



Contractes de lloguer de local de negoci i Coronavirus

L'autogestió privada com a mesura

Els articles 1 a 5 del RD-Llei 15/2020 (BOE de 22 d'abril) estableixen un seguit de "mesures" en relació als contractes de lloguer de locals de negoci, que consisteixen, en essència, en un intent de modular el principi jurídic de "*rebus sic standibus*".

Què és el *rebus sic standibus* (en les circumstàncies actuals)?

És un principi general del dret contractual, de creació jurisprudencial, pel qual es modula l'exigència del compliment de les obligacions contractuals (en el present cas seria el pagament del lloguer) pel fet que el conjunt de circumstàncies existents en el moment de celebrar el contracte hagi variat substancialment, i que aquestes noves circumstàncies creïn una excessiva onerositat i gravamen a una de les parts que, d'haver-se conegut en celebrar el contracte, haguessin tingut com a conseqüència que el contracte no s'hagués arribat mai a celebrar.

Qui en són potencials beneficiaris?

Els **beneficiaris** de les mesures són els arrendataris que siguin empreses persones físiques (**autònoms**) i **Pimes** (en essència, empreses amb facturació anyal inferior a 8M € + Actiu inferior a 4M€) que **s'hagin vist obligades a tancar el local de negoci en compliment de la declaració d'estat d'alarma** (botigues no essencials, restaurants, perruqueries, etc.), o que malgrat poder continuar desenvolupant l'activitat en el local, **la seva facturació el mes precedent al que es sol·licita l'ajornament del pagament del lloguer hagi disminuït almenys un 75%** respecte al trimestre de l'any anterior.

(P.ex. si la facturació de tot el 1T 2019 fou de 30.000 €, el mes de març 2020, la facturació que donaria dret a la mesura hauria de ser inferior a 2.500€; o si la facturació de tot el 2T 2019 fou de 21.000 €, el mes d'abril 2020, la facturació que donaria dret a la mesura hauria de ser inferior a 1.750 €)

Com s'acrediten els requisits?

Els requisits de ser PIMEs o autònom s'acreditarien pels mitjans habituals. El requisit d'haver estat obligat a tancar el local de negoci i cessar l'activitat s'acreditaria per un certificat públic a sol·licitar per l'interessat davant l'autoritat competent (AEAT). La sol·licitud hauria de ser ben senzilla: simple manifestació d'obtenció certificat.

Quin és l'abast de la mesura?

No es tracta d'una mesura de finida i clara ja que en puritat és un mecanisme **per a forçar a que les parts contractuals (arrendador i arrendatari) arribin a un acord** en relació a l'ajornament del pagament del lloguer. Però: quins paràmetres s'haurien de tenir en compte en l'acord privat? Donem les següent idees:

- Ajornament del lloguer o rebaixa del lloguer?

- Termini d'efectes de l'ajornament o rebaixa del lloguer. Mentre persisteixi l'obligació legal de tancament del negoci, i alguns mesos més?
- Interessos del diferiment en el pagament del lloguer, sí o no?
- Pagament del lloguer ajornat prorratejat en les lloguers futurs? I en quin termini?
- Ús de la **fiança** a favor de propietari? El RDL allibera la fiança contractual, permetent que l'arrendador la faci seva a compte dels lloguers ajornats amb l'obligació de la seva ulterior restitució temporal a càrrec de l'arrendatari.

Per a una millor definició dels paràmetres, hom pot prendre com a referència els paràmetres, aquest cop imperatius, que imposa el legislador en el cas que l'arrendador sigui un ens públic i/o un gran propietari (vid infra).

Compte: els arrendataris disposen d'un termini de 1 mes (fins el 22 de maig del 2020) per a fer les seves sol·licituds als arrendadors!

Quines conseqüències legals tindria no arribar a un acord?

És difícil, sinó impossible, predir el futur, però en els casos en que un llogater de local de negoci, que compleixi els requisits abans esmentats, sol·liciti a l'arrendador un modificació excepcional dels pactes contractuals (ajornament del pagament o reducció de la renda) i aquest no atengui la petició o no proposi pactes alternatius **raonables segons** les noves circumstàncies, difícilment aquest arrendador podrà instar amb èxit una futura demanda judicial de resolució contractual, desnonament i/o reclamació de rendes impagades, a causa de l'incompliment contractual que imputi al llogater.

Una actuació diligent i raonada també és exigible del llogater, i per tant, aquells llogaters que exigeixin unes condicions maximalistes, o no compleixin els requisits, o dificultin la comprovació per part de l'arrendador en el compliment dels requisits (veure art. 5 del RDL 15/2020), veuran minvants els seus arguments de defensa front futures accions judicials dels propietaris.

Arrendadors ens públics i/o grans propietaris.

Amb caràcter imperatiu i d'obligat compliment, s'imposa als arrendadors ens públics o grans propietaris (més de 10 immobles urbans -exp. garatges i trasters-) o el conjunt dels immobles sigui superior als 1.500 m² construïts) una moratòria automàtica en el pagament del lloguer de local de negoci ocupats per autònoms i PIMES beneficiaris (veure supra requisits) per termini del que duri l'estat d'alarma més un màxim de 4 mesos. L'import dels lloguers deixats de cobrar serà prorratejat durant el període de dos anys ulterior, sense interessos.

Compte: els arrendataris disposen d'un termini de 1 mes (fins el 22 de maig del 2020) per a fer les seves sol·licituds als arrendadors!

I els altres què?

El principi "*rebus sic stantibus*" continua essent operatiu per a tot supòsit que entri dins del seu cap d'aplicació. El RDL 15/2020 no nega l'aplicació d'aquest principi per a altres supòsits

diferents dels enunciats en la norma. Essent més concret, una gran empresa, llogatera d'un local de negoci que hagi vist greument afectada la seva activitat per la situació actual; o un autònom també llogater, que hagi vist reduïda la seva facturació "sols" uns 2/3; o una PIME que presenti la sol·licitud més enllà del termini d'un mes, potencialment també podrien recórrer al *rebus sic standibus* per a defensar que els seus incompliments contractuals (impagaments lloguers) es justifiquen i s'expliquen per l'excessiva onerositat de l'obligació, en les circumstàncies actuals. Això sí, la incertesa de sí un d'aquest casos concerts es pot subsumir dins del *rebus sic standibus* augmenta.