

## Economía

# La rebaja de alquileres de Cataluña es inconstitucional para los juristas



Análisis

**Xavier Gil Pecharromán**

Jefe de Normas &amp; Tributos

El Diario oficial de la Generalitat de Cataluña publicó ayer el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados. La medida ya está en vigor y es complementaria de la reciente ley que establece topes a los alquileres en zonas consideradas fuera de los precios de mercado.

En caso de que las partes no lleguen a un acuerdo en un mes a contar desde el requerimiento del arrendatario, la renta y otras cantidades debidas deberán reducirse en un 50% durante la suspensión.

Si la restricción del aprovechamiento material del inmueble es parcial, deberán reducirse durante las restricciones, en proporción igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble, medida por la reducción de aforo o de horarios u otras limitaciones

Los expertos afean que la medida afecta también a contratos ya firmados

impuestas. Miguel Fernández Benavides, socio de Ontier, achaca a esta normativa la introducción de inseguridad jurídica "por afectar no solo a los contratos que se firmen a partir de ahora, sino también a los ya firmados, con la confianza de su cumplimiento" y, por sustraerse al control judicial.

## Inseguridad jurídica

Los abogados de Legálitas denuncian también que falta el control judicial en esta normativa, que debe ser una condición sustantiva.

La norma obliga a la Generalitat, en el plazo de dos años a contar desde ayer, a elaborar y aprobar un proyecto de ley para incorporar en el ordenamiento jurídico catalán la regulación para el restablecimiento del equilibrio contractual en cambios imprevistos de circunstancias.

Aclara Sergio Agüera, socio de Pérez-Llorca, que si se alarga más allá de los tres meses durante un año, a contar desde la entrada en vigor de esta norma, el arrendatario puede desistir del contrato sin penalización, mientras se mantengan, y hasta tres meses después, del cese completo de las medidas, "lo que puede dar lugar a una situación terrible para arrendadores y arrendatarios".

Jordi Albós, senior Associate de Dentons, explica que la medida va un paso más allá a la adoptada por el Gobierno en el estado de alarma, ya que no se trata de una moratoria, sino de una reducción temporal de la renta. Es muy probable que la medida invada competencias exclusivas del Estado, ya que conlleva la alteración generalizada de los pactos del contrato de arrendamiento, "lo que entra en contradicción con las normas generales



Uno de los locales de hostelería cerrados en Barcelona. LUIS MORENO

“El paso de tres meses puede dar lugar a una situación terrible para ambas partes del contrato”

**Sergio Agüera**  
Socio de Pérez Llorca

“Puede entrar en conflicto con el principio de libertad de pacto en materia de obligaciones”

**César Espert**  
Socio de Esajo ETL Global

“La norma vulnera la competencia estatal prevista en el artículo 149.1.8 de la Constitución”

**José Carnerero**  
Socio de EY Abogados

“El artículo 86 de la Constitución reserva en estos casos al Gobierno dictar estas normas”

**Carlos Ruiz Miguel**  
Catedrático de Derecho Constitucional

relativas a los derechos y obligaciones contenidas en el Código Civil”.

## Carece de base legal

José Carnerero, socio de EY Abogados, explica que "ciertamente, se plantean dudas razonables acerca de la constitucionalidad del Decreto Ley. En concreto, sobre si este encuentra amparo suficiente en la competencia estatutaria de la Generalitat en materia de Derecho Civil (artículo 129 del Estatuto de Autonomía). En este sentido, podría considerarse que el Decreto Ley vulnera la competencia estatal prevista en el artículo 149.1.8 de la Constitución relativa a las "bases de las obligaciones contractuales.

Por su parte, Álvaro Nieto, asociado de Herbert Smith Freehills, comenta que "si bien la Generalitat tiene competencias en materia de Derecho Civil, entra a regular las bases de las obligaciones contractuales, cuya competencia es exclusiva del Estado".

Carlos Valls Vigil, abogado en Kernel Legal, considera que "debido al caos jurídico en el Covid-19 y la falta de una ley nacional que regule estas iniciativas de urgencia, a priori, la Generalitat de Cataluña no tiene competencia para regular los precios de los alquileres locales, al ser competencia del Estado".

Y recuerda que "recientemente por una ley similar se ha pronunciado el Consejo de Garantías Estatutarias de Cataluña, que el Proyecto de Ley de Control de Precios del Alquiler de Viviendas atenta contra la Constitu-

La Generalitat tiene dos años para incluir en su Código Civil el reequilibrio

ción Española y el Estatut". Insiste Jesús Conde, socio de Aroz & Rueda, que "de la medida tomada puede destacarse su posible carácter inconstitucional al tratarse del campo de los arrendamientos urbanos, respecto del que el Gobierno central ya realizó un primer intento de regulación de la situación post-Covid a través del Real Decreto Ley 15/2020".

Carmen March, socia de Broseta, añade que "supone una alteración del principio de seguridad jurídica en el tráfico contractual, del principio de libertad contractual y del derecho de propiedad privada.

Carlos Ruiz Miguel, catedrático de Derecho Constitucional de la Universidad de Santiago, estima que el artículo 86 de la Constitución dice que en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno puede dictar decretos-leyes que no pueden afectar al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado y a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I".

César Espert, socio de Ejsajo ETL Global, reflexiona que podría entrar en conflicto con el principio de libertad de pacto que rige, con carácter general, en materia de obligaciones y contratos (artículo 1.255 del Código Civil) y en materia de arrendamientos urbanos (artículos 3, 4 y 17, entre otros, de la LAU. Carlos Bardavio, socio de KPMG Abogados, explica, finalmente, que "la medida impone una consecuencia económica adversa al arrendador de forma automática sin atender a las circunstancias de cada contrato de arrendamiento, limitando su autonomía negociadora y preestableciendo el resultado si no hay acuerdo".