

## MESURES URGENTS PER A RESPONDRE A L'IMPACTE ECONÒMIC DEL COVID-19 (17)

Estimats clients ,

Els informem de la publicació del **DECRET LLEI 34/2020** de 20 d'octubre de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats. I del **DECRET LLEI 35/2020** de 20 d'octubre Mesures Covid-19. Publicades al DOGC el 22 d'octubre.

**CATALUNYA. LLOGUER. DECRET LLEI 34/2020** de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats.

### **ENTRADA EN VIGOR: 22/10/2020**

#### **Article 1. 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, 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.

#### **Article 2. 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 previst per l'article 1, 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 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 a què fa referència l'article 1 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.**

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 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.

## RESUM ARTICLE 2:

### Rebaixa del 50 % en els establiments tancats

- Si l'acord entre les parts és impossible, la nova norma fixa que l'import del lloguer dels negocis tancats quedarà automàticament rebaixat al 50 %, a comptar des del dia que el llogater hagi notificat la voluntat de negociar.
- Amb les restriccions en vigor, aquesta mesura afecta bars, restaurants, gimnasos, centres d'estètica, bingos, casinos, sales de joc i ludoteques.

### Reducció del preu en els negocis en funcionament parcial

- A les activitats parcialment restringides, si no hi ha acord per la revisió temporal del lloguer, la rebaixa de la quota també serà del 50 % de la part desaprofitada. És a dir, que si un negoci té l'aforament limitat a la meitat, el titular haurà de pagar la totalitat del lloguer de la meitat de la qual sí que en pot treure rendiment, però només pagarà el 50 % de la part restringida per les mesures sanitàries.
- Segons les restriccions actuals, entre els negocis amb l'aforament o els horaris parcialment afectats hi ha teatres, comerços, botigues de 24 hores i hotels.

### Exclusió dels productes per endur i de l'enviament a domicili

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 %.

## Disposició transitòria Acords anteriors

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.

## Disposicions finals.

### Disposició final primera. 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.

**CATALUNYA. MESURES COVID-19. DECRET LLEI 35/2020** de 20 d'octubre, de modificació del Decret Llei 19/2020, de 19 de maig, i del Decret Llei 29/2020, de 28 de juliol, en matèria d'adopció de mesures socials i sanitàries per pal·liar els efectes de la pandèmia generada per la COVID-19.

(...) mitjançant aquest Decret Llei s'amplia l'aplicació de les mesures en alguns serveis socials que havien estat omesos en el moment d'aprovar-se els decrets Llei que ara es modifiquen, i es preveu que també quedin cobertes per les mesures altres modalitats de finançament públic dels serveis socials, com ara les places finançades amb prestació econòmica vinculada.

També s'aclareix l'àmbit d'aplicació temporal de la mesura que preveu l'article 1 del Decret Llei 19/2020, relativa a l'abonament de l'import que preveu l'instrument de relació, concretant que aquesta mesura tindrà vigència mentre s'apliquin les mesures excepcionals de salut pública de restricció de l'activitat derivades de la crisi sanitària. (...)

### **Disposició transitòria**

L'ampliació de l'aplicació de les mesures d'increment mensual per fer front als costos addicionals per a les places finançades amb prestació econòmica vinculada que recullen els articles 3 i 6 d'aquest Decret Llei s'aplica amb caràcter retroactiu i, per tant, **té efectes econòmics des de l'1 de juliol de 2020.**