

Octubre 2020

Procesal
Inmobiliario

DECRETO LEY 34/2020, DE 20 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS URGENTES DE APOYO A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DESARROLLADA EN LOCALES DE NEGOCIO ARRENDADOS

RESUMEN

Como se había anunciado, el día 22 de octubre de 2020 se ha publicado en el DOGC el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de la Generalitat de Catalunya, que establece una serie de medidas a favor de los arrendatarios de locales de negocio afectados por las restricciones derivadas de la lucha contra la pandemia de la COVID-19. Analizamos a continuación esta novedosa norma a través de diversas preguntas sobre su alcance y significado.

1. ¿Es una regulación de la cláusula *rebus sic stantibus*?

No se ha regulado la cláusula *rebus sic stantibus* con carácter general, sino que se trata de una disposición *ad hoc* de intervención de precios durante la pandemia y mientras duren las medidas restrictivas de la actividad industrial o comercial.

No obstante, sí pretende atajar la onerosidad excesiva y sobrevenida de las prestaciones contractuales, proponiendo un criterio distributivo de las consecuencias negativas de las prohibiciones, suspensiones y restricciones derivadas de la pandemia, socializando el riesgo.

En todo caso, en la Disposición Final Primera se emplaza al Departamento competente de la Generalitat para que elabore un proyecto de ley para regular esta figura e incorporarla al ordenamiento jurídico catalán.

2. ¿Es una regulación definitiva?

No, es un decreto ley y, por lo tanto, conforme al artículo 64.2 del Estatuto de Autonomía de Catalunya, debe ser convalidado por el Parlament en los próximos 30 días. Si no se convalidase, quedaría derogado.

También cabe la posibilidad de que sea recurrido ante el Tribunal Constitucional, en cuyo caso también es posible que su vigencia quede suspendida.

3. ¿Significa que la cláusula *rebus sic stantibus* no es aplicable en Catalunya?

No, en la medida que no se positiviza la doctrina jurisprudencial de la *rebus sic stantibus*, esta continúa vigente con carácter general.

En cualquier caso, en la exposición de motivos del decreto ley se establece de forma expresa que las medidas establecidas en el mismo son compatibles con el derecho de las partes a acudir al auxilio judicial para ejercer cualquier otra pretensión relativa al contrato.

4. ¿El arrendador de qué tipo de locales entra en su ámbito objetivo?

La exposición de motivos del decreto ley hace mención especial a “inmuebles arrendados para uso comercial, incluidas las actividades culturales, docentes, deportivas y recreativas y servicios que se ven afectados de manera particularmente intensa por esta crisis sanitaria, como los de estética, de hostelería y de restauración”.

Actualmente, las actividades restringidas están recogidas en la Resolución SLT/2546/2020, de 15 de octubre, modificada por la Resolución SLT/2568/2020, de 19 de octubre y se pueden consultar en la web de la Generalitat¹.

5. ¿Qué soluciones implementa el decreto ley?

- A. Se parte de la posibilidad del arrendatario afectado por restricciones de requerir al arrendador, por burofax u otro medio fehaciente, “una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato, con la finalidad de restablecer el equilibrio de las prestaciones y de acuerdo con las exigencias de la buena fe y de la honradez en los tratos”.

Las partes disponen de un mes para llegar a un acuerdo.

Recibido el requerimiento, el arrendador no podrá emitir factura por el importe de la renta y otros gastos hasta que transcurra el mes de plazo de negociación de la modificación contractual, salvo que se llegue a un acuerdo.

- B. Si en ese plazo no se alcanza un acuerdo, se aplicarán las siguientes reglas a rentas y otras cantidades a cargo del arrendatario (p. ej. IBI, gastos de comunidad, tasas, suministros, etc.):

- a. Supuestos de suspensión del desarrollo de la actividad: reducción del 50% de las rentas y otros gastos durante la suspensión.

Actualmente se aplican a bares, restaurantes, centros de estética, bingos, casinos, salas de juego y ludotecas.

- b. Supuestos de restricción parcial, consistente en una reducción proporcional igual al 50% de la pérdida del aprovechamiento del inmueble; al 50% de la reducción de aforo; al 50% de la reducción horaria; o al 50% de la reducción por otras limitaciones.

Por ejemplo, si las restricciones son del 70% del aforo (es decir, aforo limitado al 30%), la reducción del 50% de la restricción supondría una reducción de la renta del 35%.

Actualmente aplica a teatros, comercios, tiendas de 24 horas y hoteles.

- c. La prestación de servicios de entrega a domicilio o de recogida de productos en el establecimiento no afecta a la aplicación de las reducciones previstas.

¹ <https://web.gencat.cat/es/activem/restriccions-territorials/catalunya/>

C. Imputación al pago de las rentas de las garantías adicionales.

Las garantías adicionales dadas por el arrendatario al arrendador, excluida la fianza legal y otras depositadas en organismos oficiales competentes, se podrán aplicar, a petición del arrendatario, a las rentas a devengar, una vez modificadas.

El arrendatario deberá restituir esas garantías adicionales en el plazo máximo de 1 año desde la desaparición de las medidas restrictivas.

D. Posibilidad de rescindir el contrato sin penalización.

En caso de que las medidas de suspensión de la actividad se prolonguen más de tres meses en el transcurso de un año desde la entrada en vigor del decreto ley (22 de octubre de 2020), el arrendatario podrá optar por desistir del contrato sin penalización, a partir del momento en que ocurra esta circunstancia y hasta tres meses después del cese completo de las medidas, notificándolo fehacientemente a la parte arrendadora con un mes de antelación.

6. ¿Qué pasa si se han alcanzado acuerdos previos entre arrendador y arrendatario?

El arrendatario puede acogerse al decreto ley con independencia de los acuerdos a que hubieran llegado las partes contratantes con anterioridad, pudiendo darse dos supuestos:

- a) Que el acuerdo previo sea más beneficioso para el arrendatario que las medidas previstas en el decreto ley. En tal caso se mantiene el acuerdo previo.
- b) Que el acuerdo previo sea menos beneficioso para el arrendatario. En este caso el arrendatario podrá acogerse a las medidas del decreto ley.

Nota: *El contenido del presente documento puede verse afectado o modificado por las futuras decisiones que las autoridades y organismos competentes adopten en la materia.*

¿TIENE ALGUNA CONSULTA?

Desde DWF-RCD trabajamos para poder dar respuesta a las dudas que la actual situación pueda plantear. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

CONTACTO:

Felipe Cabredo
Socio del Área de Derecho
Procesal
felipe.cabredo@dwf-rcd.law

Ignacio Benejam
Socio del Área de Derecho
Procesal
ignacio.benejam@dwf-rcd.law

Leire Elorza
Asociada del Área de Derecho
Inmobiliario y Construcción
leire.elorza@dwf-rcd.law

www.dwf-rcd.law