

---

Barcelona 30 de març de 2020.

La declaració de l'estat d'alarma per part de Govern arran de la pandèmia de l'COVID-19 (Coronavirus) està afectant de manera significativa a empreses i autònoms. El tancament obligat dels negocis implica una dràstica reducció dels ingressos dels empresaris, mentre que els seus costos fixos es mantenen inalterats, amb el lògic efecte en la tresoreria i en el compte de resultats. A més s'ha d'afegir a aquest extrem la incertesa sobre quant pot durar aquest estat extraordinari d'alarma.

Aquestes circumstàncies poden determinar que molts empresaris tinguin serioses dificultats per complir els seus contractes d'arrendament vigents i fer front a el pagament de les rendes dels lloguers.

Davant d'aquesta tessitura, es planteja el dubte de si l'empresari arrendatari pot deixar de pagar el lloguer, exigir una modificació de l'contracte que impliqui un retard temporal en els pagaments, etc.

Analitzem a continuació les opcions existents, tenint en compte que a data de l'emissió de el present informe, el Govern no ha produït regulació legal extraordinària per a aquests casos.

### **1. La clàusula rebus sic stantibus**

En primer lloc, sempre haurem de revisar a el contingut de l'contracte per determinar si aquest tipus de circumstàncies van ser tingudes en compte per les parts en el moment de la signatura del mateix. Si bé no és habitual que això passi, cal comprovar-ho.

La clàusula rebus sic stantibus comuna no té regulació legal expressa en el nostre dret, havent estat definida per la doctrina i la jurisprudència.

L'aplicació d'aquesta clàusula permetria a una de les parts de l'contracte no complir-lo, o complir-sol parcialment, d'acord amb una circumstància extraordinària i imprevisible que impliqui que li és absolutament impossible el compliment de l'obligació. Per tant, l'aplicació d'aquesta clàusula suposa una modificació de les obligacions de les parts, és a dir, una alteració de el principi general de el dret de pacta sunt servanda (el contracte és llei entre les parts).

Aquesta regla no pot ser aplicada de manera unilateral, de manera que la part afectada hauria de defensar judicialment, en cas de falta d'acord, la modificació de l'contracte. De la mateixa manera, l'aplicació d'aquesta clàusula mai s'ha produït de forma generalitzada i automàtica, i en aquest sentit serà necessari avaluar l'impacte real de les circumstàncies actuals en cada cas concret.

### **2. La doctrina de l'Tribunal Suprem**

Com hem exposat, la clàusula rebus sic stantibus és una construcció de la doctrina i la jurisprudència, el que fa que hagi estat el Tribunal Suprem el que ha determinat els requisits que han de concórrer per a la seva aplicació.

El suposat que podria permetre l'aplicació en les actuals circumstàncies de la clàusula rebus sic stantibus és que, fora del que s'ha pactat i sense culpa de les parts, les circumstàncies econòmiques o la finalitat de l'contracte canviïn de manera fonamental i de forma sobrevinguda, de manera que aquest canvi impliqui un greu desequilibri en les contraprestacions amb excessiva onerositat per a una de les parts de l'contracte. Tal com diu el Tribunal Suprem en Sentència nº333 / 2014, de 30 de juny:

---

*"Resulta lògic, d'acord amb el mateix principi, que, quan, fora del que s'ha pactat i sense culpa de les parts i de forma sobrevinguda, les circumstàncies que van dotar de sentit la base o finalitat de l'contracte canvien profundament, les pretensions de les parts, la qual que d'acord amb el principi de la bona fe cal esperar en aquest context, poden ser objecte d'adaptació o revisió d'acord a el canvi operat. "*

Els requisits per a l'aplicació de la clàusula són, segons el Tribunal Suprem:

- **Canvi de circumstàncies** que impliqui una alteració de la raó o causa econòmica de l'contracte amb la conseqüència d'una injustificada major onerositat per a una de les parts.
- **imprevisibilitat** de l'esdeveniment que motiva l'aplicació de la clàusula en el moment de la signatura dels pactes de l'contracte. Aquest esdeveniment ha de ser extraordinari i no tenir cap relació amb el risc normal assumible derivat de l'contracte d'arrendament.
- **excessiva onerositat**: Les circumstàncies extraordinàries han d'implicar un canvi significatiu de la base econòmica de l'contracte signat per les parts.

*"Sembla raonable apreciar l'excessiva onerositat en l'increment dels costos de preparació i execució de la prestació en els supòsits en on l'activitat econòmica o d'explotació, pel canvi operat en les circumstàncies, porti a un resultat reiterat de pèrdues (impossibilitat econòmica ) o la completa desaparició de qualsevol marge de benefici (falta de caràcter retributiu de la prestació). "*

- **subsidiarietat**, És a dir, que no sigui possible una solució a aquestes circumstàncies extraordinàries d'una altra manera ja pactat per les parts en el contracte.

És important destacar que les sentències de Tribunal Suprem rebutgen l'aplicació d'aquesta clàusula de forma generalitzada en supòsits de crisi econòmica. Si és el cas, la modificació de les obligacions de l'contracte de lloguer s'hauria d'analitzar per a cada cas de forma individual.

### 3. Sobre l'aplicabilitat de la clàusula *rebus sic stantibus* a la crisi de l'Coronavirus.

Lògicament, són els tribunals els que hauran de decidir si és aplicable o no aquesta clàusula a cada cas concret, si bé, a la vista de les excepcionals circumstàncies actuals i de l'estat d'alarma decretat, podria ser aplicable la doctrina de l'Tribunal Suprem esmentada en els casos en què es donin les circumstàncies també explicades.

En aquest sentit, l'empresari arrendatari perjudicat per les extraordinàries circumstàncies actuals, podria invocar la clàusula *rebus sic stantibus* per sol·licitar la modificació o suspensió temporal de l'contracte d'arrendament. Aquesta clàusula va ser invocada amb èxit davant els tribunals amb motiu dels efectes econòmics derivats de la crisi econòmica i financera de l'2008:

*"Determinat el caràcter extraordinari de l'alteració de les circumstàncies, pel fet notori de l'actual crisi econòmica, la seva notable incidència en el context de l'mercat publicitari de l'transport i la seva nota d'imprevisibilitat en el marc de raonabilitat de la distribució assignació dels riscos de el contracte, la tipicitat contractual de la figura requereix, a més, que aquesta alteració o canvi de circumstàncies produeixi un trencament de la raó de commutativitat de l'contracte traduïda en una excessiva onerositat en el compliment de la prestació de la part afectada.*

*En el present cas, segons la doctrina jurisprudencial exposada, i seguint les pericials acceptades per ambdues instàncies, cal constatar aquesta excessiva onerositat que es desprèn, d'una manera clara, en el trànsit de l'exercici de l'any 2008 a l'any 2009, amb el balanç negatiu,*

*davant la caiguda desmesurada de la facturació, que no només tanca amb substancials pèrdues la concreta línia de negoci en qüestió, sinó que compromet la viabilitat de la resta d'àrees d'explotació de l'empresa, en cas de compliment íntegre de l'contracte segons el pactat.*

*(Sentències de Tribunal Suprem de 30 de juny i de 15 d'octubre de 2014). "*

Així, en cas de manca d'acord entre les parts respecte d'una possible modificació temporal de contracte de lloguer, correspondrà a el jutge determinar la validesa o no de l'aplicació de la clàusula rebus sic stantibus acord amb els principis de bona fe i d'equitat que han de regir en general els contractes.

#### 4. Conclusions

- És imprescindible revisar els contractes signats per confirmar si existeix regulació pactada per les parts en cas de supòsits de força major, cas fortuït, o similars.
- No hi ha regulació legal que determini de manera directa que la declaració de l'estat d'alarma impliqui la possibilitat d'incomplir els contractes d'arrendament. Caldrà analitzar les conseqüències en cada cas concret.
- Considerem que l'al·legació per part dels empresaris arrendataris de les circumstàncies indicades podrà ser una base de negociació amb la propietat arrendadora per de renegociar les condicions de l'contracte. En aquest sentit, considerem fonamental determinar i justificar els efectes de la situació actual de l'estat d'alarma en l'empresari arrendatari: reducció extraordinària d'ingressos i de beneficis, alternatives i terminis de recuperació d'ingressos per l'empresari arrendatari un cop cessi la prohibició d'obertura , etc.
- A l'no existir solucions jurídiques d'aplicació directa ia tots els casos, aconsellem negociar amb lògica i amb bona fe donada la situació excepcional. El mateix Consell de l'Advocacia recomana fer ús de la mediació i la negociació, deixant només en casos excepcionals la intervenció dels tribunals.
- En cas que l'empresari arrendatari no pugui complir les seves obligacions derivades de l'contracte de lloguer, recomanem notificar fefaentment a l'altra part de l'existència de les circumstàncies extraordinàries que determinen la impossibilitat de compliment de l'obligació de pagament de l'lloguer, oferint alternatives viables a l' respecte.
  - a. pactar una rebaixa de la renda amb una recuperació dels imports rebuixats en el futur;
  - b. modificar la durada de l'contracte;
  - c. actualitzar la renda mitjançant IPC incrementat en X punts percentuals.
- La doctrina de la clàusula rebus sic stantibus no és d'aplicació unilateral per part de l'empresari arrendatari, i exigirà en cas de manca d'acord o de disconformitat entre les parts, d'un pronunciament judicial. Per tant, res no impedeix que davant la decisió unilateral de l'arrendatari de no pagar la renda o de pagar menys import, l'arrendador insti el corresponent judici de desnonament per falta de pagament.

Departament Legal  
CIMA CONSULTING.