

AFECTACIÓ DE LA COVID ALS CONTRACTES D'ARRENDAMENT

AFECTACIÓ DE LA COVID 19 EN ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'ÚS DISTINT A VIVENDA

Hi ha dues normes que han impactat directament en els contractes d'arrendament d'ús distint a l'habitatge.

- Reial Decret 15/2020 mesures urgents complementaries per recolzar l'economia el i el treball. Aquesta norma és d'aplicació ESTATAL
- Decret Llei 34/2020 de 20 d'octubre mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats. Aquesta norma és d'aplicació a CATALUNYA.

Ambdues lleis tenen les finalitats següents:

- Evitar tancament d'empreses
- Potenciar negociació entre parts
- Evitar el col·lapse judicial per impagaments

NORMA ESTATAL:

Els arrendataris podran sol·licitar des del 23 d'abril de 2020 l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda. Sempre que les parts no hagin arribat abans a un acord.

Aquesta moratòria en el pagament de renda, s'haurà de retornar l'import degut en un màxim d'un d'any.

NORMA A CATALUNYA:

El Decret Llei 34/2020 permet demanar demanar l'ajornament de la renda. Com es poden acreditar els requisits per demanar aquest ajornament:

- Reducció d'activitat o Declaració responsable: reducció de la facturació mensual, com a mínim en un 75% en relació a la facturació mitjana mensual del mateix trimestre de l'any anterior.
- Suspensió de l'activitat o Certificat expedit per l'Agència tributària o de l'organisme

competent de la comunitat autònoma sobre la base de la declaració de cessament de l'activitat / declaració interessat.

Qualsevol acord ha de quedar per escrit. La falta de documentació acreditativa de l'acord implicarà que Hisenda obligui al pagament total de l'IVA.

ALTRES MESURES

- Possibilitat de fer ús de les garanties addicionals que constin en els contractes d'arrendament. En el cas que sigui necessari, aquesta disposició haurà de ser reposada en un màxim d'un any. No es pot fer ús de la fiança.
- Possibilitat de resoldre el contracte. Si les mesures de suspensió de l'activitat es perllonguen més de 3 mesos en el transcurs d'un any, l'arrendatari pot desistir del contracte (sense penalització).

CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS

Aquesta clàusula fa referència a que les parts han estat obligades a negociar per situacions extraordinàries (com en aquest cas l'estat de pandèmia). L'aplicació d'aquesta clàusula ha d'estar lligada a criteris de proporcionalitat i a una sèrie de supòsits que de manera obligatòria s'han de donar.

És un concepte complicat i de difícil aplicació ja que va en contra de tots els principis de la contractació.

DAVANT DE TOTA AQUESTA NORMATIVA I QUE CADA SITUACIÓ POT SER DIFERENT US RECOMANEM QUE CONTACTEU AMB EL SERVEI JURÍDIC DE LA FAC PER MIRAR D'ESTUDIAR CADA CAS EN CONCRET.

Serveis Jurídics de la FAC



AFECTACIÓ DE LA COVID ALS CONTRACTES D'ARRENDAMENT

AFECTACIÓ ALS CONTRACTES D'ÚS DISTINT A L'HABITATGE (V)

QUINS ARRENDATARIS PODEN BENEFICIAR-SE D'AQUESTA MESURA? (Art. 3 RDL)

| AUTÒNOMS | PIMES |
|--|---|
| Afiliats a la SS a la data de declaració de l'estat d'alarma (14/3/20) | No superar els límits que estableix l'article 257.1 del RDL 1/2010, de 2 de juliol, Llei de societats de capital, s'han de donar dos dels següents requisits: (i) que el total de les partides de l'actiu de la PIME no superi durant dos exercicis consecutius els quatre milions d'euros , (ii) que l'import net de la xifra anual de negocis no superi els vuit milions d'euros durant dos anys consecutius, o (iii) que el nombre mitjà de treballadors durant l'exercici no sigui superior a 50 . |
| Activitat suspesa per causa de l'estat d'alarma | Activitat suspesa per causa de l'estat d'alarma |
| En cas de que l'activitat no s'hagi suspès, acreditar una reducció de la facturació en comparació amb el mes anterior en, al menys, un 75% | En cas de que l'activitat no s'hagi suspès, acreditar una reducció de la facturació en comparació amb el mes anterior en, al menys, un 75% |

AFECTACIÓ ALS CONTRACTES D'ÚS DISTINT A L'HABITATGE (IX)

En cas de no assolir un acord per mitjà de negociació o de mediació, en el termini d'un mes des del requeriment de modificació de les condicions del contracte:

| En cas de suspensió TOTAL de l'activitat per part de l'autoritat competent | En cas de restricció PARCIAL de l'aprofitament material de l'immoble |
|--|--|
| Reducció de la renda un 50% mentre duri la suspensió (Art. 2.1.a) DLL) | Reducció de la renda en proporció igual a la pèrdua d'aprofitament de l'immoble (art.2.1.b) DLL): - Reducció d'aforament o d'horaris |
| Bars, restaurants, gimnasos, centres d'estètica, etc. | Tendes de 24 hores, hotels, comerços, exposicions, etc. - Consultar les Resolucions emeses pel Departament de Salut. |
| No es té en compte la venda de producte per endur i l'enviament a domicili (art. 2.1.c) DLL) | Exemple: Aforament limitat al 50%. S'haurà de pagar la totalitat de lloguer de la meitat però només el 50% de la part restringida per les mesures sanitàries. En aquest cas, el preu serà del 75%. |



AFECTACIÓ DE LA COVID ALS CONTRACTES D'ARRENDAMENT

ESPECIAL MENCIÓ A LA CLÀUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* (III)

Diferenciar entre la (possible) aplicació de la clàusula *rebus sic stantibus* en els contractes d'arrendament d'ús distint i en els contractes d'arrendament d'habitatge.

A) **ARRENDAMENT D'ÚS DISTINT:**

- L'impacte de la pandèmia ha trencat o afectat significativament la **base del negoci jurídic**:
 - **Impossibilitat de poder realitzar l'activitat econòmica** en els locals arrendats, tot i que sigui de manera temporal.
 - **Impossibilitat o que sigui extremadament oneros** el pagament de la renda inicialment pactada.
- Nexa causal entre l'impacte de la pandèmia, l'afectació sobre la base econòmica del contracte i la greu dificultat per a complir els termes previstos inicialment, podria tenir cabuda l'aplicació de la clàusula.
- S'ha d'analitzar cada cas concret, i **no es pot fer una afirmació genèrica** d'aplicabilitat de la clàusula.
 - La clàusula serà d'aplicació, només per a reformular els contractes quan sigui estrictament necessari per repartir equilibradament el risc entre les parts.

Exemple: restaurant tancat però té en funcionament el servei a domicili. Sorprenentment té beneficis econòmics. Segons el DLL, l'arrendatari estarà legitimat per acollir-se a les mesures establertes i pagar només el 50% de la renda. En canvi, difícilment, s'aplicarà la clàusula *rebus sic stantibus* ja que no es donen els requisits que la fonamenten. No cal restablir cap equilibri entre les parts.