

## I. INTRODUCCIÓN

Ayer, 22 de octubre de 2020, ha sido publicado en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña, el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados (el “Decreto Ley”), aprobado el pasado 20 de octubre por el Consejo Ejecutivo de la Generalitat de Cataluña.

En virtud del Decreto Ley se faculta a los titulares de determinados negocios desarrollados sobre locales arrendados a iniciar una negociación con los arrendadores, para alcanzar de mutuo acuerdo una rebaja del importe de la mensualidad, estableciendo una reducción de la renta de forma automática siempre que las partes no lleguen a un acuerdo. Entre los negocios que se pueden beneficiar del Decreto Ley aparecerían, entre otros, bares, restaurantes, salones de juego, gimnasios, etc.

El Decreto Ley, cuya entrada en vigor se ha producido hoy, se compone de dos (2) artículos, una (1) disposición transitoria y dos (2) disposiciones finales.

## II. MEDIDAS

El Decreto Ley establece, entre otras, las siguientes medidas:

### 1. **Modificación de las condiciones del contrato - artículo 1 -**

Los arrendatarios con contratos suscritos a partir del 1 de enero de 1995 y referidos a negocios respecto de los cuales se hubieran decretado medidas de suspensión del desarrollo de la actividad o de restricción en el aprovechamiento material de inmuebles a consecuencia del COVID-19<sup>1</sup> podrán requerir al arrendador, mediante burofax o de otra forma fehaciente, una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato.

### 2. **Régimen aplicable a falta de acuerdo entre las partes - artículo 2.1 -**

---

<sup>1</sup> Como por ejemplo, los negocios afectados por Resolución SLT/1429/2020, de 18 de junio, por la que se adoptan medidas básicas de protección y organizativas para prevenir el riesgo de transmisión y favorecer la contención de la infección por SARS-CoV-2 y especialmente, (i) la Resolución SLT/2568/2020, de 19 de octubre, por la que se modifica la Resolución SLT/2546/2020, de 15 de octubre, por la que se adoptan nuevas medidas en materia de salud pública para la contención del brote epidémico de la pandemia de COVID-19 en el territorio de Cataluña; y la Resolución SLT/2546/2020, de 15 de octubre, por la que se adoptan nuevas medidas en materia de salud pública para la contención del brote epidémico de la pandemia de COVID-19 en el territorio de Cataluña.

A falta de acuerdo entre el arrendador y el arrendatario en el plazo de un (1) mes a contar desde el requerimiento referido en el apartado, se imponen, mientras duren las medidas de restricción o suspensión, las siguientes reglas:

- (i) En caso de suspensión de la actividad, reducción de la renta y otras cantidades debidas en un cincuenta por ciento (50 %) respecto de las vigentes mientras dure la medida de suspensión de la actividad.
- (ii) En caso de restricción parcial del aprovechamiento material del inmueble, reducción a renta y otras cantidades debidas en una proporción igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble, la cual se medirá sobre la base de la reducción del aforo, horarios u otras limitaciones que vengan impuestas por la normativa de aplicación.
- (iii) Los arrendatarios de negocios que desarrollen actividades de entrega a domicilio o recogida de productos podrán beneficiarse de la reducción de la renta que establece el Decreto Ley. La norma no distingue en función de si el negocio, en términos cuantitativos, se vea o no afectado.
- (iv) A elección del arrendatario, las cantidades que eventualmente garanticen el cumplimiento de sus obligaciones (a excepción de la fianza legal obligatoria y otras garantías depositadas en el organismo oficial competente) podrán ser imputadas total o parcialmente al pago de las referidas rentas y otras cantidades debidas que hayan vencido, debiendo ser reintegradas en el plazo de un (1) año contado desde la desaparición de las medidas de suspensión o restricción y, en todo caso, antes de la finalización del contrato si su plazo de duración es inferior.
- (v) Si la suspensión de la actividad se prolongase más de tres (3) meses en el transcurso de un (1) año a contar desde la entrada en vigor del Decreto Ley (i.e. desde 22 de octubre de 2020), el arrendatario podrá optar por desistir del contrato sin penalización a partir del momento en que ocurra esta circunstancia. La mencionada facultad podrá ejercitarse mientras se mantengan las medidas de restricción o suspensión y durante un plazo de tres (3) meses después del cese completo de las medidas. La notificación de

hacer uso de la facultad de resolución se deberá comunicar al arrendador de forma fehaciente y con un (1) mes de antelación.

**3. Efectividad de las medidas - artículo 2.2 -**

Las posibles reducciones de renta serán obligatorias para el arrendador a contar desde la fecha del requerimiento de modificación de las condiciones contractuales realizado por el arrendatario.

**4. Acuerdos anteriores a la entrada en vigor del Decreto Ley - Disposición transitoria -**

Los arrendatarios que antes de la entrada en vigor del Decreto Ley hubiesen llegado a acuerdos respecto de las contingencias que se prevén en este, también podrán hacer uso de las facultades previstas por el Decreto Ley, y ello independientemente de los acuerdos anteriormente alcanzados.

**III. CONSIDERACIONES FINALES**

La Generalitat de Cataluña va un paso más allá de las medidas adoptadas al inicio de la pandemia por el Gobierno central<sup>2</sup>, estableciendo una reducción temporal de renta en los arrendamientos de locales comerciales a falta de acuerdo entre las partes.

No es descartable que puedan plantearse cuestiones en torno a: (i) la constitucionalidad de las medidas recogidas por el Decreto Ley, por entender que regula aspectos en materia de bases de las obligaciones contractuales sobre la que el Estado tiene reconocida la competencia exclusiva, y (ii) la posible contravención del principio de libertad de pactos que establece con carácter general el Código Civil en su artículo 1.255, y de manera particular la Ley de Arrendamientos

---

<sup>2</sup> Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo

Urbanos en sus artículos 4.3 y 17 referido al régimen aplicable a los arrendamientos para uso distinto de vivienda.

Hay que insistir en la necesidad de efectuar un análisis caso por caso pues, a pesar de las consideraciones y circunstancias excepcionales derivadas de la COVID-19 y la puesta en marcha de medidas para afrontar su lucha, es fundamental analizar las circunstancias que rodean a ambas partes y que enmarcan su relación contractual.

Para más información, por favor póngase en contacto con:

**Daniel Tienda**

**Socio Inmobiliario**

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

**Juan Moncada**

**Asociado Senior inmobiliario**

España

juan.moncada@caseslacambra.com

\*\*\*\*

**CASES&LACAMBRA**

España

© 2020 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.

La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

[www.caseslacambra.com](http://www.caseslacambra.com)