

## Què puc fer amb l'arrendament del meu local si m'he vist obligat a suspendre l'activitat pel COVID? Revisió de lloguers i condicions que s'han de complir

Avui s'ha publicat i entra en vigor el **DECRET LLEI 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats.**

Podeu [consultar el Decret aquí](#)

Aquest decret introdueix el fonament de la clàusula “*rebus sic stantibus*” en la regulació dels arrendaments, per afavorir “*una modificació raonable i equitativa de les condicions del contracte, amb la finalitat de restablir l'equilibri de les prestacions i d'acord amb les exigències de la bona fe i de l'honradesa en els tractes*” per aquelles activitats que s'han vist obligades a suspendre o restringir la seva activitat per causes generades pel COVID.

### 1.- Destinataris:

Arrendataris que, com a conseqüència de la pandèmia de la COVID-19, l'autoritat competent hagi decretat mesures de suspensió del desenvolupament de l'activitat o de restricció de l'aprofitament material de béns immobles arrendats per a la realització d'activitats industrials i comercials, en els contractes subscrits a partir de l'1 de gener de 1995.

### Activitats supeses i/o restringides actualment:

Amb les restriccions en vigor, aquesta mesura afecta a l'arrendament de:

- Bars
- Restaurants
- Gimnasos
- Centres d'estètica
- Bingos
- Sales de joc
- Ludoteques

### 2.- Procediment:

**La part arrendatària podrà requerir de la part arrendadora, per burofax o d'una altra manera fefaent, una modificació raonable i equitativa de les condicions del contracte, amb la finalitat de restablir l'equilibri de les prestacions i d'acord amb les exigències de la bona fe i de l'honradesa en els tractes.**

### 3.- Regles aplicables davant la manca d'acord entre les parts:

1. En el cas que les parts no arribin a un acord per mitjà de negociació o mediació en el termini d'un mes a comptar del requeriment, s'apliquen les regles següents:

a) **En cas de suspensió del desenvolupament de l'activitat**, la renda i altres quantitats degudes per la part arrendatària s'han de **reduir en un 50%** respecte de les vigents mentre duri la mesura de suspensió.

b) **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.

c) La prestació de serveis de lliurament a domicili o de recollida de productes a l'establiment no afecta l'aplicació de les reduccions previstes per les lletres a) i b) d'aquest apartat.

d) La part arrendatària pot exigir a la part arrendadora que imputi totalment o parcial 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, excloses la fiança legal obligatòria i altres garanties dipositades en l'organisme oficial competent.

La part arrendatària ha de reintegrar les garanties objecte d'imputació en el termini d'un any comptat des de la desaparició de les circumstàncies a què fa referència l'article 1 i,

e) En cas que les mesures previstes per la lletra a) d'aquest apartat es perllonguin més de tres mesos en el transcurs d'un any a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta norma, la part arrendatària pot optar per desistir del contracte sense penalització a partir del moment en què s'esdevingui aquesta circumstància, 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.

2. Les reduccions de renda i d'altres quantitats degudes per la part arrendatària establertes a l'apartat 1 són efectives a comptar de la data del requeriment de modificació de les condicions contractuals fet per la part arrendatària.

Des que rebi el requeriment, la part arrendadora s'ha d'abstenir d'emetre factura contra la part arrendatària per l'import de la renda i altres despeses a càrrec d'aquesta fins que transcorri el termini mensual per a negociar la modificació contractual o, si és anterior, fins a la data de l'acord

## Acords anteriors a l'entrada en vigor del DECRET LLEI 34/2020:

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 (22/10/2020).

## Règim de la modificació del contracte per canvi imprevist de circumstàncies

En el termini de dos anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, i a proposta del departament competent en matèria de dret civil, el Govern ha d'elaborar i aprovar un projecte de llei per incorporar a l'ordenament jurídic català la regulació de caràcter general necessària per al restabliment de l'equilibri contractual en els supòsits de canvi imprevist de circumstàncies.

*Aquesta informació és de primeríssima hora i, per tant, està subjecta a posteriors canvis interpretatius, normatius, i a la validació posterior de qualsevol error tipogràfic o d'impressió propi o de les normes estudiades.*

A Grup Cànovas estem al vostre costat per ajudar-vos en el que calgui. Nosaltres ens encarreguem de fer-vos-ho fàcil, perquè no tingueu maldecaps ni us hàgiu de moure de casa.

Podeu contactar amb el vostre assessor habitual mitjançant el mail o a [info@canovas.net](mailto:info@canovas.net)

**Girona, 22 d'octubre de 2020**