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

Toda la prensa se ha hecho eco de la reciente norma adoptada en Cataluña, que supone intervenir en el mercado del alquiler de locales de negocio, para la aplicación de determinadas reducciones en el importe de las rentas (de hasta el 50%), cuando Arrendador y Arrendatario no sean capaces de alcanzar un acuerdo.

El pasado **15 de octubre** se dictó por la Generalitat de Cataluña la **Resolución SLT/2546/2020**, en virtud de la cual se acordó, entre otras medidas: 1) la **suspensión de las actividades** de restauración en todo tipo de locales, quedando la actividad de éstos relegada al servicio de entrega a domicilio o recogida en establecimiento; 2) la **reducción al 50% del aforo** en establecimientos hoteleros, actividades culturales, espectáculos públicos, actividades recreativas y deportivas, actos religiosos y ceremonias civiles; y 3) la **reducción al 30% del aforo** en establecimientos de comercio minorista, excepto de aquellos de primera necesidad, cuya reducción es del 50%.

Ese mismo 15 de octubre de 2020 leíamos también en la prensa que la consejera de Presidencia de la Generalitat de Cataluña, Meritxell Budó, **había anunciado que el gobierno autonómico introduciría la cláusula “rebus sic stantibus”** en el Código Civil catalán (cláusula cuya aplicación permite adaptar el contenido obligacional de los contratos a las circunstancias sobrevenidas, excepcionales e imprevisibles que quiebran el equilibrio contractual, lo que en el caso concreto supone reducir temporalmente el importe de las rentas del alquiler para adaptarlo a la actual crisis).

Tras la Resolución antes referida, y con solución de continuidad respecto de lo anunciado por Meritxell Budó, el **20 de octubre de 2020**, conocíamos por la prensa que se había aprobado un decreto ley que intervenía el mercado del alquiler de locales, obligando a aplicar determinadas reducciones en la renta en aquellos casos en que las partes no alcanzasen un acuerdo. La noticia causó un gran revuelo, aunque no ha sido hasta el 22 de octubre de 2020 que hemos podido acceder al contenido de ese decreto ley, al ser publicado el mismo en el DOGC.

Contenido del Decreto Ley (entrada en vigor el 22 de octubre de 2020)

Ámbito de aplicación: Se aplica a arrendatarios de inmuebles en los que se desarrollen **actividades culturales, docentes, deportivas, recreativas y servicios particularmente afectados como son la estética, hotelería y restauración**. Sólo aplica en relación a aquellos contratos de arrendamiento de **fecha posterior a 1 de enero de 1995**.

Finalidad: Concretar unas medidas que sirvan para fijar un **criterio distributivo de las consecuencias negativas** que se derivan de las prohibiciones, suspensiones y restricciones impuestas para evitar la propagación de la pandemia.

Medidas: Se prevé un intento de acuerdo, y subsidiariamente, unas medidas de aplicación inmediata, de conformidad con lo siguiente:

- **Primero, el Arrendatario debe requerir al Arrendador** (por Burofax u otro medio fehaciente) para proceder a una “modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato”.
- **A falta de acuerdo** entre Arrendador y Arrendatario en el plazo de 1 mes desde el requerimiento, **se aplica con carácter automático** lo siguiente:
 - o En supuestos de **suspensión de actividad**: reducción del 50% de la renta y de “otras cantidades debidas”, mientras dure la suspensión.
 - o En supuestos de **restricciones que limiten el aprovechamiento del local** (reducción de aforo, horarios u otras): reducción en renta “y otras cantidades debidas” del 50% sobre la parte perdida de aprovechamiento. A modo de ejemplo, una limitación de aforo del 50% representará una reducción en renta del 25% (50% de reducción sobre el 50% de “aprovechamiento perdido”).
 - o Las anteriores reducciones aplican también a aquellos supuestos en que la actividad ha quedado reducida al servicio de **entrega a domicilio o recogida en establecimiento**.
 - A modo de ejemplo, y salvo que se establezca otro criterio, a un restaurante que únicamente está ofreciendo entrega a domicilio o take away, aun así, le aplicaría la reducción del 50% de la renta, al estar afectado por una suspensión de actividad.
 - o Se establece el **derecho del Arrendatario a exigir al Arrendador que se imputen las garantías** prestadas (excepto fianza legal obligatoria u otras garantías depositadas en organismo oficial) a rentas u otras cantidades debidas que hayan vencido. Estas garantías deberán reintegrarse en un año desde la desaparición de las circunstancias antes referidas (suspensión o limitación).
- Si las anteriores medidas durasen más de tres meses en el transcurso de un año desde la entrada en vigor del Decreto Ley, **el Arrendatario podría desistir del contrato** sin penalización alguna. Este derecho puede ejercitarse mientras duren esas medidas y hasta tres meses después del cese de las mismas, debiendo el Arrendatario notificarlo al Arrendador de forma fehaciente y con un mes de antelación a la fecha de efectos.
- Las reducciones previstas son aplicables **desde el momento en que el Arrendatario mande el requerimiento** al Arrendador.
- Las facultades que se le reconocen al Arrendatario pueden ser ejercitadas, **aunque con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley se hubiese alcanzado un acuerdo** entre las partes, y sin perjuicio del derecho de las partes a recabar auxilio judicial en base a cualquier otro fundamento.
- Se prevé que, en el **plazo de dos años** desde la entrada en vigor el Gobierno aprobará un proyecto de ley para incorporar en el ordenamiento jurídico catalán la **cláusula *rebus sic stantibus***.

Sin ánimo de entrar en un análisis profundo acerca de esta norma, lo que sí podemos intuir es que el Decreto Ley 34/2020 dará mucho que hablar. Y ya veremos cuál es su recorrido.

Nos encontramos con una regulación que planteará **dudas acerca de su constitucionalidad**, y ello por una **cuestión competencial** (es discutible si la misma invade materias cuya competencia exclusiva corresponde al Estado) pero también por posibles **colisiones con principios constitucionalmente reconocidos** o con otros **principios sobre obligaciones y contratos** que encontramos en nuestro Código Civil.

En cualquier caso, **este Decreto Ley resulta plenamente aplicable**, pudiendo los Arrendatarios ejercitar desde el pasado 22 de octubre sus derechos amparándose en el mismo.

Mercè Ribatallada, asociada
Departamento de gestión de conflictos de Fieldfisher JAUSAS
merce.ribatallada@fieldfisher.com