

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

En el DOGC de 22 d'octubre de 2020 s'ha publicat el Decret Llei 34/2020, de 20 d'Octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats, en virtut del qual s'estableixen diverses mesures per tal de pal·liar les conseqüències negatives que es deriven de les prohibicions, suspensions i restriccions imposades per les autoritats competents per evitar la propagació de la pandèmia de la COVID-19.

D'aquesta nova normativa -que està en vigor des del mateix dia 22 d'octubre- cal destacar el següent:

En primer lloc, afecta només als **contractes subscrits a partir de l'1 de gener de 1995**.

En segon lloc, fa referència única i exclusivament als **immobles arrendats per a la realització d'activitats industrials i comercials**.

En tercer lloc, s'estableixen **regles legals que s'han d'aplicar si les parts contractants no arriben a un acord en el termini de 1 mes**, a comptar del requeriment efectuat per la part arrendatària a la part arrendadora, mitjançant burofax o qualsevol altre sistema fefaent, en el qual es proposi una modificació raonable i equitativa de les condicions del contracte.

Aquestes regles -aplicables només davant la manca d'acord entre les parts- són les següents:

1. **En cas de suspensió** del desenvolupament de l'activitat, la renda vigent i altres quantitats degudes per la part arrendatària s'han de **reduir en un 50%** mentre duri la mesura de suspensió. Entrarien en aquest supòsit, per exemple, els bars, restaurants, centres d'estètica, bingos, casinos, sales de joc i ludoteques que han estat obligats, provisionalment, al tancament dels seus negocis. Pel que fa als hotels i altres allotjaments turístics cal recordar que, ateses les mesures sanitàries actualment en vigor, els restaurants dels mateixos poden restar oberts sempre que sigui per a ús exclusiu dels seus clients, sense perjudici de que també puguin prestar serveis de lliurament a domicili o de recollida en l'establiment amb cita prèvia.
2. **En cas de restricció parcial** de l'aprofitament material de l'immoble i mentre durin les mesures de restricció, la renda vigent i altres quantitats degudes per la part arrendatària s'han de **reduir en una proporció igual a la meitat de la pèrdua d'aprofitament de l'immoble**. En aquest supòsit, el percentatge és

inferior en funció de dos tipus d'afectacions: la reducció de l'horari d'obertura (per exemple, els comerços de 24 hores que tenen l'ordre de tancar entre les deu hores de la nit i les set hores del matí) o la reducció de l'aforament (per exemple, les grans superfícies comercials) per assegurar les distàncies de seguretat.

Així doncs, amb les activitats parcialment restringides, la rebaixa del lloguer serà el 50% de la part desaprovechada de tal manera que, si un negoci té l'aforament limitat a la meitat, la part arrendatària haurà de pagar la totalitat de la renda de la meitat que sí pot treure rendiment, però només haurà de pagar el 50% de la meitat restringida per les mesures sanitàries. Per tant, el preu resultant a pagar en aquest cas serà el 75% de l'import total que venia pagant

3. Aquestes reduccions són efectives a comptar de la data de requeriment efectuat per la part arrendatària i, per això, **des que la part arrendadora rebi aquest requeriment s'ha d'abstenir d'emetre la corresponent factura** per l'import de la renda i altres despeses fins que transcorri el termini mensual per a negociar la modificació contractual o, si és anterior, fins a la data de l'acord.
4. La **prestació de serveis de lliurament a domicili o de recollida de productes** a l'establiment es podrà efectuar igualment encara que li siguin d'aplicació les reduccions a què s'ha fet referència en els anteriors apartats 1 i 2.
5. La **fiança legal obligatòria i altres garanties dipositades en l'organisme oficial** competent no es poden imputar, totalment ni parcialment, a l'obligació de pagar les rendes i altres despeses degudes. En canvi, la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora que imputi totes les quantitats que eventualment garanteixin el compliment de les seves obligacions, com ara, les **fiances o garanties addicionals** que s'hagin previst en el contracte d'arrendament. Ara bé, aquestes garanties imputables hauran de ser reintegrades per la part arrendatària en el termini d'un any comptat des de la desaparició de les esmentades mesures de suspensió o de restricció i, en tot cas, abans que finalitzi el contracte si el termini de durada és inferior.
6. Encara que les parts contractants haguessin arribat a un **acord amb anterioritat** a la publicació d'aquest Decret Llei, la part arrendatària pot fer ús igualment de les facultats que li atribueix aquesta normativa.

IMPORTANT: Si la **mesura de suspensió** del desenvolupament de l'activitat es perllonga **més de tres mesos en el transcurs d'un any** a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta norma, la part arrendatària pot **desistir del contracte sense penalització**.

Per a més informació, aclariments o dubtes, contacteu amb el nostre Departament Jurídic.

Girona, 22 d'octubre de 2020.