



## **ARRENDAMENT LOCALS COMERCIALS COVID19**

L'excepcionalitat en la qual ens trobem com a conseqüència de la crisi sanitària produïda per la pandèmia COVID-19, coneguda més popularment com "Coronavirus", està afectant, sense cap mena de dubte, a les relacions contractuals vigents i implicarà que les parts contractants hagin d'adaptar-se a aquesta situació sobrevinguda.

En els contractes d'arrendament de locals de negoci, davant aquesta greu crisi, l'arrendatari veurà com en molts casos la capacitat de generar ingressos es reduirà dràsticament; i, fins i tot en alguns casos, queda totalment anul·lada com és en els casos dels bars, restaurants, locals d'oci, etc.

Si bé no hi ha una norma en la legislació espanyola que prevegi aquesta situació, si que existeix un criteri jurisprudencial que al llarg dels anys el Tribunal Suprem ha vingut aplicant, l'anomenada "Clàusula Rebus sic stantibus" (en català, "així estan les coses").

En base a aquest principi, quan hi hagi una impossibilitat de complir amb el contracte quan el mateix causi a una de les parts una onerositat extrema sobrevinguda és possible sol·licitar la suspensió temporal del contracte sempre que es donin una sèrie de requisits.

El criteri general per aplicar la referida clàusula és que es produeixi algun esdeveniment que no hagi estat pactat per les parts, sense culpa de cap d'aquestes i que canviï de forma sobrevinguda les circumstàncies que van donar sentit inicialment a l'contracte, causant un desequilibri en les contraprestacions amb excessiva onerositat per a una les parts.

Així doncs, la pandèmia causada pel coronavirus seria inclòs dins d'aquest supòsit, el que permetria a l'arrendatari sol·licitar la suspensió del contracte d'arrendament dels locals de negoci, i fins i tot en alguns casos la resolució del mateix.

Si bé ens trobem en un moment de total incertesa, recomanem als arrendataris dels locals de negoci entaular una negociació amb els propietaris dels locals per ajustar la renda mentre durin aquestes circumstàncies sobrevingudes, i que l'acord que puguin assolir garanteixi en la major mesura possible la reciprocitat i equitat dels interessos de tots dos.