

DECRET 34/2020 DE MESURES URGENTS DE SUPORT A L'ACTIVITAT ECONÒMICA DESENVOLUPADA EN LOCALS DE NEGOCI ARRENDATS

El 22 d'octubre de 2020, el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya ha publicat el DECRET 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats.

L'objecte d'aquest Decret és definir mesures de suport per l'impacte evident sobre els sectors afectats per la pèrdua d'ingressos que els poden suposar la suspensió o restricció d'activitats econòmiques i per la dificultat o impossibilitat d'afrontar el compliment de llurs obligacions contractuals, en particular, el pagament de la renda dels locals arrendats.

El contingut del present Decret llei proposa un criteri distributiu de les conseqüències negatives que es deriven de les prohibicions, suspensions i restriccions imposades per evitar la propagació de la pandèmia de la COVID19 respecte de l'aprofitament material de béns immobles arrendats per a l'ús d'activitats industrials i comercials, enteses en el sentit ja esmentat. El criteri es basa en un principi de solidaritat que es tradueix en el repartiment igualitari i equitatiu de les conseqüències negatives, socialitzant així el risc i evitant fer-lo gravitar sobre una sola de les parts contractants.

La norma s'estructura en dos articles, una disposició transitòria i dos disposicions finals.

L'article 1 estableix la modificació de les condicions del contracte. Si, com a conseqüència de la pandèmia de la COVID-19, l'autoritat competent decreta 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, 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.

L'article 2 integra les regles aplicables davant la manca d'acord entre les parts per mitjà de negociació o mediació en el termini d'un mes a comptar del requeriment previst per l'article 1. Per una banda, 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. Per l'altra, en cas de restricció parcial de l'aprofitament material de 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. Als efectes d'aquesta norma, la prestació de serveis de lliurament a domicili o de recollida de productes a l'establiment no afecta l'aplicació de les reduccions previstes d'aquest apartat.

En cas que les mesures previstes per la suspensió del desenvolupament de l'activitat 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.

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.

Aquest Decret llei entra en vigor el mateix dia de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Descarrega el decret complet [aquí](#).