

TRATAMIENTO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO AFECTADOS POR EL CIERRE COVID-19

Seguramente tenéis una clínica o un centro en un local en régimen de arrendamiento.

El RDL 11/2020 generó unas expectativas que al final no se concretaron en medidas prácticas para profesionales. Las únicas medidas reales son para aquellos arrendamientos de vivienda habitual de arrendatarios que tengan la condición de vulnerables (parados o afectados por ERTes).

De todas formas, para los arrendamientos de locales de negocio y, en especial, para aquellos que habéis sido obligados a cerrar de hecho, aunque no de derecho, sí tenemos posibilidades jurídicamente factibles de conseguir una moderación de la renta, sobre todo si habéis tenido que hacer un ERTE o un cese de actividad.

Obviamente, los contratos deben cumplirse (*pacta sunt servanda*), salvo que en el contrato se hubiera hecho mención a una contingencia como la presente, cosa poco habitual en los contratos de alquiler (en hipotecas es más común).

**Si vuestro contrato no prevé esta cláusula, lo que os aconsejamos es contactar con la propiedad y ofrecer alguna de las siguientes posibilidades:**

- Que os condonen (perdonen) la renta durante los meses de marzo y abril
- Que os condonen parcialmente la renta de marzo y abril
- Que os aplacen el pago de las rentas de marzo y abril de forma prorrateada durante los meses de junio'20 a junio'21.

Nos estamos encontrando con una acogida bastante favorable de la opción 2, de forma que muchos propietarios y arrendatarios están llegando a acuerdos por escrito de condonación del 40-50% de la renta durante los meses que dure el estado de alarma.

En caso de que el propietario no quisiera llegar a ninguna de las soluciones propuestas, tenemos los argumentos jurídicos del artículo 1.105 del Código Civil, y la aplicación de la regla del "*rebus sic standibus*", para forzarlos a alcanzar un acuerdo. Pero está claro que si se puede llegar a un acuerdo pactado, siempre será mejor y sobre todo más rápido.

Barcelona, 7 de abril del 2020