

ALERTA

# Decreto Ley de la Generalitat de Cataluña de reducción de rentas de locales afectados por restricciones del COVID-19

22 de octubre de 2020



Hoy ha entrado en vigor, y se ha 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 (“Decreto Ley”).

El Decreto Ley prevé que los arrendatarios de bienes inmuebles en los que se desarrollan actividades industriales y comerciales suspendidas o restringidas parcialmente por la autoridad competente como consecuencia de la pandemia del COVID-19 podrán requerir, fehacientemente, a los arrendadores una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato.

Si las partes no alcanzan un acuerdo en el plazo de un mes a contar desde el requerimiento del arrendatario, y durante el plazo que duren las medidas, la renta y otras cantidades debidas deberán reducirse en los siguientes términos: (i) en caso de suspensión del desarrollo de la actividad en un 50%; y (ii) en caso de restricción parcial del aprovechamiento del inmueble en aforos o en horarios en una proporción igual a la mitad de la parte afectada por la limitación. Si las medidas de suspensión de la actividad (no de restricción parcial) se prolongaran más de 3 meses en el transcurso de un año, el arrendatario podrá desistir del contrato, previo preaviso con un mes de antelación, sin penalización.

Las reducciones serán efectivas a contar desde la fecha del requerimiento de la modificación de las condiciones contractuales, debiendo abstenerse el arrendador de



emitir la factura hasta que haya transcurrido el plazo mensual para negociar o hasta la fecha del acuerdo, si fuere anterior.

El arrendatario podrá exigir que se imputen total o parcialmente las cantidades debidas a las garantías que hubiere prestado, con exclusión de la fianza legal, pero estará obligado a reintegrarlas en el plazo de un año a contar desde la desaparición de las restricciones o antes de la finalización del contrato si su plazo de duración fuera inferior.

El arrendatario podrá hacer uso de las facultades previstas en el Decreto Ley con independencia de los acuerdos previos alcanzados entre las partes contratantes.

El Decreto Ley, que deberá ser convalidado por el Parlamento de Cataluña en el plazo de 30 días, prevé que el Gobierno apruebe un proyecto de ley que incorpore al ordenamiento jurídico catalán la regulación del restablecimiento del equilibrio contractual en los supuestos de cambio imprevisto de circunstancias (“rebus sic stantibus”) en un plazo de 2 años.

---

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas

©2020 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas

