



### **ESPECIAL CORONAVIRUS: Coronavirus i pagament de rendes de lloguer:**

L'aturada econòmica que comporta l'extensió del coronavirus a Espanya i el Decret d'estat d'alarma decretat pel Govern a dia d'avui, posa en seriós perill multitud d'activitats econòmiques que es desenvolupen en locals comercials.

Davant d'aquesta situació, cal preguntar-se si l'empresari o autònom pot / ha de seguir pagant la renda de lloguer del seu local comercial.

El primer que cal dir, és que no és usual pactar una clàusula que prevegi circumstàncies excepcionals i imprevisibles com la que estem vivint del coronavirus.

Per això, és bon moment un cop superada aquesta crisi per, en futurs contractes o en els ja vigents, incorporar una clàusula que prevegi una renda variable en funció de determinades circumstàncies, especialment, en les imprevistes i extraordinàries. Aquesta clàusula ha de modular la renda en funció de la baixada de facturació, per exemple.

En segon lloc, en el cas que no hi hagi pacte exprés entre propietari i llogater, aquest només podrà exigir el propietari una modificació del contracte (la baixada de la renda de lloguer per l'afectació del coronavirus) sempre que:

a) La seva facturació o rendiment econòmic es vegin dràsticament reduïts. El propietari de el local exigirà justificació d'aquesta baixada d'ingressos, per exemple, comparant el volum de facturació del mes en qüestió amb el mes de l'any passat.

b) El fet que trenca l'equilibri del contracte hagi estat imprevisible. La jurisprudència no va considerar en el passat la crisi econòmica de l'any 2008 com una circumstància imprevisible. Malgrat tot, la crisi del coronavirus ningú la va preveure. No es va tenir en compte a l'hora de realitzar el contracte ni es podia esperar.

c) La incidència de fet imprevist com el coronavirus ha de ser rellevant i significativa de manera que sigui determinant a l'hora de frustrar el compliment del contracte d'arrendament. Ens remetem a punt a).

d) Òbviament, no ha d'existir una clàusula en el contracte que precisament reguli els mecanismes compensatoris o modificatius de la mateixa en cas d'una causa de força major com seria el coronavirus.

**cecot**

## **ASSESSORAMENT EN DRET URBANÍSTIC I IMMOBILIARI**

SERVEI D'ASSESSORAMENT DE LA CECOT



En casos extrems, l'arrendatari podrà fins i tot sol·licitar la suspensió del contracte, que comporta la no obligació del pagament de la renda, i fins i tot la resolució de la mateixa en el cas de fer-se impossible el compliment del contracte per part de l'arrendatari.

Es tracta sempre de mantenir l'equilibri de les obligacions entre l'arrendador i arrendatari: la doctrina jurisprudencial del *rebus sic stantibus* així ho afirma i disposem de variades sentències aplicant la mateixa.



### **Consulta a l'assessora**

#### **Assessorament en Dret Urbanístic i Immobiliari**

Margarida Rodríguez

Hores concertades

[dreturbanistic@cecot.org](mailto:dreturbanistic@cecot.org)

Servei d'Assessorament de la Cecot | Tel. 93 736 11 00 | [info@cecot.org](mailto:info@cecot.org) | [www.cecot.org](http://www.cecot.org)