



CATALUÑA OBLIGA A BAJAR EL ALQUILER DEL COMERCIO

La Generalitat aprueba un decreto ley para rebajar el 50% del coste y 'Foment del Treball' asegura que altera la negociación entre las partes y lo califica de inconstitucional. **PÁG. 7**

Cataluña baja el alquiler de locales al 50% si la actividad está suspendida

En restricciones parciales se debe realizar un prorrateo sobre la pérdida de espacio y horario

Se aprueba un fondo de ayudas para empresas de 40 millones y avales por otros 20 millones

Xavier Gil Pecharramán MADRID.

El Gobierno de la Generalitat de Cataluña ha aprobado esta mañana un decreto ley con el que se rebaja hasta un 50% el alquiler de los establecimientos y locales comerciales que tienen prohibido desarrollar su actividad por las restricciones para atajar los contagios de Covid-19, como bares y restaurantes. La norma está pendiente de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña (DOGC).

En esta ocasión, en contra de lo que se esperaba, el Ejecutivo catalán ha optado por un decreto ley, que establece los mínimos, pero que no responde al anuncio realizado la pasada semana por la portavoz del Ejecutivo, Meritxell Budó, según el cual se iba a incluir la regla *rebus sic stantibus* (estando así las cosas) en el Código Civil de Cataluña, lo que supondría la realización de un proceso de mediación entre arrendador y arrendatario para llegar a un acuerdo como consecuencia de las circunstancias excepcionales que viven las empresas y los autónomos a causa de la pandemia.

Con esta medida de urgencia, la Generalitat trata de paliar la situación de iliquidez de miles de empresas que, de mantener la obligación del pago de los alquileres de los locales, se verían abocadas a cerrar definitivamente. Por ello en el decreto ley hace referencia a la solidaridad de los arrendadores.

El texto del decreto ley explica que se ha optado por preservar la voluntad de las partes para pactar, pero incluye nuevas reglas en el caso de no alcanzarse un acuerdo entre las partes. Así, se produce la negociación entre el propietario del local y el arrendatario y, en caso de no alcanzarse un acuerdo, pasa a aplicarse automáticamente una tasación preestablecida que incluye diferentes porcentajes de rebaja en función del grado de afectación sobre el negocio que hayan tenido las medidas para frenar el coronavirus.

Una medida de urgencia

Se trata de una solución "rápida" que intenta evitar el recurso a los tribunales y permite a los comerciantes afectados ahorrarse los costes del proceso y la dilatación de la resolución, que en el caso de tramitarse en los juzgados podría demorarse meses o incluso años.

De este modo, señala la Generalitat en su texto normativo, "se dis-



Locales de hostelería de Barcelona con la actividad suspendida por la pandemia del Covid-19. LUIS MORENO

'Foment' deplora la norma por crear inseguridad y ser inconstitucional

La patronal catalana 'Foment del Treball Nacional' considera que la cláusula introducida por el decreto ley de la Generalitat "adelanta el resultado final de la negociación" y estima que altera la mediación entre propietarios y arrendatarios de locales. 'Foment', a través de una nota, señala que "las pérdidas de ingresos de los empresarios con las actividades suspendidas los "debe asumir la Administración que altera el contrato privado de arrendamiento". Así, muestra su rechazo al decreto ley porque valo-

ra que "provoca inseguridad jurídica y es de dudosa constitucionalidad". La 'consellera' de Justicia Ester Capella, por su parte, ha dicho que el decreto servirá para evitar el cierre de negocios al "repartir los costes de la crisis". Mientras que el director del Gremi de la Restauració de Cataluña, Roger Pallarols, ha celebrado su aprobación. Finalmente, el portavoz de ERC en el Congreso, Gabriel Rufián, ha anunciado que ha instado al Gobierno a que no recurra al TC la ley autonómica para controlar los precios.

tribuye el coste económico de las medidas para frenar la pandemia" y hace que "no recaiga solo en una de las partes del contrato".

Otras posibilidades

Además de la modificación del ordenamiento jurídico, en los últimos días se ha barajado otra posibilidad, propuesta por el Colegio de la Abogacía de Barcelona (Icab), que pasaba por la mediación con el auxilio de letrados e implicaba la resolución de los casos por parte de un juez. No obstante, esta opción habría sido descartada por la Generalitat porque podría ahondar aún más la saturación de los juzgados y por que las sentencias probablemente llegarían cuando muchos negocios ya se hayan visto forzados a bajar la persiana, ya que durante todo el

proceso tendrían que seguir pagando sus respectivos alquileres.

Estas medidas serán efectivas desde el momento en el que el arrendatario pida al propietario una modificación del contrato. A partir de ese momento se inicia el periodo de negociación y el arrendador no puede pasar facturas al inquilino hasta que se llegue a un acuerdo o se aplique la rebaja establecida.

Las claves de la norma

Así, el decreto ley establece que si los comercios tienen suspendida su actividad, la renta y los gastos se reducen en un 50% frente a los vigentes mientras dure esta situación. El arrendatario puede exigir al propietario que se cobren las rentas y otros gastos vencidos de las garantías en su poder, excepto de la fianza legal obligatoria.

En los casos en que exista una restricción parcial de la actividad, las rentas se deben reducir en una proporción igual a la mitad de la pérdida del espacio útil del inmueble, medida tanto en aforo como en horarios. La entrega a domicilio o recogida de productos en la tienda no afecta a las reducciones previstas. Si las restricciones al alquiler impuestas en esta normativa se alargan más

El arrendador del local tendrá que negociar y si no hay acuerdo deberá aplicar el descuento

de tres meses, el arrendatario podrá rescindir el contrato sin penalización, siempre que realice el preaviso con una antelación de un mes. Además, el Ejecutivo catalán ha aprobado un fondo de ayudas directas para empresas y autónomos afectados por las medidas para paliar el coronavirus de 40 millones de euros y un plan de avales por un total de 20 millones.

Tras conocerse el decreto, la consejera de Justicia, Ester Capella, ha anunciado para esta tarde una reunión con el director general del Gremi de Restauració de Barcelona, Roger Pallarols, después de la cual detallarán los pormenores del mismo y valorarán las medidas de derecho civil para mitigar las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria.