

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

DECRET LLEI 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats.

L'article 67.6.a) de l'Estatut preveu que els decrets llei siguin promulgats, en nom del rei, pel president o presidenta de la Generalitat.

De conformitat amb el que disposen l'article 6 i concordants de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, i atès el Decret 114/2020, de 30 de setembre, de substitució del president de la Generalitat de Catalunya;

D'acord amb això, promulgo el següent

DECRET LLEI

Exposició de motius

La protecció de la vida i de la salut enfront de la pandèmia de la COVID-19 ha obligat les autoritats competents, el Govern entre elles, a adoptar mesures de suspensió o restricció d'activitats econòmiques que, tot i el seu caràcter transitori, tenen un impacte evident sobre els sectors afectats per la pèrdua d'ingressos que els poden suposar i per la dificultat o impossibilitat d'afrontar el compliment de llurs obligacions contractuals, en particular, el pagament de la renda dels locals arrendats. Aquesta situació, sumada als sacrificis que aquests sectors ja havien patit anteriorment, pot suposar la fi de moltes activitats econòmiques, la pèrdua de molts llocs de treball i, en conseqüència, la pèrdua dels mitjans de subsistència d'un gran nombre de persones i famílies, principalment en el cas de les treballadores i treballadors autònoms i de les petites i mitjanes empreses. Això obliga a adoptar mesures urgents i extraordinàries que permetin evitar o mitigar aquest resultat.

Tal com disposa l'article 45 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, els poders públics han d'adoptar les mesures necessàries per a promoure el progrés econòmic i social de Catalunya i dels seus ciutadans, basats en els principis de la solidaritat, la cohesió, el desenvolupament sostenible i la igualtat d'oportunitats. La Generalitat, a més, ha d'afavorir el desenvolupament de l'activitat empresarial i l'esperit emprenedor tenint en compte la responsabilitat social de l'empresa, la lliure iniciativa i les condicions de competència, i ha de protegir especialment l'economia productiva, l'activitat dels emprenedors autònoms i la de les empreses petites i mitjanes. Aquests objectius es poden atènyer des de diverses competències que l'Estatut d'autonomia atribueix a la Generalitat, com ara la competència exclusiva en matèria de comerç i la competència sobre la promoció de l'activitat econòmica, reconegudes, respectivament, pels articles 121 i 152 de l'Estatut, i també, principalment, mitjançant l'exercici de la competència exclusiva en matèria de dret civil que li atorga l'article 129.

Atesa la urgència d'aprovar mesures jurídiques de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en béns immobles arrendats per a ús comercial, incloses les activitats culturals, docents, esportives i recreatives i serveis que es veuen afectats de manera particularment intensa per aquesta crisi sanitària, com ara els d'estètica, d'hoteleria i de restauració, s'adopta una regulació *ad hoc* en relació amb l'onerositat excessiva i sobrevinguda de les prestacions contractuals, institució jurídica estretament connexa a la rescissió per lesió i a l'avantatge injust regulats al llibre sisè del Codi civil de Catalunya.

El contingut del present Decret llei proposa un criteri distributiu de les conseqüències negatives que es deriven de les prohibicions, suspensions i restriccions imposades per evitar la propagació de la pandèmia de la COVID-19 respecte de l'aprofitament material de béns immobles arrendats per a l'ús d'activitats industrials i comercials, enteses en el sentit ja esmentat. El criteri no es basa en apriorismes o maximalismes, sinó en un

CVE-DOGC-A-20295011-2020

principi de solidaritat que es tradueix en el repartiment igualitari i equitatiu de les conseqüències negatives, socialitzant així el risc i evitant fer-lo gravitar sobre una sola de les parts contractants.

Atesa, per tant, l'onerositat excessiva d'algunes de les prestacions, el caràcter imprevisible i inevitable del risc d'on deriva i la necessitat de restablir l'equilibri contractual, partint del principi de conservació del contracte i d'acord amb les regles de la bona fe i de l'honradesa dels tractes, s'opta per preservar i incentivar l'autonomia de la voluntat i s'estableixen les regles legals que s'han d'aplicar si les parts no arriben a un acord. D'aquesta manera s'adopta una solució expeditiva en sintonia amb el fonament de la clàusula *rebus sic stantibus* i s'evita, alhora, l'increment indesitjable de la litigiositat. En qualsevol cas, les regles establertes afecten exclusivament el repartiment d'aquestes conseqüències negatives i són compatibles amb el dret de les parts d'acudir a l'auxili judicial per a exercir qualsevol altra pretensió relativa al contracte.

Les mesures adoptades limiten la seva eficàcia al temps de vigència de les prohibicions o restriccions dictades per l'autoritat competent i s'estableixen com a regles per defecte en cas que les parts no arribin a un acord satisfactori en un termini prudencial. L'adopció d'aquestes normes afavoreix la seguretat jurídica i és essencial per tal de garantir la protecció i supervivència del teixit econòmic del nostre país, atès que la falta de regulació és font d'incertesa en aquests moments d'inestabilitat econòmica i pot ocasionar una gran conflictivitat i el col·lapse del sistema judicial.

Per tant, en ús de l'autorització que concedeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, de conformitat amb l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern;

A proposta de la consellera de Justícia i del conseller d'Empresa i Coneixement, i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Article 1

Modificació de les condicions del contracte

Si, com a conseqüència de la pandèmia de la COVID-19, l'autoritat competent decreta mesures de suspensió del desenvolupament de l'activitat o de restricció de l'aprofitament material de béns immobles arrendats per a la realització d'activitats industrials i comercials, en els contractes subscrits a partir de l'1 de gener de 1995 la part arrendatària podrà requerir de la part arrendadora, per burofax o d'una altra manera fefaent, una modificació raonable i equitativa de les condicions del contracte, amb la finalitat de restablir l'equilibri de les prestacions i d'acord amb les exigències de la bona fe i de l'honradesa en els tractes.

Article 2

Regles aplicables davant la manca d'acord entre les parts

1. En el cas que les parts no arribin a un acord per mitjà de negociació o mediació en el termini d'un mes a comptar del requeriment previst per l'article 1, s'apliquen les regles següents:

- a) En cas de suspensió del desenvolupament de l'activitat, la renda i altres quantitats degudes per la part arrendatària s'han de reduir en un cinquanta per cent respecte de les vigents mentre duri la mesura de suspensió.
- b) En cas de restricció parcial de l'aprofitament material del l'immoble, la renda i altres quantitats degudes per la part arrendatària s'han de reduir, mentre durin les mesures de restricció, en una proporció igual a la meitat de la pèrdua d'aprofitament de l'immoble, mesurada objectivament per la reducció d'aforament o d'horaris o per altres limitacions imposades per la norma.
- c) La prestació de serveis de lliurament a domicili o de recollida de productes a l'establiment no afecta l'aplicació de les reduccions previstes per les lletres a) i b) d'aquest apartat.
- d) La part arrendatària pot exigir a la part arrendadora que imputi totalment o parcial a l'obligació de pagar les referides rendes i altres despeses degudes que hagin vençut totes les quantitats que eventualment garanteixin el compliment de les seves obligacions, excloses la fiança legal obligatòria i altres garanties dipositades en l'organisme oficial competent. La part arrendatària ha de reintegrar les garanties objecte d'imputació en el termini d'un any comptat des de la desaparició de les circumstàncies a què fa referència l'article 1 i, en tot cas, abans que finalitzi el contracte si el termini de durada és inferior.

CVE-DOGC-A-20295011-2020

e) En cas que les mesures previstes per la lletra a) d'aquest apartat es perllonguin més de tres mesos en el transcurs d'un any a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta norma, la part arrendatària pot optar per desistir del contracte sense penalització a partir del moment en què s'esdevingui aquesta circumstància, mentre es mantingui i fins a tres mesos després del cessament complet de les mesures, sempre que ho notifiqui de manera fefaent a la part arrendadora amb un mes d'antelació.

2. Les reduccions de renda i d'altres quantitats degudes per la part arrendatària establertes a l'apartat 1 són efectives a comptar de la data del requeriment de modificació de les condicions contractuals fet per la part arrendatària. Des que rebí el requeriment, la part arrendadora s'ha d'abstenir d'emetre factura contra la part arrendatària per l'import de la renda i altres despeses a càrrec d'aquesta fins que transcorri el termini mensual per a negociar la modificació contractual o, si és anterior, fins a la data de l'acord.

Disposició transitòria

Acords anteriors

La part arrendatària pot fer ús de les facultats que li atribueix aquest Decret Llei amb independència dels acords a què haguessin arribat les parts contractants, respecte de les contingències que s'hi preveuen, abans de la seva entrada en vigor.

Disposicions finals

Disposició final primera

Règim de la modificació del contracte per canvi imprevist de circumstàncies

En el termini de dos anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, i a proposta del departament competent en matèria de dret civil, el Govern ha d'elaborar i aprovar un projecte de llei per incorporar a l'ordenament jurídic català la regulació de caràcter general necessària per al restabliment de l'equilibri contractual en els supòsits de canvi imprevist de circumstàncies.

Disposició final segona

Entrada en vigor

Aquest Decret Llei entra en vigor el mateix dia de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui aplicable aquest Decret Llei cooperin en el seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertorqui el facin complir.

Barcelona, 20 d'octubre de 2020

Pere Aragonès i Garcia

Vicepresident del Govern en substitució de la presidència de la Generalitat i conseller d'Economia i Hisenda

Ester Capella i Farré

CVE-DOGC-A-20295011-2020

Consellera de Justícia

Ramon Tremosa i Balcells

Conseller d'Empresa i Coneixement

(20.295.011)