

NOTA SOBRE ELS EFECTES DE LA CRISIS DEL COVID-19 EN ELS CONTRACTES. ESPECIAL REFERÈNCIA ALS CONTRACTES D'ARRENAAMENT DE LOCAL DE NEGOCI

Amb la finalitat de sistematitzar l'exposició, hem dividit el present informe en els següents apartats:

1. INTRODUCCIÓ
2. L'ARTICLE 1.105 CC
3. CLÀUSULA “*REBUS SIC STANTIBUS*”
 - 3.1. CONCEPTE
 - 3.2. REQUISITS
 - 3.3. APLICACIÓ DE LA CLÀUSULA “*REBUS SIC STANTIBUS*” EN ELS CONTRACTES AFECTATS PEL COVID-19
4. AFECTACIÓ DEL COVID-19 EN ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT DE LOCAL DE NEGOCI
 - 4.1. EFECTES CIVILS
 - 4.2. EFECTES FISCALS
5. CONCLUSIONS

1. INTRODUCCIÓ

L'actual situació de crisi sanitària provocada pel virus denominat COVID-19 ha provocat la declaració de l'estat d'alarma mitjançant la promulgació del Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, fet que ha comportat la paralització de gran part de l'economia.

Tal paralització ha provocat i està provocant rellevants afectacions que dificulten greument o impossibiliten el compliment dels contractes segons els termes i condicions pactats originàriament, sobretot en el cas d'aquells contractes que són de tracte successiu i continu (subministrament, arrendament, intermediació, prestació de serveis...)

Davant la incògnita que es planteja sobre la possibilitat de suspendre, modificar i, en el pitjor dels casos, resoldre els contractes en situacions extraordinàries com l'actual, el nostre ordenament jurídic ofereix les respostes que s'exposen a continuació.

2. L'ARTICLE 1.105 CC

L'article 1.105 del Codi Civil determina que ningú respon d'aquells casos que no s'hagin pogut preveure. En l'àmbit contractual, el citat precepte es tradueix en que, la part que no pugui complir



les seves obligacions contractuals, **no respondrà dels danys i perjudicis que aquell incompliment pugui ocasionar, sempre i quan la impossibilitat de complir sigui deguda a una situació de força major.**

3. CLÀUSULA “*REBUS SIC STANTIBUS*”

3.1 CONCEPTE

Els nostres Tribunals, fent una interpretació sistemàtica del nostre Dret general de contractes i obligacions, ha desenvolupat una doctrina que es materialitza en la denominada clàusula “*rebus sic stantibus*”, una expressió llatina que en català significa “estant així les coses”.

A la pràctica, aquesta doctrina s’aplica en aquells casos en els que, en un moment puntual durant la vigència del contracte en qüestió, **es produeix una situació o circumstància totalment inesperada i imprevisible, que comporta una modificació radical de les condicions existents en el moment de celebrar-se el contracte i que desemboca en la impossibilitat de complir amb les obligacions pactades en el contracte.** És a dir, l’incompliment de l’obligació no es deu a un comportament o a una situació provocada per la part incomplidora, sinó per un fet totalment inesperat, extern i aliè a la seva voluntat.

Davant d’aquestes situacions, la clàusula “*rebus sic stantibus*” permet obtenir per aquella part que la invoca la suspensió, modificació o resolució del contracte ja que s’entén que s’ha produït un canvi rellevant i impossible de preveure que impedeix complir amb allò que en el seu moment es va pactar.

3.2 REQUISITS

Per tal que sigui d’aplicació aquesta doctrina, la jurisprudència determina que han de concórrer els següents requisits:

1. **Canvi de circumstàncies:** és necessari que es produeixi una situació inesperada que dificulti greument o impossibiliti el compliment de les obligacions del contracte.
2. **Imprevisibilitat:** la situació que comporta el canvi de circumstàncies ha de ser absolutament imprevisible, en el benentès que no ha de ser una situació que fos possible preveure’s per les parts en el moment de celebrar-se el contracte.
3. **Cost excessiu:** la situació ha de derivar en un trencament en l’equilibri de les posicions de les parts en el contracte, de tal manera que el compliment de les prestacions derivades del contracte comporti un cost impossible d’assumir i, per tant, en la impossibilitat material de complir amb la prestació en qüestió d’acord amb els termes pactats originàriament.
4. **Inexistència d’alternatives:** no han d’existir altres alternatives diferents a la suspensió o modificació de l’obligació que permetin donar compliment a la mateixa.

3.3 APLICACIÓ DE LA CLÀUSULA “*REBUS SIC STANTIBUS*” EN ELS CONTRACTES AFECTATS PEL COVID-19

Segons el nostre parer, **la situació generada pel COVID-19 compleix amb els requisits que han de concórrer per poder aplicar la doctrina de la clàusula “*rebus sic stantibus*”,** doncs estem davant d’una situació totalment imprevisible i inesperada, aliena a la voluntat de les parts, que ha suposat un trencament en l’equilibri de les prestacions de les parts. En efecte, el tancament forçat

de moltes empreses i establiments i la paralització de gran part de l'activitat econòmica provocada per la crisi del COVID-19 ha desembocat en una impossibilitat generalitzada de complir puntualment amb molts contractes mercantils i civils.

En aquests casos, la part que es veu impossibilitada a complir amb les prestacions que el contracte l'imposa pot invocar la doctrina de la clàusula "*rebus sic stantibus*" per negociar una modificació o suspensió de la prestació en qüestió i, en el pitjor dels casos, la resolució del contracte.

Cal puntualitzar que, si bé no sol ser habitual a la pràctica, **l'aplicació de la clàusula "*rebus sic stantibus*" només serà possible si en el contracte no es preveuen estipulacions que regulin com quedarien les prestacions contractuals en els supòsits de causa de força major.** Per tant, és necessari analitzar cada cas concret per determinar si la clàusula "*rebus sic stantibus*" és o no aplicable.

4. AFECTACIÓ DEL COVID-19 EN ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT DE LOCAL DE NEGOCI

4.1 EFECTES CIVILS

Una de les principals controvèrsies generades per la crisi del COVID-19 en l'àmbit dels contractes ha estat i és el pagament de la renda en el contractes d'arrendament de local de negoci. En efecte, la paralització de l'economia provocada per la declaració de l'estat d'alarma comporta que molts empresaris i professionals no puguin desenvolupar la seva activitat en el local que tenen arrendat i, en conseqüència, desapareix -si bé temporalment- el motiu pel qual el van arrendar, que no és altre que el de poder exercir una activitat empresarial o professional. Això s'uneix a la impossibilitat de generar els ingressos necessaris per pagar les mensualitats en curs.

D'acord amb el que s'ha exposat, en aquestes situacions, i sens perjudici del que s'estableixi en el seu cas en el contracte d'arrendament, **l'arrendatari pot sol·licitar en base a la clàusula "*rebus sic stantibus*" la suspensió, modificació o condonació total o parcial de les rendes que es meritin, almenys, durant el període en que s'allargui l'estat d'alarma i, per tant, la paralització de l'economia.**

Ara bé, cal analitzar-se cas per cas i donar-se una resposta que s'adeqüi a cada situació, doncs **l'aplicació de la clàusula "*rebus sic stantibus*" s'ha de fer de manera molt restrictiva**, ja que suposa una alteració extraordinària de les clàusules contractuals condicionada a l'evolució i desenvolupament de la causa de força major que la motiva.

4.2 EFECTES FISCALS

En cas que s'arribés a pactar l'ajornament o modificació de la renda, s'ha de tenir en compte que tal acord té efectes també en l'àmbit fiscal, doncs pot afectar al pagament i a la meritació de les retencions i de l'IVA. En efecte, per norma general, tant la meritació de les retencions com la de l'IVA es produeix en el moment en que la renda sigui exigible segons el contracte d'arrendament, ja que estem davant d'operacions de tracte successiu. Així mateix, tant en les retencions com en l'IVA, la base imposable es calcula en funció de la renda pactada en el contracte d'arrendament.

En conseqüència, en cas de pactar-se una modificació que suposi un ajornament del pagament de la renda o una minoració de la quantia de la mateixa, **és important documentar-ho per escrit mitjançant una addenda en virtut de la qual es pactin les noves condicions** ja que, en cas contrari, es corra el risc que tant la meritació com l'import de les retencions i de l'IVA es determinin

en funció dels termes i condicions que figuren en el contracte d'arrendament i, per tant, segons les condicions antigues.

5. CONCLUSIONS

Conforme el que s'ha exposat en el present informe, a la hora de determinar si és possible suspendre, modificar o resoldre les obligacions contractuals a causa de les afectacions produïdes pel COVID-19, aconsellem procedir de la forma següent:

- 1) En primer lloc, és necessari analitzar-se les circumstàncies del cas i, sobretot, el contingut del contracte en qüestió. En aquest sentit, quedem a la seva disposició per revisar aquells contractes, el compliment dels quals estimin que pot veure's afectat pel COVID-19.
- 2) En segon lloc, i sens perjudici del que estableixi el contracte, recomanem iniciar una negociació de bona fe amb l'altre part, amb la finalitat d'arribar a un acord mutu que permeti adaptar el contingut del contracte a la situació generada pel COVID-19.
- 3) En cas de no ser possible arribar a un acord entre les parts, s'haurà de valorar la possibilitat d'aplicar la clàusula "*rebus sic stantibus*", al·legant que la situació generada pel COVID-19 ha provocat una alteració excepcional de les circumstàncies que impedeix complir amb normalitat les obligacions contractuals. En base a tal clàusula s'haurà de sol·licitar la modificació contractual que s'estimi més adequada per donar resposta a l'inevitable incompliment contractual (per exemple, una moratòria, una condonació, una pròrroga, un fraccionament o ajornament del deute...).

En qualsevol cas, recomanem fer una aplicació prudent de la clàusula "*rebus sic stantibus*", donada l'elevada litigiositat i controvèrsia judicial en la qual pot derivar la seva aplicació, si en el cas en qüestió no resulta clar l'afectació del COVID-19 en el compliment del contracte. Per tal motiu, es de gran importància prioritzar i potenciar sempre la negociació de bona fe entre les parts.

Girona, 24 de març 2020.