



ESTUDI JURÍDIC NEXUS

Avda. Diagonal, 419, 2º, 2ª

08008 – Barcelona

Tel. 93 202 11 81 Fax. 93 201 58 70

REBAJA DE LOS ALQUILERES DE LOS NEGOCIOS CERRADOS DEBIDO AL COVID-19

El **Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre**, de la Generalitat de Catalunya, regula medidas urgentes de soporte a la actividad económica desarrollada en los locales de negocio arrendados que resulten afectados en su actividad por el COVID-19.

1. **Modificación del precio del arrendamiento.** Si, como consecuencia de la pandemia del Covid-19, la autoridad competente decreta medidas de suspensión del desarrollo de la actividad o de restricción de actividades industriales y comerciales, y para los contratos suscritos a partir del 1 de enero de 1995, **la arrendataria podrá requerir a la parte arrendadora, por burofax o de otra manera fehaciente, una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato**, con el fin de restablecer el equilibrio de las prestaciones y de acuerdo con las exigencias de la buena fe y de la honradez en los tratos.
2. **Falta de acuerdo entre las partes.** En el caso de que las partes no alcancen un acuerdo mediante negociación o mediación en el plazo de un mes a contar desde el requerimiento referido en el primero apartado, se aplicaran las siguientes reglas:
 - a. En el caso de **suspensión del desarrollo de la actividad**, la renta y otras cantidades debidas por parte de la arrendataria se deberán **reducir en un cincuenta por ciento (50%)** respecto de las vigentes mientras dure la medida de suspensión.
 - b. En el caso de **restricción parcial en la actividad del inmueble**, la renta y otras cantidades debidas por la parte arrendataria **se han de reducir, mientras duren las medidas de restricción, en una proporción igual a la mitad de la pérdida del aprovechamiento del inmueble**, que ha de ser medida objetivamente por la reducción de aforamiento de horarios o por otras limitaciones impuestas por la norma.
 - c. La prestación de servicios de entrega a domicilio o de recogida de productos en el establecimiento **no afecta a la aplicación de las reducciones previstas por las letras a) y b)** de este apartado.
 - d. **La arrendataria podrá exigir a la arrendadora que impute total o parcialmente al pago de las referidas rentas y los otros gastos debidos que hayan vencido, todas las cantidades que eventualmente garanticen el**



ESTUDI JURÍDIC NEXUS

Avda. Diagonal, 419, 2º, 2ª

08008 – Barcelona

Tel. 93 202 11 81 Fax. 93 201 58 70

cumplimiento de las obligaciones de pago de la renta, excluidas la fianza legal obligatoria y otras garantías que hayan sido depositadas en el organismo oficial competente. La arrendataria deberá reintegrar estas garantías al arrendador en el plazo de un año contado desde la desaparición de las circunstancias a que se refiere el artículo 1 y, en todo caso, antes de que finalice el contrato si el plazo de duración fuera inferior.

3. **Las reducciones de renta y otras cantidades debidas por la parte arrendataria establecidas en el apartado 1 son efectivas a partir de la fecha del requerimiento de modificación de las condiciones contractuales hecho por la parte arrendataria.** Desde que reciba el requerimiento, la arrendadora no podrá emitir factura contra la arrendataria por el importe de la renta y otros gastos a cargo de ésta hasta que transcurra el plazo mensual para negociar la modificación contractual o, si es anterior, hasta la fecha del acuerdo.
4. Acuerdos anteriores. **La parte arrendataria puede hacer uso de las facultades que le atribuye este Decreto Ley con independencia de los acuerdos a que hubieran llegado las partes contratantes**, respecto de las contingencias previstas en el mismo que se hubieran adoptado antes de su entrada en vigor.
5. El presente Decreto Ley entra en vigor hoy, 22 octubre de 2020.

Salvo mejor criterio, en Barcelona, a 22 de octubre de 2.020

El contenido de esta comunicación tiene como finalidad la información general sobre novedades legislativas o jurisprudenciales, sin que su envío pueda constituir un acto de asesoramiento o consultoría profesional, ni pueda utilizarse por el receptor como elemento básico para la adopción de medidas o decisiones con trascendencia legal.
