



NOTA INFORMATIVA SOBRE EL DECRET LLEI 34/2020 DE 20 D'OCTUBRE DE MESURES URGENTS DE SUPORT A LA ACTIVITAT ECONÒMICA DESENVOLUPADA EN LOCALS DE NEGOCI ARRENDATS (DOGC N° 8252 de 20.10.2020)

Es tracta d'una resolució que afecta als contractes de lloguer de locals de negoci comercials o industrials, signats amb posterioritat a l'1 de Gener de 1995.

El Decret és aplicable quan una autoritat competent decreti mesures en relació al COVID-19 que comportin la suspensió de l'activitat que es porta a terme en el local o comportin restriccions en l'aprofitament del local (reduccions d'aforament, reducció d'horaris o altres mesures restrictives).

En aquests casos l'arrendatari pot requerir a l'arrendador (per burofax o altre sistema fefaent) una modificació de les condicions del contracte, que sigui equitativa i raonable, basada en la bona fe i la honradesa de tractes i durant el temps de vigència de les suspensions o restriccions.

Les parts tenen un mes des de la data del requeriment per arribar a un acord i, en cas, de que no es produeixi l'acord en l'esmentat termini s'aplica el següent règim:

-En cas de suspensió de l'activitat, la renda i altres quantitats degudes, s'hauran de reduir en un 50% mentre duri la mesura de suspensió.

-En cas de restriccions en l'aprofitament del local, la renda i les altres quantitats degudes, s'hauran de reduir en una proporció igual a la meitat de la pèrdua d'aprofitament. Aquesta reducció es mesurarà de forma objectiva per la reducció d'aforament o d'horaris o d'altres limitacions.

Val a dir que el fet de que es facin serveis d'entrega a domicili o de recollida en el local no afecta a les anteriors previsions.

Cal tenir present que les reduccions de renda són efectives des de la data en que es rep el requeriment de l'arrendatari. L'arrendador no pot emetre factura contra l'arrendatari des que rep el requeriment i fins que no transcorri el termini d'un mes o fins la data de l'acord si és anterior.

L'arrendatari també pot exigir que les garanties que hagi entregat al signar el contracte (a excepció de la fiança legal o altres quantitats consignades a l'INCASOL) siguin aplicades al pagament de rendes vençudes. Es a dir, que si al signar el contracte va entregar garanties addicionals a la fiança legal pot demanar que s'apliquin a les rendes degudes. Aquestes garanties les haurà de retornar a l'arrendador en el termini d'un any des que s'aixequi la suspensió o les restriccions (o al final del contracte si dura menys).



Finalment, si les mesures de suspensió (no les de restriccions) es prorroguen més de 3 mesos des de l'entrada en vigor del Decret (20.10.2020) el llogater té l'opció de desistir del contracte sense penalització. Ho podrà fer a partir dels 3 mesos, mentre es mantingui la suspensió i fins tres mesos després de que cessi la mesura, sempre preavisant a l'arrendador amb un mes d'antelació.