

---

### DEPARTAMENTO MERCANTIL

## MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19

### ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO ENCATALUÑA: REDUCCIÓN DE RENTAS

---

#### INTRODUCCIÓN:

En Cataluña se ha adoptado unas medidas jurídicas en relación a los arrendamiento de los locales de negocios con vistas a apoyar la actividad económica desarrollada en los mismos, mitigando la onerosidad excesiva y sobrevenida que el contrato de arrendamiento puede suponerle al arrendatario que se ven afectados de manera particularmente intensa por esta crisis sanitaria del COVID. Para ello se aprobó el Decreto Ley 34/2020 de 20 de octubre.

Como se indica en la exposición de motivos del mismo se ha optado por distribuir entre propietario y arrendatario las consecuencias negativas que se derivan de las prohibiciones, suspensiones y restricciones COVID-19 en el uso del local arrendado.

Para ello, se opta por preservar e incentivar el pacto voluntario entre las partes y se establecen las reglas legales que se tienen que aplicar si las partes no lo alcanzan para poder restablecer el equilibrio contractual roto por las medidas COVID adoptadas.

En la presente circular se resumen dichas medidas, cuyo ámbito de aplicación es Cataluña.

#### **1. APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: A QUÉ CONTRATOS SE APLICA Y EN QUÉ CIRCUNSTANCIAS**

La modificación del contrato de arrendamiento del local de negocio se aplica:

- **¿A qué contratos?**
  - Contratos celebrados desde el 1 de noviembre de 1995.
  - Arrendamiento de locales para actividad industrial o comercial.
- **¿En qué circunstancias?**
  - Cuando la autoridad ha decretado
    - Suspensivo de la actividad
    - Restricción del aprovechamiento material del local (restricción de metros, aforo, etc..)
- **¿Cómo?**
  - El arrendatario requiere al arrendador de forma fehaciente la modificación razonable del contrato.
  - La modificación puede alcanzar:

- Mediante acuerdo entre las partes.
- Por aplicación de la reducción que la norma prevé ante la falta de acuerdo.

## **2. CÓMO SE APLICA LA MODIFICACIÓN**

### **2.1 Mediante acuerdo de las partes**

La norma prevé el plazo de un mes para que las partes alcancen un acuerdo razonable de modificación para restablecer el equilibrio de las pretensiones en aplicación de la buena fe y la honradez de los contratos. Ante la falta de acuerdo, se aplicarán las previsiones expuestas en el siguiente apartado.

### **2.2 Ante la falta de acuerdo de las partes**

- **Reglas de aplicación**

- Suspensión de la actividad:
  - Reducción del 50% de la renta y otras cantidades debidas por el arrendatario mientras dure la suspensión.
- Restricción parcial del aprovechamiento material del local:
  - Reducción de las rentas y otras cantidades debidas en una proporción igual al 50% de la pérdida de aprovechamiento (que se mide por la reducción objetiva del aforo o del horario o por otra limitación que fuera impuesta por la norma de restricción COVID adoptada). La reducción se aplica mientras dure la medida.
- Prestación de servicios de entrega a domicilio o de recogida de productos en el establecimiento:
  - Ninguna de ambas circunstancias afecta a la aplicación de las reducciones indicadas en los dos puntos precedentes.
- Aplicación de garantías al pago de rentas y otras cantidades vencidas y pendientes de pago:
  - El arrendatario puede exigir que el arrendador se cobre con las garantías otorgadas en el contrato para el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones del arrendatario, salvo la fianza legal obligatoria u otras depositadas en el organismo oficial competente.
  - El arrendatario deberá restituir dichas garantías en el plazo de 1 año, a contar desde que desaparezca la circunstancia que ampara la modificación del arrendamiento y, en todo caso, antes si la duración del contrato fuere inferior.

- Desistimiento del contrato de arrendamiento:
  - En caso que las medidas COVID adoptadas que permiten la modificación del contrato duren más de 3 meses en el transcurso de un año (a contar desde 22/10/2020), se podrá desistir del contrato.
  - No tendrá que pagar penalización.
  - El desistimiento puede ejercerse hasta 3 meses después del cese de la medida COVID, pero siempre dando un preaviso de 1 mes.

### 3. CUANDO SE HACE EFECTIVA LA REDUCCIÓN

- La reducción será efectiva desde la fecha del requerimiento de la modificación por parte del arrendatario.
- El arrendador, una vez recibido el requerimiento, deberá abstenerse de emitir factura por renta y otros gastos hasta que transcurra el mes de negociación o hasta que se alcance un acuerdo si éste tiene lugar con anterioridad.

**Este documento es un resumen comentado de novedades legislativas publicadas preparado por nuestros profesionales. No constituye una opinión profesional y, por tanto, declinamos cualquier responsabilidad sobre decisiones que puedan adoptarse basadas exclusivamente en su contenido, siendo, en todo caso, necesario complementarlo con asesoramiento específico referido a cada caso.**

**Autor de la circular:**

**DEPARTAMENTO MERCANTIL**  
**www.brosa.es**

La información que le remitimos a través de nuestras circulares y las sucesivas que se envíen por correo electrónico u otras formas de comunicación telemática tiene siempre interés empresarial, sin que suponga ninguna comunicación comercial, publicidad ni ofrecimiento de servicios profesionales por parte de BROSA.

En cumplimiento de la normativa vigente sobre protección de datos, le informamos que hemos incorporado sus datos en nuestros ficheros (dotados de las necesarias medidas de seguridad) exclusivamente para la remisión de informaciones profesionales que creemos pueden ser de su interés. Si no desea recibir más información o bien quiere ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos, puede hacerlo en la siguiente dirección:

BROSA Abogados y Economistas, S.L.P. CIF: B60145752  
Barcelona Tel 93 2404151 info@brosa.es

*Calle Aribau, 191, 4º, 1ª (+34) 93 240 41 51 Fax (+34) 93 414 07 29 -08021 Barcelona-  
Calle O'Donnell 30, 3º A Tel. (+34) 91 593 42 44 Fax (+34) 91 593 04 55 -28009 Madrid-  
Gran Vía, 42 Pral. Iz. Tel. 94 435 53 806 Fax 94 435 53 81 48008 Bilbao-  
Firma asociada en Portugal: José Franco Caiado & Asociados, Rua Da Emenda 69 -1200-169 Lisboa-*