

Bilbao, 26 de marzo de 2020

Estimada asociada y asociado,

A la vista de las muchas consultas que se están generando en lo relativo a la **posibilidad de suspensión de los pagos de los alquileres de locales comerciales**, por medio de la presente nos gustaría informarte sobre la situación.

Se han anunciado, aunque aún no han sido publicadas, unas **ayudas de Gobierno Vasco que se gestionarán a través de Lanbide y que podrán otorgar hasta un máximo de 3.000 euros por persona trabajadora autónoma para que pueda hacer frente, entre otros, a los pagos de los alquileres que tengan que asumir, como compensación a las pérdidas por el cierre de sus negocios.**

Asimismo, según las últimas noticias publicadas en prensa, el Gobierno de España también está estudiando medidas que afecten a los alquileres, pero no se ha concretado ni anunciado nada en firme por el momento.

Por ello, la solución sobre las rentas de los alquileres, por el momento, pasa por la **negociación entre arrendadores y arrendatarios.**

En este sentido podría entenderse justificado, de conformidad con el espíritu y contenido de los Reales Decretos dictados por el Gobierno, en relación con la situación de alarma decretada por causa del Coronavirus y ante la situación de cierre obligado de determinados establecimientos comerciales, que el arrendatario solicite del arrendador de su local de negocio la suspensión, moratoria o rebaja de la renta, al menos respecto de los meses de marzo y abril. Ello, como mejor solución que la devolución de recibos debida a falta de liquidez o tesorería que es previsible se pueda producir y, en evitación de gastos de devolución.

La aplicación unilateral de la suspensión puede producir litigiosidad entre las partes. El arrendatario podría invocar la cláusula "rebus sic stantibus", al entender que cumple los requisitos: primero, la 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.

Pero si el inquilino exige unilateralmente la exoneración íntegra de las rentas, entonces el arrendador deberá mostrar formalmente su negativa. Si ante ello no hay respuesta o se persiste en el impago, el arrendador podrá fehacientemente de pago al inquilino bajo amenaza de desahucio, ya que el contrato establece la obligación de pago acorde a la ley.

Cada una de las actuaciones se deben realizar con cautela y asesorado en función de cómo evolucione la situación, por lo que te recomendamos negociar.

Por ello, si te encuentras en una situación de dificultad con el alquiler, **te recomendamos la posibilidad de que envíes una comunicación a tu arrendador realizando tu solicitud.**

Las comunicaciones, preferiblemente, deberán ser por escrito (así como la concesión o no de las medidas sobre el alquiler de los arrendadores), por lo que te adjuntamos a continuación un **modelo de carta, que podrá ser modificado para dar cabida a tu situación en particular**

VERSION 1 – PARA ACTIVIDADES SUSPENDIDAS

Muy Sr. Mío / Muy Sra. Mía:

Yo, **NOMBRE Y APELLIDOS**, me dirijo a Vd. en mi condición de **arrendatario/arrendataria** del local de comercio sito en **DIRECCION**.

Como seguramente sabrá, el pasado sábado día 14 de marzo, por medio del Real Decreto 463/2020, el Gobierno de España declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional y decretó, entre otras medidas, la suspensión de la apertura al público de algunos locales y establecimientos minoristas, entre los que se encuentra mi negocio. Ello implica que actualmente no cuento con ingresos de trabajo con los que hacer frente a mis obligaciones con usted.

Estando así las cosas, y a la vista de esta circunstancia extraordinaria e inesperada, me veo en la situación de, posiblemente, no poder hacer frente a las obligaciones que tenemos pactadas Vd. y yo, como ve, por causas totalmente ajenas a mi voluntad.

Es por ello que me gustaría solicitarle que tenga a bien concederme la **SUSPENSION/MORATORIA/REBAJA** la renta, **al menos respecto de los meses de marzo y abril / en los que dure el estado de alarma sanitaria**, con el fin de poder gestionar esta situación de forma que no sea especialmente gravosa para ninguna de las partes. Sobre todo, se lo pido considerando que se trata de la mejor solución, ya que la devolución de recibos debida a falta de liquidez o tesorería que es previsible se pueda producir, puede derivar en más gastos y en que no pueda seguir llevando adelante mi negocio.

Agradeciéndole de antemano la respuesta, quedo a su disposición para tratar esta cuestión en el número de teléfono **NUMERO** o en la dirección postal **DIRECCION**.

Le saludo muy atentamente.

VERSION 2 – PARA ACTIVIDADES NO SUSPENDIDAS

Muy Sr. Mío / Muy Sra. Mía:

Yo, **NOMBRE Y APELLIDOS**, me dirijo a Vd. en mi condición de arrendatario/arrendataria del local de comercio sito en **DIRECCION**.

Como seguramente sabrá, el pasado sábado día 14 de marzo, por medio del Real Decreto 463/2020, el Gobierno de España declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional y decretó, entre otras medidas, la suspensión de la apertura al público de algunos locales y establecimientos minoristas, con ciertas excepciones, entra las que se encuentra mi negocio.

Si bien puedo permanecer abierto al público, como consecuencia del confinamiento al que se ha visto sometida la población y la caída en picado del consumo, los ingresos que mi negocio abierto está generando temo que no me permitan hacer frente a todos mis gastos.

Estando así las cosas, y a la vista de esta circunstancia extraordinaria e inesperada, me veo en la situación de, posiblemente, no poder hacer frente a las obligaciones que tenemos pactadas Vd. y yo, como ve, por causas totalmente ajenas a mi voluntad.

Es por ello que me gustaría solicitarle que tenga a bien concederme la **SUSPENSION/MORATORIA/REBAJA** la renta, **al menos respecto de los meses de marzo y abril / en los que dure el estado de alarma sanitaria**, con el fin de poder gestionar esta situación de forma que no sea especialmente gravosa para ninguna de las partes. Sobre todo, se lo pido considerando que se trata de la mejor solución, ya que la devolución de recibos debida a falta de liquidez o tesorería que es previsible se pueda producir, puede derivar en más gastos y en que no pueda seguir llevando adelante mi negocio.

Agradeciéndole de antemano la respuesta, quedo a su disposición para tratar esta cuestión en el número de teléfono **NUMERO** o en la dirección postal **DIRECCION**.

Le saludo muy atentamente