
40. Mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats.

Objecte:

Els arrendataris de locals comercials tancats o amb l'ús limitat per les mesures contra la COVID-19 podran renegociar el preu dels lloguers. Amb data 20 d'octubre de 2020, s'ha aprovat un decret llei que faculta els titulars dels negocis per iniciar una negociació amb els propietaris dels immobles per establir, de mutu acord, una rebaixa de l'import de la mensualitat.

Beneficiaris i requeriments

Arrendataris 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 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 .

Amb les restriccions en vigor (20 Octubre 2020), aquesta mesura afecta bars, restaurants, gimnasos, centres d'estètica, bingos, casinos, sales de joc i ludoteques.

Als efectes d'aquesta norma, la venda de producte per endur i l'enviament a domicili no es tenen en compte. Per exemple, si aquest és l'únic servei que pot oferir un restaurant, el decret llei considera que el negoci està tancat i que la reducció de la quota del lloguer ha de ser igualment del 50 %.

Procediment de sol·licitud

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.

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 de la part arrendadora:

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 cinquanta per cent 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 decretades i, en tot cas, abans que finalitzi el contracte si el termini de durada és inferior.

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.

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

Més informació

[DECRET LLEI 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats.](#)
