



MESURES URGENTS DE SUPORT A L'ACTIVITAT ECONÒMICA DESENVOLUPADA EN LOCALS DE NEGOCI ARRENDATS

En la present nota informativa detallem les principals mesures establertes pel Decret-Ilei 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats, adoptades pel Govern de Catalunya.

L'objecte del Decret-Ilei és regular les conseqüències negatives que es deriven de les prohibicions, suspensions i restriccions imposades per a evitar la propagació del COVID-19 respecte a l'aprofitament material de béns immobles arrendats per a l'ús d'activitats industrials i comercials.



MODIFICACIÓ DE LES CONDICIONS DEL CONTRACTE

En el supòsit que, en el marc de la pandèmia de la COVID-19, l'autoritat competent decreti mesures de suspensió del desenvolupament de l'activitat i de restricció de l'aprofitament material dels béns immobles arrendats per a la realització d'activitats industrials i comercials, la part arrendatària podrà requerir a la part arrendadora una modificació raonable i equitativa dels condicions del contracte.

- **A quins contractes s'aplica la mesura?**

La mesura s'aplica als contractes d'arrendament de béns immobles de Catalunya, arrendats per a l'ús d'activitats industrials i comercials, que s'hagin subscrit a partir de l'1 de gener de 1995.

- **A través de quins mitjans s'ha de realitzar la petició de modificació?**

La petició de modificació de les condicions del contracte amb la finalitat de restablir l'equilibri entre les prestacions ha de realitzar-se a través de burofax o qualsevol altre mitjà fefaent.

- **Quina és la finalitat de la modificació de les condicions del contracte?**

La finalitat de la modificació del contracte d'arrendament és **restablir l'equilibri de les prestacions** de conformitat amb la bona fe contractual i l'honradesa dels tractes a fi de pal·liar els efectes de les mesures restrictives acordades en el marc de la pandèmia de la COVID-19.

MANCA D'ACORD ENTRE LES PARTS

Si en el termini **d'un mes** des que la part arrendatària hagués sol·licitat a la part arrendadora la modificació de les condicions del contracte, **a través de burofax o qualsevol altre mitjà fefaent**, les parts no haguessin arribat a un acord, seran aplicables les següents previsions:

- ▲ **SUSPENSIÓ DE L'ACTIVITAT:** En els casos en que l'activitat desenvolupada en l'immoble arrendat s'hagi vist suspesa, la renda, així com les quantitats degudes per la part arrendatària, hauran de reduir-se en un 50% respecte les vigents i mentre perduri la mesura de suspensió.

En el supòsit que les citades mesures de reducció de renda s'allarguessin més de tres mesos, en el transcurs d'un any, la part arrendatària podrà desistir del contracte sense penalització sempre que ho comuniqui a la part arrendadora de manera fefaent i amb un mes d'antelació.



Aquesta facultat de desistiment podrà exercir-se des del moment en què hagin transcorregut tres mesos des de l'inici de l'aplicació de les mesures de reducció i fins als tres mesos posteriors a la finalització completa de les mesures.

Λ RESTRICCIÓ PARCIAL DE L'APROFITAMENT MATERIAL DE L'IMMOBLE: els immobles l'activitat dels quals s'hagi vist restringida parcialment, mentre duri la restricció, la renda i altres quantitats degudes per la part arrendatària s'hauran de reduir en una proporció igual a la meitat de la pèrdua d'aprofitament de l'immoble.

- Aquesta reducció es mesurarà objectivament tenint en compte les restriccions adoptades, tals com la reducció d'aforament del local o d'horaris.

Les referides mesures de reducció també **són aplicables als locals que presten serveis d'entrega a domicili o recollida de productes** a l'establiment.

Efectivitat de les mesures de reducció

Las reduccions seran **efectives des de la data del requeriment de modificació de les condicions contractuals** realitzat per l'arrendatària.

Des del moment en què **la part arrendadora rebi el requeriment**, aquesta **s'haurà d'abstenir d'emetre factura** per l'import de la renda i altres quantitats degudes, fins que les parts hagin arribat a un acord o hagi transcorregut el mes previst per a la negociació.

Imputació de garanties al pagament de sumes degudes

La part arrendatària podrà exigir a l'arrendadora que imputi al pagament de la renda i altres quantitats degudes ja vençudes, **les sumes que s'haguessin acordat en garantia del compliment de les seves obligacions com a arrendatari**. Si bé, resta exclosa la fiança legal obligatòria i altres garanties anàlogues dipositades en l'organisme oficial competent.

L'arrendatària haurà de **reintegrar les garanties aplicades al pagament de les sumes degudes en el termini d'un any des de la finalització de les mesures** de suspensió o restricció acordades per l'autoritat competent i, **en tot cas, abans que finalitzi el contracte si la seva durada fos inferior**.

ACORDS PREEXISTENTS

La part **arrendatària podrà fer ús de les facultats** per a la modificació del contracte d'arrendament, detallades en la present, amb independència dels acords als quals haguessin arribat les parts amb anterioritat al dia 22 d'octubre de 2020.



ENTRADA EN VIGOR

El Decret Llei 34/2020 entra en vigor el dia **22 d'octubre de 2020**.

Per a consultar el Reial Decret-Llei 34/2020 complet, fer clic [AQUÍ](#).

Els professionals que habitualment col·laborem amb la seva empresa estem a la seva disposició per a qualsevol aclariment o ampliació del contingut de la present circular. Contacti amb nosaltres a través del telèfon 934 677 414.

Atentament,
AUDICONSULTORES
Àrea legal

La present Circular té com a única i exclusiva pretensió la de facilitar als seus destinataris una selecció de continguts d'informació general sobre novetats o qüestions de caràcter laboral, tributari o jurídic, sense que això pugui constituir assessorament professional de cap mena ni pugui ser suficient per a la presa de decisions personals o empresarials. © 2020 "Audiconsultores Advocats i Economistes, S.L.P.". Tots els drets reservats.