

Cataluña. Reducciones de las rentas en locales de negocios arrendados como consecuencia de la COVID-19

El Gobierno de la Generalitat de Catalunya ha aprobado el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados, que faculta a los titulares de los negocios para iniciar una negociación con los propietarios de los inmuebles para establecer, de mutuo acuerdo, una rebaja del importe de la mensualidad. Desde el 22 de octubre de 2020, los arrendatarios de locales comerciales cerrados o con el uso limitado por las medidas contra la COVID-19 podrán renegociar el precio de los alquileres.

Le informamos que se ha publicado en el DOGC de 22 de octubre el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados, por el que se faculta la reducción de la renta en los arrendamientos de locales de negocio en los que se desarrollen actividades comerciales o industriales en los casos en los que la autoridad competente imponga restricciones o la suspensión de la actividad como consecuencia de la COVID-19, **que entró en vigor el día 22 de octubre de 2020.**

Modificación de las condiciones del contrato

La referida norma establece que si como consecuencia de la pandemia de la COVID-19 se decretan por la autoridad competente medidas de suspensión del desarrollo de la actividad o de restricción del aprovechamiento material de bienes inmuebles arrendados para la realización de actividades industriales y comerciales, en los **contratos suscritos a partir del 1 de enero de 1995 la parte arrendataria podrá requerir de la parte arrendadora**, por burofax o de otra forma 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

El referido requerimiento reviste una importancia capital, dado que será a partir de cuándo se efectúe el mismo cuando los efectos de reducción de la renta que a continuación se detallan resultarán efectivos y será a partir de la fecha en que la arrendadora reciba el requerimiento el momento en el que se le prohíbe emitir la factura por la renta mensual correspondiente (deberá esperarse al transcurso del plazo de un mes para negociar o a que se alcance un acuerdo antes de dicho plazo).

Reglas aplicables ante la falta de acuerdo entre las partes

En caso de que las partes no lleguen a un acuerdo por medio de negociación o mediación **en el plazo de un mes** a contar desde el requerimiento, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si las autoridades han decretado la **suspensión de la actividad** que se lleva a cabo en el local arrendado se deberá reducir la renta y otras cantidades debidas en un 50% mientras dure la suspensión.
2. Si las autoridades han decretado la **restricción parcial** del aprovechamiento material del inmueble arrendado se debe reducir la renta y otras cantidades debidas 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. Es decir, si

las autoridades decretan la reducción del aforo del local arrendado al 30%, hay una pérdida del 70%, por lo que la renta y cantidades asimiladas deberá reducirse en la cantidad que resulte de aplicar el porcentaje del 50% al 70% de pérdida (reducción de renta del 35%).

Conviene advertir que el hecho que en el local arrendado se lleven a cabo **servicios de envío a domicilio o de recogida en el establecimiento** no impide la aplicación de la reducción de la renta y cantidades asimiladas que corresponda según los supuestos anteriores, por lo que los arrendatarios también se verán beneficiados con la correspondiente reducción de la renta.

Asimismo, reducida la renta y cantidades debidas en el importe correspondiente, **la arrendataria puede exigir a la arrendadora** que impute total o parcialmente a la obligación de pagar las referidas rentas y otras cantidades debidas que **hayan vencido todas las cantidades que haya entregado a la arrendadora y garanticen el cumplimiento de sus obligaciones, salvo la fianza legal obligatoria** y otras garantías depositadas en el organismo oficial competente. En dicho caso, la parte arrendataria tiene que reintegrar las referidas garantías objeto de imputación en el plazo de un año contado desde la desaparición de las circunstancias que motivaron la reducción de la renta y, en todo caso, antes de la finalización del contrato si su plazo de duración es inferior.

La norma, asimismo, prevé que **en el caso que la suspensión de la actividad se prolongue más de tres meses en el transcurso de un año**, la arrendataria podrá desistir del contrato sin penalización a partir del momento en que ocurra dicha circunstancia, mientras se mantenga y hasta tres meses después del cese completo de las medidas, siempre y cuando lo notifique de forma fehaciente a la parte arrendadora con un mes de antelación.

Régimen transitorio. Acuerdos anteriores

La norma señala que las medidas de reducción reguladas se podrán aplicar con independencia de que las partes hubieran alcanzado algún acuerdo con anterioridad a la entrada en vigor de la norma, es decir el 22 de octubre de 2020.

Régimen de la modificación del contrato por cambio imprevisto de circunstancias

La norma establece que en el plazo de dos años a contar desde el 22 de octubre de 2020 y a propuesta del departamento competente en materia de derecho civil, el Gobierno deberá elaborar y aprobar un proyecto de ley para incorporar en el ordenamiento jurídico catalán la regulación de carácter general necesaria para el restablecimiento del equilibrio contractual en los supuestos de cambio imprevisto de circunstancias.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,

Dept. Jurídico

GORRIZ-ARIAS Consulting

tel. 93.452.60.60 fax. 93.454.63.83

www.gorriz-arias.com