

Guillén | Bēcares

LEGAL & FISCAL



CIRCULAR INFORMATIVA Nº 12/2020

**MODIFICACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR CAUSA
DE LAS RESTRICCIONES LEGALES CAUSADAS POR EL COVID-19**

Av. Diagonal, 477, 4ª planta · 08036 · Barcelona · (+34) 933 171 011

Princesa, 29, 3ª planta · 28008 · Madrid · (+34) 917 817 071

guillenbecares.com

1. OBJETO DE LA CIRCULAR

El Govern de la Generalitat de Catalunya ha aprobado en fecha 20 de octubre de 2020 el *Decret Llei de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats*.

El Decreto tiene por finalidad distribuir entre arrendador y arrendatario el impacto económico negativo que tienen las medidas de suspensión o restricción de actividades económicas, impuestas para evitar la propagación de la pandemia del COVID-19, respecto de los bienes inmuebles arrendados.

2. REQUISITOS PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

La modificación de los contratos de arrendamiento deberá cumplir con los requisitos siguientes:

2.1.- Ámbito de aplicación:

Lo previsto en el Decreto será de aplicación a los contratos de arrendamiento para la realización de actividades industriales o

comerciales, suscritos con posterioridad al 1 de enero de 1995, para los inmuebles ubicados en Cataluña.

Las partes podrán acogerse a las modificaciones de contrato previstas en el Decreto, con independencia de los acuerdos suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la norma.

2.2.- Adopción de medidas restrictivas de la actividad:

Las medidas podrán ser aplicadas en los supuestos en los que la Autoridad Competente imponga medidas restrictivas de la actividad industrial o comercial, sea de suspensión, restricción o bien de aprovechamiento material de bienes inmuebles.

Las medidas restrictivas comprenden los supuestos de cierre temporal por suspensión de la actividad, la reducción de aforos, reducción de horarios u otras limitaciones impuestas por la norma.

2.3.- Duración:

La modificación de los contratos será de aplicación durante el tiempo que duren las medidas restrictivas de la actividad y sin que se establezca un límite temporal máximo.

3. MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Se establecen las reglas siguientes para la modificación de los contratos de arrendamiento:

3.1.- Iniciativa:

La iniciativa corresponde exclusivamente al arrendatario del bien inmueble, quien deberá comunicar al arrendador su voluntad de modificar su contrato de forma fehaciente, por Burofax o sistema equivalente.

3.2- Fase de negociación:

Recibida la comunicación, se abre un periodo en el que las partes deberán “negociar la modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato, con la finalidad de restablecer el equilibrio de las prestaciones y conforme a las exigencias de la buena fe”.

La norma no indica con claridad si el periodo de un mes debe contarse desde la fecha en la que se ha emitido la comunicación o desde su recepción.

No obstante, el arrendador no podrá facturar la renta desde el momento en que se emita la comunicación y hasta que finalice el mes o bien se llegue a un acuerdo.

3.3.- Normas de aplicación en caso de falta de acuerdo:

Las normas de aplicación para los supuestos de falta de acuerdo son los siguientes:

- a) En caso de suspensión de la actividad, la renta y otras cantidades debidas se reducirán en un 50%.
- b) En caso de reducción de la actividad, se reducirá la renta y las otras cantidades debidas en la mitad de la pérdida de aprovechamiento, sea por limitación de aforo, horario u otras causas.

Los servicios de entrega a domicilio o recogida en local, no modifican los cálculos a realizar para la reducción de la renta.

3.4.- Aplicación de garantías al pago de la renta:

El arrendatario podrá exigir que sean aplicadas al pago de la renta y otras cantidades debidas, los importes entregados en concepto de garantía al arrendador, con excepción de la fianza legal u otras cantidades depositadas en organismos públicos.

El arrendatario deberá reintegrar las garantías aplicadas a renta y otras cantidades debidas en el plazo máximo de un (1) año, o

antes de la finalización del contrato si fuera inferior.

4. FACULTAD DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En el supuesto que las restricciones por causa de la pandemia del COVID-19 duren más de tres (3) meses dentro del año siguiente a la entrada en vigor de la ley, el arrendatario podrá desistir libremente del contrato, sin penalización alguna.

El desistimiento se podrá solicitar desde el momento en que se cumpla esta circunstancia y hasta tres (3) meses después de que desaparezcan las restricciones legales.

4

5. ENTRADA EN VIGOR

El Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).

Barcelona, a 20 de octubre de 2020.

Guillén Bécars, Legal & Fiscal