



CIRCULAR CIVIL - MERCANTIL 18/2020
22 de octubre de 2020

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

Ha sido publicado hoy 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. Resumimos a continuación su contenido.

1.- Ámbito de aplicación.- El Decreto ley es aplicable tan sólo si, como consecuencia de la pandemia COVID-19, se decretan medidas de suspensión del desarrollo de la actividad o de restricción del aprovechamiento del inmueble arrendado, siempre que se trate de actividades industriales o comerciales y el contrato sea posterior al 31 de diciembre de 1994.

2.- Medidas que puede instar el arrendatario.- El arrendatario, en tal caso, podrá requerir al arrendador una modificación “razonable y equitativa” de las condiciones del contrato. A partir de ese momento, el arrendador debe abstenerse de emitir factura por el importe de la renta y demás conceptos hasta que alcancen un acuerdo o del transcurso de un mes -según lo que exponemos a continuación -.

3.- Libertad de pactos y previsiones subsidiarias.- Si las partes no alcanzan un acuerdo en ese plazo de un (1) mes, se aplicarán las siguientes reglas:

ORTEGA ▪ CONDOMINES ▪ ABOGADOS

a.- En caso de suspensión del desarrollo de la actividad, tanto la renta como el resto de sumas a satisfacer por la arrendataria deberán reducirse en un cincuenta por ciento mientras dure la medida de suspensión.

b.- En caso de restricción parcial del aprovechamiento material del inmueble arrendado, esas cantidades deberán reducirse, asimismo mientras dichas medidas estén en vigor, “en una proporción igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble, medida objetivamente por la reducción de aforo o de horarios o por otras limitaciones impuestas por la norma”.

Las reducciones previstas en los dos apartados anteriores deberán aplicarse desde el momento en que la arrendataria hubiera remitido ese requerimiento exigiendo la modificación de las condiciones del contrato.

c.- Si las medidas de suspensión del desarrollo de la actividad o de restricción de aprovechamiento se prolongan más de tres (3) meses en el curso de un año a contar desde el 22 de octubre (esto es, hoy mismo), el arrendatario podrá desistir del contrato, sin penalización alguna.

d.- **Delivery.**- El Decreto ley aclara que la prestación de servicios de entrega a domicilio o recogida en el propio establecimiento no afectará a la aplicación de dichas reglas.

e.- **Imputación a garantías.**- Asimismo, la arrendataria podrá exigir que se imputen a las garantías que hubiese constituido (...excepto la fianza legal obligatoria) la obligación de pagar la renta y demás cantidades pactadas que hubieren vencido, total o parcialmente. En tal caso, la arrendataria deberá reintegrar dichas sumas en el plazo de un (1) año desde el cese de las restricciones (y, en todo caso, antes de que finalice el contrato).

4.- Pactos anteriores.- La Disposición transitoria única del Decreto ley indica, literalmente, lo siguiente: “La parte arrendataria puede hacer uso de las facultades que le atribuye este Decreto ley con independencia de los acuerdos a que hubieran llegado las partes contratantes, respecto de las contingencias que se prevén, antes de su entrada en vigor”.

Departamentos Civil y Mercantil
Persona de contacto: Javier Condomines Concellón
Email: jcondomines@ortega-condomines.com

ORTEGA • CONDOMINES • ABOGADOS