

Els negocis tancats per la Covid-19 podran pagar la meitat del lloguer mentre durin les mesures sanitàries

La iniciativa evita la judicialització i afavoreix l'acord en el termini màxim d'un mes | La Generalitat aprova un decret llei que reparteix els costos entre arrendadors i arrendataris | L'objectiu de la norma és evitar el tancament d'empreses i la destrucció de llocs de treball



Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia

Els arrendataris de locals comercials tancats o amb l'ús limitat per les mesures contra la Covid-19 podran renegociar el preu dels lloguers. El Consell Executiu ha aprovat un decret llei que faculta els titulars dels negocis per iniciar una negociació amb els propietaris dels immobles per establir, de mutu acord, una reducció de l'import de la mensualitat.

Reducció del 50% en els establiments tancats

En cas que l'acord entre les parts sigui impossible, la nova norma fixa que l'import del lloguer dels negocis tancats per les mesures sanitàries quedarà automàticament reduït al 50%, a comptar des del dia que el llogater hagi notificat la voluntat de negociar. Amb les restriccions en vigor actualment, aquesta mesura afecta bars, restaurants, gimnasos, centres d'estètica, bingos, casinos, sales de joc i ludoteques.

Reducció del preu en els negocis en funcionament parcial

En relació amb les activitats parcialment restringides, si no hi ha acord per la revisió temporal del lloguer, la rebaixa de la quota també serà del 50% de la part desaprofitada. És a dir, que si un negoci té l'aforament limitat a la meitat, el titular haurà de pagar la totalitat del lloguer de la meitat de la qual sí que en pot treure rendiment, però només pagarà el 50% de la part restringida per les mesures sanitàries contra la pandèmia. En aquest exemple, el preu resultant de l'aplicació d'aquesta norma seria el del 75% del cost habitual. Aquest càlcul es podrà fer, fonamentalment, a partir de la limitació dels aforaments i dels horaris d'atenció al públic. Segons les restriccions actuals, entre els negocis amb l'aforament o els horaris parcialment afectats per les restriccions hi ha teatres, comerços, botigues de 24 hores i hotels.

Els negocis tancats per la COVID-19 podran pagar la meitat del lloguer mentre durin les mesures sanitàries

Generalitat de Catalunya
Departament de Justícia



Exclusió dels productes per endur i de l'enviament a domicili

Als efectes d'aquesta norma, la venda de producte per endur i l'enviament a domicili no es tenen en compte. Per exemple, si aquest és l'únic servei que pot oferir un restaurant, el decret llei considera que el negoci està tancat i que la reducció de la quota del lloguer ha de ser igualment del 50%.

Els acords previs a l'aprovació d'aquest decret llei són revisables d'acord amb la nova norma, que serà vàlida a partir de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC).

Una fórmula ràpida per a una situació d'emergència

El decret llei formula un mecanisme ràpid i eficaç per evitar que el cost de la pandèmia recaigui exclusivament sobre una de les parts del contracte d'arrendament. Afavoreix el pacte entre arrendador i arrendatari, però impedeix que la negociació dilati la rebaixa de les quotes. És per això que, si no hi ha acord entre les parts, l'aplicació subsidiària dels percentatges previstos per llei garanteix una reducció àgil de les mensualitats. La celeritat del mecanisme és un factor clau per evitar el tancament d'empreses i la destrucció de llocs de treball. En aquest sentit, la norma evita

la judicialització massiva de la rebaixa dels lloguers, amb uns casos que contribuirien a la congestió dels tribunals, amb unes sentències que arribarien, amb tota probabilitat, quan els negocis ja haguessin abaixat la persiana.

Rebus sic stantibus

Aquesta regulació es fonamenta en els dos principis jurídics bàsics de qualsevol contracte. D'una banda, la llei ha de protegir el *pacta sunt servanda*. La interpretació col·loquial d'aquesta premissa legal és que les regles del joc no es poden canviar a mig partit. No obstant això, si un fet extraordinari, imprevisible i sobrevingut altera l'equilibri del contracte, la part que n'ha d'assumir els costos pot apel·lar al *rebus sic stantibus* per reclamar una modificació dels termes de l'acord, degut a una conjuntura com, per exemple, l'actual crisi sanitària, social i econòmica que ha provocat la pandèmia del coronavirus.

Competència exclusiva en dret civil

El Govern ha impulsat aquest decret llei en virtut de la competència exclusiva de la Generalitat en dret civil. A Catalunya, només s'aplica el dret civil espanyol subsidiàriament; és a dir, en els casos que no estan previstos ni resolts pel Codi civil de Catalunya ni en cap altra llei aprovada pel Parlament de Catalunya. Totes les lleis de l'àmbit del dret civil han estat aprovades a partir de les propostes fetes per la Comissió de Codificació, que està formada per experts juristes, com ara acadèmics, notaris, registradors i advocats de reconegut prestigi. La presidenta d'aquest òrgan col·legiat i paritari és la consellera de Justícia i el vicepresident n'és el director general de Dret i d'Entitats Jurídiques.

FONT text i fotos: Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia