



S'APROVA EL DECRET LLEI 34/2020, DE 20 DE OCTUBRE, DE MESURES URGENTS DE SUPORT A L'ACTIVITAT ECONÒMICA DESENVOLUPADA EN ELS LOCALS DE NEGOCI ARRENDATS

Els arrendataris de locals comercials tancats o amb l'ús limitat per les mesures contra la Covid-19, amb contractes celebrats amb posterioritat al dia 1 de gener de l'any 1.995, podran renegociar el preu dels lloguers.

Els aspectes més rellevants d'aquesta nova norma són:

- L'arrendatari podrà requerir a la part arrendadora, per burofax o per un altra conducte fefaent, una modificació raonable i equitativa de les condicions del contracte (art.1).
- Es prioritza l'acord adoptat entre les parts i, només en cas de no assolir un acord per mitjà de negociació o de mediació, en el termini d'un mes des del requeriment de modificació de les condicions del contracte, es reduirà la renda del lloguer un 50% mentre duri la mesura que determina la suspensió de l'activitat (art. 2.1.a).
- En cas de restricció parcial de l'aprofitament material del l'immoble, la renda i altres quantitats degudes per la part arrendatària s'han de reduir, mentre durin les mesures de restricció, en una proporció igual a la meitat de la pèrdua d'aprofitament de l'immoble, mesurada objectivament per la reducció d'aforament o d'horaris o per altres limitacions imposades per la norma (art.2.1.b).

És a dir, si un establiment té l'aforament limitat al 50%, s'haurà de pagar la totalitat de lloguer de la meitat però només el 50% de la part restringida per les mesures sanitàries. En aquest cas, el preu serà del 75%.

- La prestació de serveis de lliurament a domicili o de recollida de productes a l'establiment no afecta a les reduccions previstes per les lletres a) i b) de l'art. 2.1.
- La part arrendatària pot exigir a la part arrendadora que imputi total o parcialment a l'obligació de pagar les referides rendes i altres despeses degudes que hagin vençut totes les quantitats que eventualment garanteixin el compliment de les seves obligacions, exclosa la fiança legal obligatòria i altres garanties dipositades en l'organisme oficial competent (art.2.1.d). Per exemple, garanties addicionals, etc.
- La part arrendatària ha de reintegrar les garanties de les què s'hagi disposat en el termini d'un any a partir de la desaparició de les circumstàncies que han donat lloc a la suspensió de l'activitat a què fa



referència l'article 1 i, en tot cas, abans de la finalització del contracte, si el seu termini de durada és inferior (art. 2.1.d).

- En cas que les mesures de suspensió de l'activitat es perllonguin més de tres mesos en el transcurs d'un any a partir de l'entrada en vigor del decret llei, la part arrendatària pot optar per desistir del contracte sense penalització a partir del moment en què s'esdevingui aquesta circumstància o mentre es mantingui i fins a tres mesos després del cessament complet de les mesures, sempre que ho notifiqui de manera fefaent a la part arrendadora amb un mes d'antelació (art.2.1.e).
- Les reduccions de renda i d'altres quantitats degudes per la part arrendatària són efectives a comptar de la data del requeriment de modificació de les condicions contractuals feta per la part arrendatària (art. 2.2).
- Des de que la part arrendadora rebi el requeriment, s'ha d'abstenir d'emetre 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 (art.2.2).
- La part arrendatària pot fer ús de les facultats que li atribueix aquest Decret llei amb independència dels acords a què haguessin arribat les parts contractants, respecte de les contingències que s'hi preveuen, abans de la seva entrada en vigor (art.2.2).
- El present Decret llei entra en vigor el dia 22 d'octubre de 2020.