

LOS ARRENDAMIENTOS DURANTE LA VIGENCIA DEL ESTADO DE ALARMA:

En cuanto a este aspecto, intentaré aclarar los términos huyendo de tecnicismos jurídicos, toda vez que creo conveniente dejar de lado el rigor del lenguaje técnico jurídico para intentar llegar de la forma más clara a todos.

Tenemos que distinguir entre arrendamientos para uso de vivienda y arrendamientos para uso distinto de vivienda (locales)

a) Arrendamientos para uso de vivienda

Más allá de que la situación crítica en que nos encontramos pueda implicar situaciones muy complejas para asumir el pago de los alquileres, hasta que por parte del Gobierno no se determine criterio alguno al respecto, no se puede trasladar al arrendador (casero) la mala situación económica del arrendatario (inquilino), no obstante, si así lo consideran por la buena relación arrendaticia, se puede firmar un anexo que pacte, bien una rebaja de la renta, una suspensión, un aplazamiento.

En cualquier caso, aclarar que ese acuerdo será fruto de una concesión que el arrendador (casero) quiera hacerle a su inquilino, y no fruto de obligación jurídica alguna.

b) Arrendamientos para uso distinto de vivienda

Del tema del arrendamiento de local, hay una remota y controvertida opción, y entiendo que siempre referida a inmuebles destinados a actividad o explotación comercial y no, por ejemplo, trasteros o plazas de garaje.

La doctrina del Tribunal Supremo ha ido desarrollando una regla que no se encuentra recogida en ninguna ley, pero que doctrinalmente es reconocida y aceptada, la regla “*rebus sic stantibus*”, que viene a decir que cuando hay una modificación sustancial de las circunstancias, que genera un desequilibrio grave

de las prestaciones, se puede negociar una modificación del contrato para intentar equilibrar las mismas.

Mi consejo para el **arrendatario** (inquilino) es contactar con el arrendador para intentar alguna de las opciones:

- suspender el devengo de la renta mientras dure el estado de alarma, o durante un tiempo determinado, sería una condonación de la renta, no creo que ningún arrendador vaya a aceptarlo.
- suspender el cobro de la renta, pero no su devengo, durante el estado de alarma, o durante un tiempo determinado para poder hacer frente al negocio, y luego fraccionar esa renta debida durante X meses
- reducir la renta mientras dure el estado de alarma, o durante un tiempo determinado para poder hacer frente al negocio, es decir, “*perdemos todos*”.

En el caso del **arrendador** (casero), lo óptimo es que sea el arrendatario quien proponga algo, y eso sí, si se acuerda algo, **en todo caso, hay que recogerlo documentalmente** para evitar problemas fiscales posteriores.

Artículo de opinión redactado por Adolfo Resina Vérguez, Ldo. ICAM del
Departamento jurídico de,

Global Lex Consulting, SL

C/ Marcelo Usera nº 126- 1º Madrid 28026

Tel. 914603230- 914698202 Fax. 914698202- 915699515

info@asesoriaglobal.eu – adolforesina@asesoriaglobal.eu