

Aliter Abogados considera que la *rebus sic stantibus* es una vía para adaptarse a las nuevas circunstancias

[Multimedia](#)

Durante los últimos meses han sido muchas las restricciones a las que se han sometido muchos establecimientos, tiendas, cafeterías, etc. Es una medida necesaria para frenar la curva de la COVID19, pero al mismo tiempo y pese a algunas ayudas, las consecuencias económicas directas para los dueños son abrumadoras, negocios que a veces se ven abocados al cierre. "Uno de los contratos que puede negociarse es el de los alquileres" comenta Elena Zaporta del despacho Aliter Abogados

¿Qué pasa si se tienen problemas para hacer frente al alquiler de un negocio? Lo más recomendable en este caso es llegar a un acuerdo con el arrendador, para exponerle la situación actual e intentar llegar a un acuerdo -temporal- que beneficie a ambas partes. "En Aliter Abogados -apunta Jaime Igual- podemos realizar este trámite por ti a través de nuestros mediadores. ¿Conoces la cláusula "*rebus sic stantibus*"? Déjanos explicarte un poco más en la siguiente nota de prensa".

¿En qué consiste la cláusula "*rebus sic stantibus*"?

Es una adaptación de los contratos que frente a circunstancias extraordinarias e imprevistas que introducen un desequilibrio importante en un contrato, volviéndose sus obligaciones extraordinariamente costosas para los obligados al pago. "Lo deseable es intentar la supervivencia de los contratos porque esto beneficia a ambas partes, sobre todo en tiempos de crisis. Por lo que una rebaja del pago de la renta o una suspensión del contrato durante un tiempo, pueden ser medidas buenas incluso en el plano social: reducir la morosidad, luchar contra el desempleo, minimizar pérdidas" aporta Zaporta.

En muchas ocasiones, una rebaja del alquiler de los negocios puede ser una solución para solventar -en cierta medida- la brusca reducción de sus ingresos. "Es importante que exista buena voluntad por ambas partes, pero puede darse el caso que tal acuerdo no salga adelante; por ello en Aliter Abogados ponemos a disposición de nuestros clientes a nuestros mediadores para intervenir por ellos ante los arrendadores y en el caso de no llegar a un acuerdo, proceder a realizar una reclamación judicial formal: apelando a la *rebus sic stantibus*" apunta Jaime Igual, también letrado del despacho de abogados valenciano. Y es que, en los casos en los que el propietario se niega a realizar un ajuste en el precio del alquiler, y el inquilino no puede hacer frente al pago íntegro del mismo, se puede intentar reclamar de manera judicial antes los tribunales. Y es que desde Aliter Abogados, recomiendan aprovechar las circunstancias actuales para realizar una [auditoría en Valencia](#) de las empresas con el fin de minimizar las consecuencias a corto plazo.

“La *rebus sic stantibus* debe de entenderse como una vía para adaptarnos a las nuevas circunstancias” recalca Jaime Igual, letrado especializado en Derecho Mercantil y Societario de Aliter Abogados. “En primera instancia aconsejamos que nuestros mediadores negocien con los propietarios de los inmuebles para llegar a un acuerdo (siempre dejándolo por escrito de manera formal) que favorezca a ambas partes, y, como hemos mencionado, en el caso de que no se consiga acuerdo se tramitará por vía judicial (como cualquier otro procedimiento ordinario en el que se deberá contar con un abogado y un procurador) Y es que, esta cláusula debe de ser entendida como una tabla de salvación para muchos negocios durante la crisis actual que ha sido causada por una alteración extraordinaria e imprevisible como es esta pandemia provocada por el Coronavirus” apunta el abogado.

En cuanto a los requisitos que los Tribunales han aceptado para modificar los contratos apoyándose en la cláusula “*rebus sic stantibus*” existen los siguientes que deben ser apreciados en su conjunto:

- Situación excepcional, como la actual.
- Estar ante un contrato de alquiler de larga duración.
- No debe de haber oportunismo.

Cataluña, regula oficialmente la “*rebus sic stantibus*”

Cataluña ha sido la primera Comunidad Autónoma que ha regulado de forma oficial la rebaja de los alquileres de locales con el fin de evitar la necesidad de acudir a juicio; por norma se ha aprobado que el importe del alquiler para los establecimientos que permanezcan cerrados, por el cumplimiento de las medidas para frenar la propagación de la COVID19, verán rebajados un 50% sus alquileres. Además, la nueva regulación también contempla que las actividades parcialmente restringidas también pueden gozar de esta rebaja del 50% de la parte reducida para la explotación de la actividad.

“Desde Aliter Abogados animamos a todos los empresarios a revisar sus contratos de alquiler a realizar una auditoría interna de la empresa; de esta manera los contratantes pueden llegar a un acuerdo para suavizar la posición del que intenta cumplir con sus pagos y no puede; siempre apelando a la buena voluntad y sin oportunismos” aporta Elena Zaporta. Por ello, es recomendable asesorarse con abogados profesionales en esta materia para que expliquen y estudien las alternativas posibles para una buena continuidad del contrato existente entre ambas partes. “La “*rebus sic stantibus*” debe de entenderse como una vía para adaptarnos a las nuevas circunstancias, es recomendable asesorarse con abogados que conozcan la materia para que nos expliquen y estudien las alternativas de cada caso que vuelvan a hacer viable el contrato e introduzcan un balón de oxígeno en la economía en general” apunta Zaporta. La “*rebus sic stantibus*” se presenta como una opción más para intentar salvaguardar la continuidad de muchos negocios.
