

26 de octubre de 2020

Alerta Informativa

Departamento Inmobiliario y Procesal

Las nuevas medidas de ayuda Covid-19 en Cataluña para locales alquilados (Decreto Ley 34/2020 de 20 de octubre)

¿En qué consisten las medidas?

En una **reducción de la renta** (incluyendo todas las cantidades a pagar por el arrendatario –IBI, servicios, etc) que será del 50% en caso de suspensión total de la actividad, o de la mitad del mismo porcentaje en que se reduzca el aprovechamiento del local. Por ejemplo, si el aforo o el horario se reduce al 70%, la reducción de la renta será del 15%; si el aforo o el horario se reduce al 40%, la reducción de la renta será del 30%.

Las medidas se pueden aplicar, aunque se hayan firmado acuerdos entre el arrendatario y el arrendador anteriores para paliar los efectos del Covid19.

¿Quién puede solicitar la reducción de la renta?

Cualquier arrendatario de un local alquilado para el desarrollo de una actividad industrial o comercial con un contrato firmado a partir de 01/01/1995 que se vea afectado por una medida de suspensión o restricción de la actividad ordenada por la autoridad competente.

¿Cómo se pide la reducción de la renta y desde cuándo se aplica?

El arrendatario tiene que enviar un requerimiento al arrendador, **por burofax** o por cualquier otro medio que deje constancia del envío y la recepción, en el que le solicite una modificación de razonable y equitativa del contrato, que puede o no ser la reducción de renta prevista en el propio Decreto Ley. **Una vez que el arrendador haya recibido el requerimiento, no podrá emitir la factura de la renta hasta que no transcurra un mes o hasta que no llegue a un acuerdo con el arrendatario.**

Si **pasado un mes** desde que el arrendador ha recibido el requerimiento, no han llegado a un acuerdo para modificar las condiciones del contrato, **se aplicarán automáticamente las medidas de reducción de la renta**. La reducción se aplicará a la siguiente renta del mes en que se haya hecho el requerimiento.

La recogida de productos en el local o la prestación de servicios a domicilio no afecta para la aplicación de la reducción de la renta.

¿Qué más puede pedir el arrendatario además de la reducción de la renta?

El arrendatario puede exigir al arrendador **que todas o parte de las garantías que haya prestado** (excluida la fianza legal obligatoria y las depositadas en el INCASOL) **se imputen al pago de las rentas** que vayan venciendo. Eso sí, el arrendatario tendrá que reponer las garantías que se hayan utilizado, en el plazo de un año contado desde que cesen las medidas de suspensión y/o restricción, y en todo caso antes de que acabe el contrato si el plazo es anterior.

Si las medidas de suspensión o restricción duran más de tres meses, el arrendatario puede desistir del contrato antes de tiempo sin penalización.

En el caso de que las medidas de suspensión o restricción se prolonguen más de tres meses en el transcurso de un año contado desde el 22/10/2020, el arrendatario puede desistir del contrato sin penalización. Podrá

comunicar el desistimiento una vez haya transcurrido el período mínimo de tres meses de vigencia de las medidas de suspensión o restricción, y también podrá pedirlo dentro de los tres meses siguientes al cese de las medidas. ***Deberá notificar el desistimiento de forma fehaciente al arrendador con un mes de antelación.***