

nota informativa

Barcelona, 28 de octubre de 2020

Cataluña: nuevas medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados

El 22 de octubre, se publicó en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC)* el Decreto-ley 34/2020, que contiene novedades importantes en relación a la obligación de pago de la renta en locales de negocio afectados por restricciones derivadas del Covid-19. Con ello, se pretenden repartir las consecuencias negativas para los arrendatarios de la crisis sanitaria y establecer un marco legal en el que las partes tengan certeza de cómo actuar.

Este paquete de medidas **entra en vigor el 22 de octubre de 2020** y es **de aplicación en todo el territorio catalán**, sobre los contratos suscritos después del 1 de enero de 1995. Dejará de ser de aplicación cuando la suspensión de actividades o restricciones dictadas para frenar el Virus terminen.

¿Cómo puedo solicitar la modificación de las condiciones de mi contrato de arrendamiento, si mi actividad se ve afectada por las medidas de suspensión o restricciones impuestas por las autoridades?

El arrendatario podrá requerir del arrendador, mediante burofax u otro modo fehaciente, la modificación equitativa de las condiciones del contrato.

¿Qué sucede si las partes no llegan a un acuerdo para la reducción de la renta?

Las partes tienen **un mes desde el requerimiento del arrendatario** para alcanzar un acuerdo, en caso contrario, se aplicará lo siguiente, en función de cada caso:

- a) Suspensión de la actividad: la renta y otros gastos repercutibles, se reducirán en un **50%** mientras dure la suspensión.
- b) Restricción parcial: la renta y otros gastos repercutibles se reducirán en una **proporción igual a la mitad de la pérdida del aprovechamiento del local**, mientras duren las medidas de restricción. Dicha pérdida se calculará objetivamente por la reducción del aforo o de horario u otras limitaciones impuestas por la normativa. De ello se deduce que, si el aforo se ve reducido en un 50%, la renta y los gastos debidos deberán reducirse en un 25%.



Las reducciones anteriores se aplican con independencia de que se presten los servicios a domicilio o por recogida en el establecimiento.

Asimismo, serán **efectivas a contar de la fecha de requerimiento** de modificación de las condiciones contractuales. El arrendador debe abstenerse de emitir factura contra la parte arrendataria por el importe de la renta y otros gastos a cargo de ésta hasta que transcurra el plazo mensual para negociar o, si es anterior, hasta la fecha del acuerdo.

¿Qué sucede si las partes llegaron a un acuerdo para la reducción de la renta con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto?

El arrendatario podrá hacer uso de las facultades atribuidas por el Decreto con independencia de los acuerdos a los que haya llegado con el arrendador antes del 22/10/2020.

En el supuesto de que las medidas de suspensión se alarguen, ¿podrá el arrendatario resolver el contrato sin aplicación de penalizaciones?

Sí, en el caso de que las medidas de suspensión se prolongaran durante **más de tres meses en un año a contar desde el 22/10/2020**, el arrendatario podrá optar por desistir del contrato sin aplicación de penalizaciones.

¿Se aplica el Decreto a los arrendatarios de oficinas con todo o parte de su personal en régimen de teletrabajo?

No. Las medidas previstas en esta norma están destinadas a aplicarse a los locales comerciales (tiendas, bares, restaurantes, hoteles, teatros, peluquerías, gimnasios, etc.) que ven su actividad suspendida o restringida por medidas imperativas adoptadas por las autoridades competentes.

¿Qué otros mecanismos tiene el arrendatario para mitigar el impacto negativo del Covid-19?

El arrendatario podrá exigir al arrendador que impute las garantías previstas (salvo la garantía legal depositada en el Incasol u otro órgano competente) para el pago de la renta y los gastos (mientras estén en vigor las suspensiones o restricciones impuestas). El arrendatario deberá devolver las garantías así imputadas en el plazo de un año a partir de la expiración de las medidas y, en todo caso, antes de la finalización del contrato si su duración es menor.

Quedamos a su disposición para cualquier duda o cuestión que pueda surgir.

Área de Inmobiliario

+ 34 933 808 255

info.barcelona@ecija.com