**Ref.:** Contrato de arrendamiento de local comercial

**Dirección del inmueble:** calle, número, bajos/local comercial

**Partes que intervienen:** X (arrendador) y X (arrendatario)

**Fecha de la firma:** X de X de X

**Asunto:** Suspensión del contrato de alquiler como consecuencia de la epidemia del COVID-19

En Barcelona, a X de marzo de 2020

Estimados Sres.:

En estos momentos el mundo se enfrenta a una terrible pandemia provocada por el virus COVID-19 que está causando estragos en numerosos países y también en España, donde se contabilizan en estos momentos más de 40.000 personas infectadas y más de 3.000 fallecidos.

Como consecuencia de esta situación, la Generalitat de Catalunya dictó la Resolución SLT/737/2020, de 13 de marzo, por la que se adoptan medidas complementarias para la prevención y el control de la infección por el SARS-CoV-2. En ella se imponía el cierre al público de todos los establecimientos de restauración a partir de las 00:00 horas del 14 de marzo. En cumplimiento de dicha resolución, a partir de la fecha mencionada esta parte ha cesado en la actividad de restauración que venía desarrollando en el local comercial referenciado en el encabezamiento.

Ese mismo día, el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. El artículo 10.4 confirma y extiende a todo el territorio español el cierre obligatorio de los establecimientos de restauración. En ambos casos se trata de una medida de carácter preventivo encaminada a minimizar la propagación del virus.

Como no podría ser de otro modo, el cierre del establecimiento nos está provocando un grave quebranto económico y financiero, que incluso puede llegar a poner en peligro el futuro de la actividad. Para que ello no ocurra, durante los últimos días nos hemos visto obligados a adoptar un conjunto de decisiones empresariales. La motivación primordial es clara: que el negocio se pueda volver a poner en funcionamiento, con la menor pérdida posible, en cuanto la autoridad gubernativa levante, por un lado, la prohibición que pesa actualmente sobre la restauración y, por otro, el deber general de confinamiento impuesto a toda la sociedad. A título de ejemplo, hemos iniciado la tramitación de un expediente de regulación temporal de empleo por causa de fuerza mayor, una decisión muy dolorosa que, sin embargo, permitirá salvaguardar el empleo ya que no supone en ningún caso despedir a los trabajadores.

Estando cerrado al público, el local ha dejado de facturar, por lo que nos encontramos en serias dificultades para cumplir con las obligaciones asumidas con Uds. en virtud del ya mencionado contrato de arrendamiento y, en especial, en lo referente al pago de la renta mensual pactada. Debemos encontrar soluciones dado que, como es obvio, no es posible hacer frente a los pagos desde el momento en que la empresa ha dejado de facturar; tampoco es adecuado acumular deudas que, al reanudarse la actividad, supongan un lastre que puedan llegar incluso a comprometer la viabilidad económica del negocio.

Afortunadamente, existen mecanismos en nuestro ordenamiento jurídico que pueden resultar útiles ante situaciones como la que estamos padeciendo en aras a preservar la relación contractual que existe entre las dos partes sin que se ponga en cuestión el contrato en sí. Nos referimos a la cláusula *rebus sic stantibus*, de uso por lo general sumamente restringido, que puede ser invocada ante situaciones sobrevenidas radicalmente imprevisibles que alteren significativamente la base del negocio. Es el caso que nos ocupa, en el que la estrategia gubernamental ha decretado el cierre forzoso de los locales comerciales y ha interrumpido el aprovechamiento del local sobre el que se fundamenta el contrato de arrendamiento. Corolario de lo anterior, se ha producido una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las partes contratantes, resultándole imposible a esta parte cumplir con la obligación del pago de la renta mensual al haber quedado la actividad comercial abruptamente interrumpida.

La jurisprudencia doctrinal se refiere en diferentes ocasiones a la necesaria existencia de un supuesto de fuerza mayor, que incida de manera poderosa en el conjunto de derechos y obligaciones asumidos por las partes. De nuevo, se dan estas circunstancias en la actualidad: la Resolución SLT/737/2020 ya mencionada reconoce de manera expresa que el cierre de los locales de restauración tiene reconocida la causa de fuerza mayor. También el Gobierno de España, a través del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, ha dispuesto que los expedientes de regulación temporal de empleo, en el caso de las actividades que hayan sido suspendidas como consecuencia de la declaración del estado de alarma (siendo una de ellas la restauración), tendrán la consideración de provenientes de una situación de fuerza mayor.

Por todo ello, esta parte entiende que, en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, corresponde suspender temporalmente el contrato de arrendamiento referenciado en el encabezamiento dadas las dificultades insalvables que encuentra esta parte para cumplir con las obligaciones que de él dimanan. La suspensión se iniciaría a las 00:00 del 14 de marzo de 2020, momento en el que es exigible el cierre dictado por la Generalitat de Catalunya mediante la Resolución SLT/737/2020, y se prolongaría mientras dure el cese obligatorio de todas las actividades de restauración. Como consecuencia de la suspensión, quedarían temporalmente interrumpidos los derechos y obligaciones recíprocos que se derivan del contrato de arrendamiento y, en especial, la obligación asumida por esta parte del pago de la renta mensual pactada. Por lo tanto, mientras el desarrollo de la actividad de restauración se encuentre prohibido por decisión gubernativa, no corresponderá exigir el pago de dicha renta mensual.

Asimismo, en el momento en que la prohibición se deje sin efecto y se reanude la actividad comercial, se deberá llevar a cabo la correspondiente regularización al haber sido ya abonada por esta parte la renta íntegra del mes de marzo de 2020. En este sentido, será necesario permanecer atentos a las indicaciones de las autoridades, a quienes corresponderá anunciar en el debido momento el fin del estado de alarma. Cuando ello ocurra, esta parte se dirigirá nuevamente a Uds. para trasladarles una propuesta de regularización de las cantidades adeudadas.

Cabe aclarar que, al invocarse la cláusula *rebus sic stantibus*, no se produce afectación alguna a las fianzas o garantías constituidas en el momento de la firma del contrato de arrendamiento. Tampoco existe, tal y como ha quedado acreditado, incumplimiento alguno atribuible a esta parte.

La medida que aquí se plantea tiene carácter temporal y pretende en todo momento evitar que el negocio de restauración se ponga en cuestión, cosa que, inevitablemente, obligaría a rescindir el contrato de arrendamiento. Tal y como ya se ha mencionado a lo largo de esta comunicación, estamos tomando todas las decisiones que se encuentran a nuestro alcance para que el cierre forzoso al que nos vemos obligados no se traduzca, a corto, medio o largo plazo, en el cierre del establecimiento. Tenemos la firme voluntad de reanudar la actividad de restauración en el momento en que las autoridades lo permitan, restableciendo en su integridad el mencionado contrato de arrendamiento y retomando, a partir de ese día, la obligación del pago de la renta pactada y del resto de obligaciones.

Confiamos entenderán el carácter claramente excepcional de la situación que estamos padeciendo y le agradecemos de antemano su comprensión.

Atentamente,

(firma)

Nombre del representante de la mercantil

RAZÓN SOCIAL DE LA MERCANTIL