

### Cuidi la seva salut

La seva salut, la de la seva família i la dels seus col·laboradors és el més important.

### Comuniqui's

Contacti amb els seus socis comercials i tracti de trobar una solució mútuament satisfactòria.

### Monitori

Monitori la legislació i les notícies sobre ajudes, exempcions fiscals i subsidis amb motiu del COVID-19 per mitjà d'advocats.

### Faci inventari

Faci inventari dels seus compromisos empresarials, i especialment els contractes vigents.

## Examinei els contractes vigents

Comprovi si els seus contractes contenen clàusules de força major, de manera explícita o bé sota la fórmula de "forma i termini de pagament, resolució de contracte", etc. Examinei també els termes i condicions generals. Renda fixa i variable. Despeses derivades de l'activitat imputables al propietari / arrendatari.

### Si un contracte conté clàusules que regulin la força major...

- S'ha pactat una definició de força major? Inclou desastres naturals, plagues, epidèmies, mesures governamentals?
- Com s'ha regulat? Obligació de renegociar? Suspensió de les prestacions?
- Analitzi si existeixen estipulacions que permetin la resolució del contracte.

### Si un contracte no conté clàusula que reguli la força major...

- Situació actual i real: estat d'alarma.
- Suport legal mitjançant mesures excepcionals governamentals, Estat, CCAA o Municipi: suspensió d'activitat, reducció d'horari comercial, falta de subministrament, etc.
- Aplicabilitat d'altres convenis o normes especials?
- Verificar jurisprudència majoritària aplicable al supòsit concret.

## Regulació legal LAU, Codi Civil

- La situació del COVID-19 en la seva empresa pot constituir un impediment greu a l'activitat, aliè a la voluntat del propietari i de l'inquilí.
- No existeix regulació expressa en la Llei d'Arrendaments Urbans ni en el Codi Civil.
- El Codi Civil regula en el seu art. 1105 CC l'exoneració de responsabilitat davant fets imprevisibles i inevitables, però no els enumera.
- No s'adopten mesures concretes derivades de l'estat d'alarma en relació amb la suspensió de l'activitat de locals comercials – retail, inicialment el RD 463/2020 de 14 de març.
- El **RD Llei 15/2020, de 21 d'abril** adopta mesures extraordinàries per al pagament del lloguer de locals de negoci i indústria d'autònoms, professionals i pimes l'activitat econòmica de les quals s'ha suspès o s'ha reduït dràsticament.

## Regulació jurisprudencial

L'estat d'alarma decretat pel Govern derivat del COVID-19 és una situació de força major:

- Imprevisible i sobrevinguda.
- Els fets no són imputables a cap de les parts.
- El canvi de circumstàncies comporta conseqüències greus i inevitables per al contracte d'arrendament.
- El tancament temporal i suspensió de l'activitat no forma part del risc assumible del negoci – retail.
- Desequilibri prestacions entre propietari i inquilí.
- Inexistència de dol i mala fe per les parts.
- Doctrina aplicable als contractes de llarga durada i tracte successiu – **STS 156/2020, de 6 març**.

OBJECTIU: restablir l'equilibri entre les parts  
OPCIONES

JUDICIAL

Arrendatari

- No pot disposar de la cosa (local).
- Hi ha desequilibri entre les prestacions: pagament renda.
- Podria deixar de pagar la renda de manera unilateral? No, risc de reclamació de quantitat i desnonament per part del propietari.
- Possible oposició al·legant l'estat d'alarma.
- Haurà d'assumir risc cost i temps d'un procediment judicial, actualment amb un retard entre 9 i 12 mesos.

Propietari

- Reclamació de quantitat, desnonament davant la falta de pagament de la renda.
- Risc d'oposició al·legant la situació excepcional i de força major.
- Assumir el cost temporal i econòmic d'un procediment judicial.
- Pèrdua d'ingressos i impossibilitat o dificultat de cobrament futur.
- Execució d'aval bancari: és possible, però pot condicionar la negociació d'un nou contracte amb el l'inquilí.

EXTRAJUDICIAL

Arrendatari / Propietari

- **Arrendatari:** Comunicació per escrit amb les peticions concretes: suspensió, moratòria o reducció de la renda, revisió de despeses, termini contractual...
- **Propietari:** Resposta a la nova situació i assegurar la continuïtat de l'activitat per ambdues parts. El propietari té despeses fixes derivades de la propietat i l'arrendatari té la possessió del local, tot i que, sense activitat.
- **Propietari i Arrendatari: Negociar un nou contracte, modificar determinades clàusules. Principi *rebus sic stantibus* o restablir l'equilibri entre les parts.**
  - ✓ Revisió de la renda en funció del mercat actual i opcions per a la seva futura adaptació
  - ✓ Pactar renda fixe i variable
  - ✓ Ampliació del termini contractual obligatori
  - ✓ Revisió, possible reducció de despeses fixes comunes com la neteja, vigilància, etc.
  - ✓ No aplicar l'IPC durant el període de tancament obligatori
  - ✓ Aplicar un IPC augmentat en el futur
  - ✓ Subscriure una assegurança obligatòria que cobreixi situacions de força major
  - ✓ Incloure clàusules de força major fent menció expressa del COVID-19 i esclarint que qualsevol desenvolupament que empitjori la situació i que comporti l'impossibilitat de compliment amb posterioritat a un dia concret serà constituït d'un supòsit de força major.
  - ✓ Incloure clàusules que permetin ajustar les dates de nova apertura o la negociació, o bé incloguin una reserva del dret de desistiment per problemes derivats del COVID-19.
- Assumir que la tornada a la normalitat encara pot tardar.

No s'aplica el principi *rebus sic stantibus* si:

Si les parts han assumit expressa o implícitament el risc que una circumstància esdevingués o degueren assumir-lo perquè, en virtut de les circumstàncies i/o naturalesa del contracte, tal risc era raonablement previsible, no és possible apreciar l'alteració sobrevinguda que, per definició, implica el no assumptió del risc (**recentment sentència 5/2019, de 9 de gener**). No pot parlar-se d'alteració imprevisible quan la mateixa es troba dins dels riscos normals del contracte (**sentències 333/2014, de 30 de juny, 64/2015, de 24 de febrer, i 477/2017, de 20 de juliol, entre altres**).

ALTRES SUPÒSITS

OFICINES

Si no s'ha prohibit l'activitat, no s'aplicaria la força major

NAUS INDUSTRIALS

No s'ha prohibit l'activitat. No s'aplicaria la força major  
Valorar si s'aplica durant els 15 dies "d'hivernació" – RD 10/2020

Sempre que no hi hagi acord previ abans de la publicació del Reial Decret-Llei 15/2020:

