



ACLARACIONES SOBRE ARRENDAMIENTOS

Es cierto que el Gobierno ha manifestado la “inquietud” sobre este particular con palabras tales como “estamos barajando”, “estamos trabajando” e incluso “estamos ultimando. No obstante, como tantas otras veces; últimamente, cada día, preferimos informar lo más objetivamente posible al respecto. Así entendemos que es posible que ciertas personas (no todas) que reúnan ciertos requisitos por vulnerabilidad o determinados arrendamientos como los derivados de viviendas sociales puedan llegar a beneficiarse de alguna medida al respecto. Mientras se acuerde, o no, y si es el caso entre en vigor. Conviene posicionarse y estar preparados en este “día a día” en el que los tristes y graves acontecimientos obligan a considerar.

Atendiendo a los supuestos principales

¿Puede suspenderse o aplazarse el pago de la renta de un local si éste ha cerrado?

¿Y de una vivienda?

Aunque el Consejo de Ministros ha afirmado que debatirá esta cuestión, lo cierto es que, entre la batería de medidas aprobadas hasta ahora por el Gobierno, ninguna ofrece una solución en este sentido.

Nuestro ordenamiento prevé una figura que podría activarse en los casos en los que, por causa de la pandemia, el arrendatario no pueda hacer frente al pago de la renta. Se trata de la cláusula rebus sic stantibus. Se traduce como "estando así las cosas", permite modificar un contrato de alquiler para reducir el importe acordado, aplazar el pago o, incluso, suspenderlo.

RESPECTO A LOS LOCALES DE NEGOCIO

Esta disposición, se aplica principalmente a los contratos sobre locales de negocio. Para ello, deben cumplirse tres requisitos. Para empezar, que haya una alteración extraordinaria de las circunstancias que estaban vigentes en el momento en el que se firmó el contrato. En segundo lugar, que, como consecuencia de esta variación, se produzca un "desequilibrio desproporcionado y exorbitante" entre las prestaciones acordadas por las partes. Y, por último, que lo que origine estos cambios sea una causa imprevisible.

Esta decisión, no obstante, no puede tomarse de manera unilateral por una de las partes, "sino que precisa del acuerdo de tanto arrendador como arrendatario"



En nuestra experiencia podemos afirmar que muchos propietarios han aplazado o incluso suspendido los pagos a los locales que estas semanas han tenido que cerrar demostrando una solidaridad ejemplar.

En caso de no alcanzar un pacto, cualquiera de las partes podría acudir a un juez. Históricamente los tribunales han sido cautos y restrictivos a la hora de dar por válida esta disposición.

Pero una crisis económica por sí sola no es suficiente para modificar el contrato, sino que "dependerá de las circunstancias específicas de cada caso" Así, aquellos locales que hayan visto paralizada su actividad a raíz del coronavirus tendría algún margen para acogerse a esta cláusula, mientras que los que siguen operando con cierta normalidad difícilmente podrán hacerlo.

Nuestro criterio, como el de la mayoría, es que acudir a los Tribunales no es a día de hoy la opción más aconsejable, ya que se encuentran ahora en servicios mínimos (solo atienden casos urgentes), implicaría gastos iniciales y resoluciones tardías cuando esperamos y deseamos que esta situación se resuelva a corto plazo

RESPECTO A CONTRATOS DE VIVIENDAS

En el caso de las viviendas de particulares, la solución es más compleja. Para este colectivo, la cláusula rebus sin stantibus no sería de aplicación, por lo que dependerá de la voluntad de los propietarios.

Lo cierto es que ya existen algunos acuerdos como los alcanzados por los gobiernos regionales de la Comunidad de Madrid, Cataluña o Murcia, que han acordado eximir del pago de alquiler a las familias inquilinas de viviendas sociales mientras esté implantado el estado de alarma.

¿Podría por tanto el arrendador exigir el pago de la renta, aunque el arrendatario se encuentre en una situación de insolvencia? En base la Ley, hoy si. El propietario podría echar al inquilino si este no le paga. Sin embargo, y para evitar estos supuestos, el pasado 18 de marzo, el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) acordó suspender la presentación de demandas de desahucio.

En conclusión, a pesar de que lo "fácil" desde nuestra posición sería animaros a recurrir a los Tribunales, nuestra recomendación, a fecha de hoy, no puede ser otra que consensuar una solución aceptada por las partes, postura que ya se está llevando a efecto con sorprendentes resultados.

Desconocemos si en el próximo Consejo de Ministros se aprobarán medidas al respecto; entre tanto un fuerte abrazo sin restricciones.