

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

14371 *Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados.*

El artículo 67.6.a) del Estatuto prevé que los decretos-ley sean promulgados, en nombre del Rey, por el Presidente de la Generalidad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 y concordantes de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalidad y del Gobierno, y visto el Decreto 114/2020, de 30 de septiembre, de sustitución del Presidente de la Generalidad de Cataluña;

De acuerdo con lo anterior, promulgo el siguiente Decreto-ley:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La protección de la vida y de la salud frente a la pandemia de la COVID-19 ha obligado a las autoridades competentes, el Gobierno entre ellas, a adoptar medidas de suspensión o restricción de actividades económicas que, a pesar de su carácter transitorio, tienen un impacto evidente sobre los sectores afectados por la pérdida de ingresos que les pueden suponer y por la dificultad o imposibilidad de afrontar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, en particular, el pago de la renta de los locales arrendados. Esta situación, sumada a los sacrificios que estos sectores ya habían sufrido anteriormente, puede suponer el fin de muchas actividades económicas, la pérdida de muchos puestos de trabajo y, en consecuencia, la pérdida de los medios de subsistencia de un gran número de personas y familias, principalmente en el caso de las trabajadoras y trabajadores autónomos y de las pequeñas y medianas empresas. Ello obliga a adoptar medidas urgentes y extraordinarias que permitan evitar o mitigar este resultado.

Tal y como dispone el artículo 45 del Estatuto de autonomía de Cataluña, los poderes públicos tienen que adoptar las medidas necesarias para promover el progreso económico y social de Cataluña y de sus ciudadanos, basados en los principios de la solidaridad, la cohesión, el desarrollo sostenible y la igualdad de oportunidades. La Generalidad, además, tiene que favorecer el desarrollo de la actividad empresarial y el espíritu emprendedor teniendo en cuenta la responsabilidad social de la empresa, la libre iniciativa y las condiciones de competencia, y tiene que proteger especialmente la economía productiva, la actividad de los emprendedores autónomos y la de las pequeñas y medianas empresas. Estos objetivos se pueden alcanzar desde varias competencias que el Estatuto de autonomía atribuye a la Generalidad, como la competencia exclusiva en materia de comercio y la competencia sobre la promoción de la actividad económica, reconocidas, respectivamente, por los artículos 121 y 152 del Estatuto, y también, principalmente, mediante el ejercicio de la competencia exclusiva en materia de derecho civil que le otorga el artículo 129.

Considerando la urgencia de aprobar medidas jurídicas de apoyo a la actividad económica desarrollada en bienes inmuebles arrendados para uso comercial, incluidas las actividades culturales, docentes, deportivas y recreativas y servicios que se ven afectados de manera particularmente intensa por esta crisis sanitaria, como los de estética, de hostelería y de restauración, se adopta una regulación *ad hoc* en relación con la onerosidad excesiva y sobrevenida de las prestaciones contractuales, institución jurídica estrechamente conexas a la rescisión por lesión y a la ventaja injusta regulados en el libro sexto del Código civil de Cataluña.

El contenido del presente Decreto-ley propone un criterio distributivo de las consecuencias negativas que se derivan de las prohibiciones, suspensiones y restricciones

impuestas para evitar la propagación de la pandemia de la COVID-19 respecto del aprovechamiento material de bienes inmuebles arrendados para el uso de actividades industriales y comerciales, entendidas en el sentido ya mencionado. El criterio no se basa en apriorismos o maximalismos, sino en un principio de solidaridad que se traduce en el reparto igualitario y equitativo de las consecuencias negativas, socializando así el riesgo y evitando hacerlo gravitar sobre una sola de las partes contratantes.

Teniendo en cuenta, por lo tanto, la excesiva onerosidad de algunas de las prestaciones, el carácter imprevisible e inevitable del riesgo de donde deriva y la necesidad de restablecer el equilibrio contractual, partiendo del principio de conservación del contrato y de acuerdo con las reglas de la buena fe y de la honradez de los tratos, se opta por preservar e incentivar la autonomía de la voluntad y se establecen las reglas legales que se tienen que aplicar si las partes no llegan a un acuerdo. De esta forma se adopta una solución expeditiva en sintonía con el fundamento de la cláusula *rebus sic stantibus* y se evita, al mismo tiempo, el incremento indeseable de la litigiosidad. En cualquier caso, las reglas establecidas afectan exclusivamente al reparto de estas consecuencias negativas y son compatibles con el derecho de las partes a acudir al auxilio judicial para ejercer cualquier otra pretensión relativa al contrato.

Las medidas adoptadas limitan su eficacia al tiempo de vigencia de las prohibiciones o restricciones dictadas por la autoridad competente y se establecen como reglas por defecto en caso de que las partes no lleguen a un acuerdo satisfactorio en un plazo prudencial. La adopción de estas normas favorece la seguridad jurídica y resulta esencial con el fin de garantizar la protección y supervivencia del tejido económico de nuestro país, dado que la falta de regulación es fuente de incertidumbre en estos momentos de inestabilidad económica y puede ocasionar una gran conflictividad y el colapso del sistema judicial.

Por lo tanto, en uso de la autorización que concede el artículo 64 del Estatuto de autonomía de Cataluña, de conformidad con el artículo 38 de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalidad y del Gobierno;

A propuesta de la consejera de Justicia y del consejero de Empresa y Conocimiento, y de acuerdo con el Gobierno, decreto:

Artículo 1. *Modificación de las condiciones del contrato.*

Si como consecuencia de la pandemia de la COVID-19 se decretan por la autoridad competente medidas de suspensión del desarrollo de la actividad o de restricción del aprovechamiento material de bienes inmuebles arrendados para la realización de actividades industriales y comerciales, en los contratos suscritos a partir del 1 de enero de 1995 la parte arrendataria podrá requerir de la parte arrendadora, por burofax o de otra forma fehaciente, una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato, con la finalidad de restablecer el equilibrio de las prestaciones y de acuerdo con las exigencias de la buena fe y de la honradez en los tratos.

Artículo 2. *Reglas aplicables ante la falta de acuerdo entre las partes.*

1. En caso de que las partes no lleguen a un acuerdo por medio de negociación o mediación en el plazo de un mes a contar desde el requerimiento previsto en el artículo 1, se aplicarán las siguientes reglas:

a) En caso de suspensión del desarrollo de la actividad, la renta y otras cantidades debidas por la parte arrendataria deberán reducirse en un cincuenta por ciento respecto de las vigentes mientras dure la medida de suspensión.

b) En caso de restricción parcial del aprovechamiento material del inmueble, la renta y otras cantidades debidas por la parte arrendataria deberán reducirse, mientras duren las medidas de restricción, en una proporción igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble, medida objetivamente por la reducción de aforo o de horarios o por otras limitaciones impuestas por la norma.

c) La prestación de servicios de entrega a domicilio o de recogida de productos en el establecimiento no afecta a la aplicación de las reducciones previstas por las letras a) y b) de este apartado.

d) La parte arrendataria puede exigir a la parte arrendadora que impute total o parcialmente a la obligación de pagar las referidas rentas y otras cantidades debidas que hayan vencido todas las cantidades que eventualmente garanticen el cumplimiento de sus obligaciones, excluidas la fianza legal obligatoria y otras garantías depositadas en el organismo oficial competente. La parte arrendataria tiene que reintegrar las garantías objeto de imputación en el plazo de un año contado desde la desaparición de las circunstancias a que hace referencia el artículo 1 y, en todo caso, antes de la finalización del contrato si su plazo de duración es inferior.

e) En caso de que las medidas previstas a la letra a) de este apartado se prolonguen más de tres meses en el transcurso de un año a contar desde la entrada en vigor de esta norma, la parte arrendataria puede optar por desistir del contrato sin penalización a partir del momento en que ocurra esta circunstancia, mientras se mantenga y hasta tres meses después del cese completo de las medidas, siempre que lo notifique de forma fehaciente a la parte arrendadora con un mes de antelación.

2. Las reducciones de renta y de otras cantidades debidas por la parte arrendataria establecidas en el apartado 1 son efectivas a contar desde la fecha del requerimiento de modificación de las condiciones contractuales realizado por la parte arrendataria. Desde que reciba el requerimiento, la parte arrendadora debe abstenerse de emitir factura contra la parte arrendataria por el importe de la renta y otros gastos a cargo de esta hasta que transcurra el plazo mensual para negociar la modificación contractual o, si es anterior, hasta la fecha del acuerdo.

Disposición transitoria. *Acuerdos anteriores.*

La parte arrendataria puede hacer uso de las facultades que le atribuye este Decreto-ley con independencia de los acuerdos a que hubieran llegado las partes contratantes, respecto de las contingencias que se prevén, antes de su entrada en vigor.

Disposición final primera. *Régimen de la modificación del contrato por cambio imprevisto de circunstancias.*

En el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, y a propuesta del departamento competente en materia de derecho civil, el Gobierno deberá elaborar y aprobar un proyecto de ley para incorporar en el ordenamiento jurídico catalán la regulación de carácter general necesaria para el restablecimiento del equilibrio contractual en los supuestos de cambio imprevisto de circunstancias.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto-ley entra en vigor el mismo día de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Por lo tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación este Decreto-ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y las autoridades a los que corresponda lo hagan cumplir.

Barcelona, 20 de octubre de 2020.—El Vicepresidente del Gobierno en sustitución de la presidencia de la Generalidad y Consejero de Economía y Hacienda, Pere Aragonès i Garcia.—La Consejera de Justicia, Ester Capella i Farré.—El Consejero de Empresa y Conocimiento, Ramon Tremosa i Balcells.

(Publicado en el «Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 8252, de 22 de octubre de 2020, convalidado por Resolución 1005/XII, del Parlamento de Catalunya, publicada en el «Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 8267, de 10 de noviembre de 2020)