



**AUDICONSULTORES**

Advocats & Economistes

**gotas para la ciencia**

Colaboramos con la investigación del COVID-19



**LEGAL**

**Barcelona, 22 de octubre de 2020**

## **MEDIDAS URGENTES DE SOPORTE A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DESARROLLADA EN LOCALES DE NEGOCIO ARRENDADOS**

En la presente nota informativa detallamos las principales medidas establecidas por el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de soporte a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados, adoptado por el Gobierno de Cataluña.

El objeto del Decreto ley es regular las consecuencias negativas que se derivan de las prohibiciones, suspensiones y restricciones impuestas para evitar la propagación del COVID-19 respecto del aprovechamiento material de bienes inmuebles arrendados para el uso de actividades industriales y comerciales.



## **MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL CONTRATO**

En el supuesto que, en el marco de la pandemia de la COVID-19, la **autoridad competente decreta medidas de suspensión del desarrollo de la actividad y de restricción** del aprovechamiento material de los bienes inmuebles arrendados para la realización de actividades industriales y comerciales, la parte arrendataria podrá requerir a la parte arrendadora una **modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato.**

- **¿A qué contratos se aplica la medida?**

La medida se aplica a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de Catalunya, arrendados **para el uso de actividades industriales y comerciales, que se hayan suscrito a partir del 1 de enero de 1995.**

- **¿A través de que medios debe realizarse la petición de modificación?**

La petición de modificación de las condiciones del contrato con el fin de restablecer el equilibrio entre las prestaciones debe realizarse a través de **burofax o cualquier otro medio fehaciente.**

- **¿Cuál es el fin de la modificación de las condiciones del contrato?**

El fin de la modificación del contrato de arrendamiento es **restablecer el equilibrio de las prestaciones** de conformidad con la buena fe contractual y la honradez de los tratos en aras de paliar los efectos de las medidas restrictivas acordadas en el marco de la pandemia de la COVID-19.

## **FALTA DE ACUERDO ENTRE LAS PARTES**

Si en el plazo de **un mes** desde que la parte arrendataria hubiera solicitado a la parte arrendadora la modificación de las condiciones del contrato, **a través de burofax o cualquier otro medio fehaciente**, las partes no hubieran llegado a un acuerdo, serán de aplicación las siguientes previsiones:

- ▲ **SUSPENSIÓN DE LA ACTIVIDAD:** En los casos en que la actividad desarrollada en el inmueble arrendado se haya visto suspendida, **la renta, así como las cantidades debidas por la parte arrendataria, deberán reducirse en un 50% respecto las vigentes y mientras perdure la medida de suspensión.**

En el supuesto que las citadas medidas de reducción de renta se alargaran más de tres meses, en el transcurso de un año, **la parte arrendataria podrá desistir del contrato sin penalización siempre que lo comunique a la parte arrendadora de forma fehaciente y con un mes de antelación.**



Esta facultad de desistimiento podrá ejercerse desde el momento en que hayan transcurrido tres meses desde el inicio de la aplicación de las medidas de reducción y hasta los tres meses posteriores a la finalización completa de las medidas.

**A RESTRICCIÓN PARCIAL DEL APROVECHAMIENTO MATERIAL DEL INMUEBLE:** los inmuebles cuya actividad se haya visto restringida parcialmente, mientras dure la restricción, la renta y otras cantidades debidas por la parte arrendataria **deberán reducirse en una proporción igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble.**

- o Dicha reducción se medirá objetivamente teniendo en cuenta las restricciones adoptadas, tales como la reducción de aforo del local o de horarios.

Las referidas medidas de reducción también **son aplicables a los locales que prestan servicios de entrega a domicilio o recogida de productos** en el establecimiento.

### **Efectividad de las medidas de reducción**

Las reducciones serán efectivas **desde la fecha del requerimiento de modificación de las condiciones contractuales** realizado por la arrendataria.

Desde el momento en que **la parte arrendadora reciba el requerimiento**, esta se deberá **abstener de emitir factura** por el importe de la renta y otras cantidades debidas, **hasta que las partes hayan llegado a un acuerdo o haya transcurrido el mes previsto para la negociación.**

### **Imputación de garantías al pago de sumas debidas**

La parte arrendataria podrá exigir a la arrendadora que impute al pago de la renta y otras cantidades debidas ya vencidas, **las sumas que se hubieran acordado en garantía del cumplimiento de sus obligaciones como arrendatario.** Si bien, resta excluida la fianza legal obligatoria y otras garantías análogas depositadas en el organismo oficial competente.

La arrendataria deberá **reintegrar las garantías aplicadas al pago de las sumas debidas en el plazo de un año desde la finalización de las medidas** de suspensión o restricción acordadas por la autoridad competente **y, en todo caso, antes de que finalice el contrato si su duración fuera inferior.**

### **ACUERDOS PREEXISTENTES**

La parte **arrendataria podrá hacer uso de las facultades** para la modificación del contrato de arrendamiento, detalladas en la presente, con independencia de los acuerdos a los que hubieran llegado las partes con anterioridad al día 22 de octubre de 2020.



## **ENTRADA EN VIGOR**

El Decreto Ley 34/2020 entra en vigor el día **22 de octubre de 2020**.

Para consultar el Real Decreto-Ley 34/2020 completo, hacer clic [AQUÍ](#).

*Los profesionales que habitualmente colaboramos con su empresa estamos a su disposición para cualquier aclaración o ampliación del contenido de la presente nota. Contacte con nosotros a través del teléfono 934 677 414.*

Atentamente,  
**AUDICONSULTORES**  
*Área legal*

La presente Circular tiene como única y exclusiva pretensión la de facilitar a sus destinatarios una selección de contenidos de información general sobre novedades o cuestiones de carácter laboral, tributario o jurídico, sin que ello pueda constituir asesoramiento profesional de ningún tipo ni pueda ser suficiente para la toma de decisiones personales o empresariales. © 2020 "Audiconsultores Advocats i Economistes, S.L.P.". Todos los derechos reservados.