



## Contractes de lloguer de locals comercials, naus industrials i oficines i en el marc del Covid-19

### Valoració i recomanacions del Reial decret llei 15/2020, de 21 d'abril de mesures urgents complementàries per a donar suport a l'economia i l'ocupació publicat el passat 22 d'abril

L'estat d'alarma aplicat per fer front a la crisi sanitària ha paralytitzat l'activitat comercial en la majoria d'àmbits del comerç. D'aquesta situació se'n ha derivat una lògica dificultat en atendre els lloguers de locals comercials i demés immobles no habitatges en règim d'arrendament.

D'entrada les Cambres de Comerç i de la Propietat de Terrassa, considerem important valorar les dues parts la via de la negociació per afrontar aquesta situació.

Per reduir els conflictes en via judicial en el Reial decret llei 15/2020 s'estableixen unes mesures específiques per a reduir l'impacte de les rendes del lloguer dels locals de negoci de pimes i autònoms. Aquestes mesures vénen justificades davant una falta de regulació específica en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i del codi civil en situacions de força major.

Les valoració i recomanacions que s'extreuen d'aquesta regulació són les següents:

- És una solució, parcial i limitada, dirigida a pal·liar els efectes econòmics derivats de la manca d'activitat i què impossibiliten el pagament de les quotes de lloguer. A la vegada cerca reduir els litigis per a evitar una major saturació judicial.
- Valorant correcta la intenció i finalitat, la realitat és que en molts casos el concretar per llei un procediment condiona els acords de les parts i porta a una certa indefensió d'alguna d'elles. En concret i en el cas de grans tenidors, propietaris de molta superfície en centres i eixos comercials, de l'aplicació directa de les mesures del Reial Decret se'n pot derivar la inviabilitat de molts comerços donat què, malgrat un futur aixecament de l'estat d'alarma no comportarà automàticament, àdhuc estaran regulades administrativament unes restriccions en l'aforament, una activitat comercial què possibiliti abonar la renda pactada amb anterioritat i fer front als ajornaments de les mensualitats ajornades. La norma, tal com està redactada, no regula unes variacions de les prestacions econòmiques contractuals, sinó tan sols un ajornament d'un màxim de quatre mensualitats. A la vegada tampoc regula els costos comercials i/o comunitaris lligats normalment a les rendes mensuals.
- Tampoc podem obviar els drets dels arrendadors a una solució que també valori la seva inversió, molts cops encara en situació de finançament de la compra, etc.
- Del posicionament dels arrendadors copsat per la Cambra de la Propietat de Terrassa les mesures i modalitats de negociació són diverses, a valorar per les parts, variant entre: (i) emetre els rebuts com si la situació no hagués variat; (ii) no emetre rebut; (iii) condonar totalment el lloguer per mentre duri l'estat d'emergència (iv) condonar parcialment, és a dir, fent una reducció percentual del lloguer per mentre duri l'estat d'emergència; (v) ajornar i fraccionar els rebuts de lloguer per mentre duri l'estat d'emergència per al seu pagament una vegada finalitzi l'estat d'emergència.
- A la pràctica, sí podem assegurar que hi ha molta receptivitat per part dels arrendadors, per cercar una solució que eviti el tancament de locals i extinció d'arrendaments, tenint present tant la pèrdua de negocis i ocupació i també el perjudici que el tancament pot suposar pels propietaris, en la situació actual.



En tot cas, la solució que s'adopti, necessàriament s'ha de documentar, tota vegada que la manca de documentació pot tenir desagradables efectes fiscals, com que Hisenda reclami el pagament de l'IVA si no es documenta, com si no hi hagués hagut cap acord.

Aquestes conclusions poden extreure's després del rigorós anàlisi portat a terme pels serveis d'ambdues Cambres, ja que l'esmentat reial decret regula les següents situacions:

**(i) Arrendaments per a ús diferent del d'habitatge amb grans tenidors.** (Titular de més de 10 immobles urbans, excloent garatges i trasters, o una superfície construïda de més de 1.500 m<sup>2</sup>).

S'estableix una moratòria en el pagament de la renda arrendatícia pel període de temps que duri l'estat d'alarma i les seves pròrrogues i a les mensualitats següents, prorrogables una a una, sense que puguin superar-se, en cap cas, els quatre mesos.

Aquesta renda s'ajornarà, sense penalització ni meritació d'interessos, a partir de la següent mensualitat de renda de l'arrendament, mitjançant el fraccionament de les quotes en un termini de dos anys, que es comptaran a partir del moment en el qual se superi la situació al·ludida anteriorment, o a partir de la finalització del termini dels quatre mesos abans citat, i sempre dins del termini de vigència del contracte d'arrendament o qualsevol de les seves pròrrogues.

S'aplicarà de manera automàtica en cas de no haver acord previ

**(ii) Altres Arrendaments per a ús diferent del d'habitatge.** Titular diferent a gran tenidor

Podrà sol·licitar de la persona arrendadora, en el termini d'un mes, des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda. Les parts podran disposar lliurement de la fiança que podrà servir per al pagament total o parcial d'alguna o algunes mensualitats de la renda arrendatària, en aquest cas l'arrendatari haurà de reposar l'import de la fiança disposada en el termini d'un any des de la celebració de l'acord o en el termini que resti de vigència del contracte, en cas que aquest termini fos inferior a un any.

**(iii) Requisits aplicables a pimes i autònoms:**

a) En cas dels autònoms: Estar afiliat i en situació d'alta, en la data de la declaració de l'estat d'alarma en el Règim Especial de la Seguretat Social dels Treballadors per Compte Propi o Autònoms o en el Règim Especial de la Seguretat Social dels Treballadors de la Mar o, en el seu cas, en una de les Mutualitats substitutòries del RETA. En cas de Pimes: Que no se superin els límits establerts en l'article 257.1 del Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Societats de Capital.

b) Que la seva activitat hagi quedat suspesa a conseqüència de l'entrada en vigor del Reial decret que declara l'estat d'alarma, o per ordres dictades per l'Autoritat competent i les Autoritats competents delegades a l'empara del referit reial decret.

c) En el cas que la seva activitat no es vegi directament suspesa a conseqüència de l'entrada en vigor del Reial decret 463/2020, de 14 de març, s'haurà d'acreditar la reducció de la facturació del mes natural anterior al que se sol·licita l'ajornament en, almenys, un 75 per cent, en relació amb la facturació mitjana mensual del trimestre al qual pertany aquest mes referit a l'any anterior.

Aquests requisits s'hauran d'acreditar segons el que s'estableix en l'esmentat reial decret.

Terrassa, 7 de maig del 2020