

### Mesures acordades per la Generalitat en matèria de lloguers

El passat 16 d'octubre va ser publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya la resolució del Departament de Salut SLT/2546/2020, de 15 d'octubre per la qual s'establia la **suspensió de les activitats de restauració, en tot tipus de locals i establiments**.

Posteriorment, el 20 d'octubre de 2020, la Generalitat va publicar el **Decret Llei 34/2020** pel qual s'establien **mesures** per pal·liar el descens d'ingressos en serveis industrials i comercials com es la **rebaixa de la renda**.

#### a) Requisits d'aplicació

El DL 34/2020 s'aplica als arrendaments de locals que compleixin amb els següents requisits:

- **Locals arrendats per a la realització d'activitats industrials i comercials** (com bars, restaurants, hotels, centres d'estètica, sales de joc, bingos, casinos i ludoteques).
- L'**activitat** d'aquests locals ha estat **suspesa o restringida** per l'autoritat competent com a conseqüència del COVID-19.

Si es donen els requisits, la part arrendatària estarà facultada per sol·licitar, per qualsevol mitjà fefaent - burofax, requeriment notarial o altres -, al propietari del local una rebaixa de la renda.

#### b) Regles en cas de falta d'acord

En el cas en què l'arrendador no acordi la rebaixa de la renda sol·licitada en el termini d'un mes, des del requeriment fefaent, **s'aplicaran de manera automàtica** les següents mesures:

- **En cas de suspensió de l'activitat** - com succeeix en bars, bingos, casinos, centres d'estètica, gimnasos, ludoteques, restaurants i sales de joc - la renda s'haurà de **reduir en un 50%**, a comptar des del dia que l'arrendatari hagi notificat la voluntat de negociar fins que s'acabi la mesura de suspensió.

A l'efecte del DL 34/2020 els serveis per emportar i enviament a domicili de bars i restaurants es beneficiaran del mateix avantatge com si estigués totalment restringida l'activitat.

- **En cas de restricció parcial** - com succeeix en comerços, hotels, teatres i botigues 24 hores on els aforaments s'han vist limitats entre un 30% i un 50% - **la rebaixa de la renda serà del 50% de la part no aprofitada**.

Això suposa que si un local, afectat per restriccions parcials, té l'aforament limitat a la meitat, l'arrendatari haurà d'abonar la totalitat del lloguer de la meitat utilitzada i abonarà el 50% de l'altra meitat restringida.

Així mateix, el DL 34/2020 permet als arrendataris exigir la imputació total o parcial a l'excés de garanties constituïdes - excloses la fiança legal o altres depositades en l'organisme



competent - el pagament de les referides rendes i altres quantitats assimilades sempre que les mateixes estiguin vençudes.

No obstant això, com a mesura excepcional aplicada a la conjuntura econòmica actual, l'arrendatari haurà de reintegrar les garanties que hagin estat imputades a aquest pagament en el termini d'un any comptat des de la desaparició de les circumstàncies que el van motivar - és a dir, la restricció total o parcial de l'activitat - i, en tot cas, abans de la finalització del contracte si el seu termini de durada és inferior.

#### **c) Desistiment del contracte**

Els arrendataris podran **optar per desistir del contracte sense cap penalització**, notificant de forma fefaent als arrendadors, amb un mes d'antelació, sempre que aquestes mesures de suspensió d'activitat es **prolonguen més de tres (3) mesos** en el transcurs d'un any a comptar des de l'aplicació del DL 34/2020.

#### **d) Aplicabilitat**

**Les reduccions de renda i altres quantitats assimilades degudes per l'arrendatari seran retroactives** - comptant des de la data del requeriment - i l'arrendador no podrà emetre factura fins que transcorri el termini mensual per negociar la modificació de les rendes o, si és anterior, fins a la data de l'acord.

De la mateixa manera, **la part arrendatària pot fer ús de les facultats del DL 34/2020 amb independència dels acords assolits per les parts anteriors a la seva entrada en vigor.**

---

Font & Yildiz ([www.fontyildiz.com](http://www.fontyildiz.com)) oferim assessorament legal, fiscal i econòmic a empreses nacionals i estrangeres, patrimonis familiars i start-ups, especialitzant-nos en:

- *Inversions estrangeres*
- *Fiscalitat (Tax Compliance)*
- *Mercantil – Societari*
- *M&A i Reorganitzacions de grups empresarials*
- *Econòmic-financer, i reestructuracions comptables*
- *Processal i Concursal*
- *Successori: Planificació i tramitacions testamentàries*
- *Global Mobility*
- *Gestió fiscal-comptable –laboral*

Oferim els nostres serveis en català, castellà, anglès, francès, turc, portuguès i italià.

No dubti en contactar amb nosaltres ([info@fy-legal.com](mailto:info@fy-legal.com)), estarem encantats de col·laborar amb vostè prestant-li els nostres serveis.

---

*La informació continguda en aquest document és únicament per a fins informatius i no ha d'interpretar-se com assessorament legal, opinió legal o com ningun tipus de consell sobre qualsevol fet o circumstància específica. En aquest sentit, el present document no és vinculant i simplement divulga una opinió, i par tant, recomanem no actuar o, en el seu cas, abstenir-se d'actuar en base a la informació aquí continguda sense previ assessorament professional. Així, Font & Yildiz no serà responsable ni ofereix garanties de ningun tipus en relació amb l'ús que es faci de la informació aquí inclosa.*

---