



TRACTAMENT DELS ARRENDAMENTS DE LOCAL DE NEGOCI AFECTATS PEL TANCAMENT COVID-19

Segurament teniu una clínica o un centre en un local en règim d'arrendament.

El RDL 11/2020 va generar unes expectatives que al final no es van concretar en mesures pràctiques per a professionals. Les úniques mesures reals són per a aquells arrendaments de vivenda habitual d'arrendataris que tinguin la condició de vulnerables (aturats o afectats per ERTOS).

De totes formes, per als arrendaments de locals de negoci i, en especial, per a aquells que heu estat obligats a tancar de fet, encara que no de dret, sí que tenim possibilitats jurídicament factibles d'aconseguir una moderació de la renda, sobretot si heu hagut de fer un ERTMO o un cessament d'activitat.

Òbviament, els contractes s'han de complir (*pacta sunt servanda*), llevat que en el contracte s'hagués fet esment a una contingència com la present, la qual cosa no s'acostuma a incloure en els contractes de lloguer (en hipoteques és més comú).

Si el vostre contracte no preveu aquesta clàusula, el que us aconsellem és contactar amb la propietat i oferir alguna de les següents possibilitats:

- Que us condonin (perdonin) la renda durant els mesos de març i abril
- Que us condonin parcialment la renda de març i abril
- Que us ajornin el pagament de les rendes de març i abril de forma prorratejada durant els mesos de juny'20 a juny'21.

Ens estem trobant amb una acollida bastant favorable de l'opció 2, de forma que molts propietaris i arrendataris estan arribant a acords per escrit de condonació del 40-50% de la renda durant els mesos que duri l'estat d'alarma.

En el cas que el propietari no volgués arribar a cap de les solucions proposades, tenim els arguments jurídics de l'article 1.105 del Codi Civil, i l'aplicació de la regla del "*rebus sic standibus*", per forçar-los a arribar a un acord. Però està clar que si podeu arribar a un acord pactat, sempre serà millor i sobretot més ràpid.

Barcelona, 7 d'abril de 2020