RUBIO LEGUIA NORMAND 40años

Sobreviviendo a la emergencia

Alternativas para mitigar deudas inmobiliarias

ARRENDAMIENTO

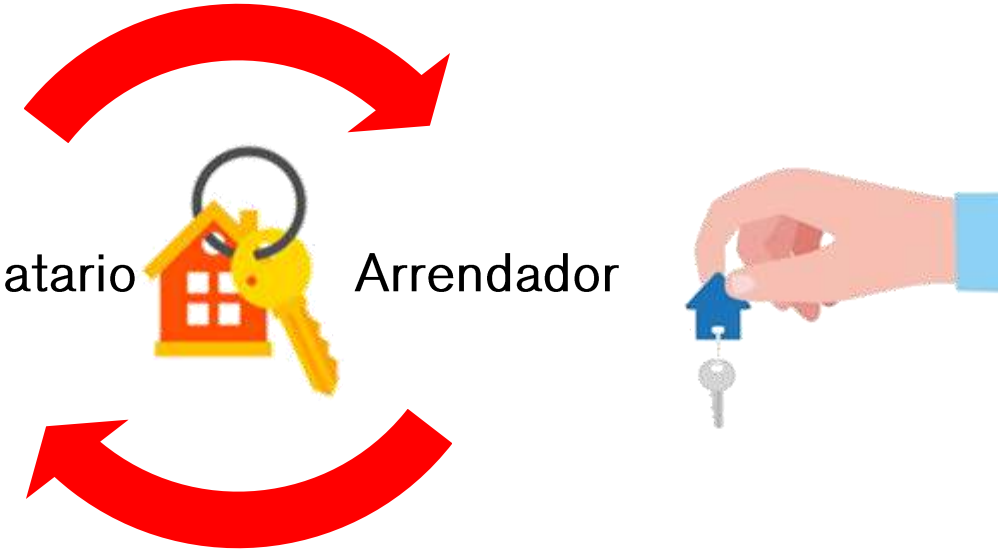
Uso
VIVIENDA
o

Uso
COMERCIAL

Regulado por Código Civil.
Se cede el uso de bien a cambio
del pago de una renta.
Plazo máximo 10 años.

Obligación periódica: pago de una renta (S/.)

Arrendatario



Arrendador

Obligación continuada: ceder el uso del inmueble

Arrendamiento comercial: Busca desarrollar negocio. Darle uso económico.

Arrendamiento de vivienda: Vivir en el bien.

Contrato se puede inscribir en Registros Públicos. **¿Para qué?**

En Caso de incumplimiento en pagos, resolución o vencimiento de contrato: **¿qué tan fácil es desalojar?**

ARRENDATARIO

BIEN-NEGOCIO

ARRENDADOR (PROPIETARIO)

RUBIO LEGUIA NORMAND 40 años

EN TODOS LOS CASOS RECOMENDAMOS LA NEGOCIACION.

COVID-19: Evento extraordinario, irresistible e imprevisible.

En Nuevos contratos. Regular situación de pandemia o de falta de uso?

Ante la imposibilidad de la finalidad del contrato: Resolución?

En consecuencia, se podría generar el incumplimiento de una o varias obligaciones contractuales por su:

IMPOSIBILIDAD

FUERZA MAYOR
(1315 CC)

VS

EXCESIVA ONEROSIDAD

EOP
(1440 CC)

Situación en centros comerciales

Plaza San Miguel, Larcomar y, Megaplaza inicialmente se pronunciaron exonerando el 50% de la renta mínima.

Real Plaza exoneró totalmente del pago de renta a los locales que no podrán operar.

Mall Aventura exoneró del pago a los arrendatarios que han mantenido buen comportamiento en sus pagos.

Mall Plaza exoneró del pago de la renta mínima mensual.

Situación en LATAM

PERÚ

Proyecto de Ley N° 4894/2020-CR:

- Suspende automáticamente por 2 meses el cobro del pago de la renta, lo que deberá ser prorrateado el resto del año (sin sobrecostos de ningún tipo), como consecuencia de la aplicación del Estado de Emergencia.
- Es una medida universal: podría ser aplicada por todas las personas y en cualquier tipo de arrendamiento.

Proyecto de Ley N° 5004/2020-CR:

- Suspende el pago de la renta durante el periodo del Estado de Emergencia y hasta 2 meses desde su finalización.

- A diferencia del anterior proyecto, éste reduce el ámbito de aplicación a aquellos casos en los que siguientes casos de vulnerabilidad económica a consecuencia del Estado de Emergencia:

1. Arrendatario desempleado.
2. Arrendatario con sueldo reducido.
3. Arrendatario independiente con una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída de sus ventas superiores al 40%.

- En este caso si se prevé la negociación previa entre las partes, antes de la aplicación de la medida.

Situación en LATAM

ECUADOR

Proyecto de Ley

Las personas no podrán ser desalojadas por no pagar arriendo durante el confinamiento establecido por el Gobierno para combatir la pandemia. Los inquilinos no podrán ser desalojados hasta 60 días después de que termine este periodo de emergencia. Además, para poder acogerse a este beneficio, los arrendatarios deben pagar por lo menos el 20% del arriendo.

COLOMBIA

Decreto 579 de 2020

Suspensión del canon de arrendamiento (renta mensual) aplicable a arrendamientos para uso vivienda y, uso comercio (solo persona natural; micro, pequeña o mediana empresa; o entidad sin ánimo de lucro).
Quedan suspendidas todas las acciones de restitución y las órdenes de desalojo de inmuebles, independientemente del plazo del arrendamiento.

BRASIL

Proyecto Ley Nº 1.179 / 2020

No se otorgarán órdenes judiciales de desalojo hasta el 31/12/2020.
Suspensión total o parcial del pago de renta hasta octubre del 2020 si ha cambiado la situación económico financiera del arrendatario.
Se deberá pagar el monto adeudado en cuotas desde octubre de 2020.

Situación en LATAM

ESPAÑA

Real Decreto-ley N° 11/2020:

Arrendatario en situación de vulnerabilidad económica debe optar entre:

1. Reducir la renta a la mitad, por un máximo de cuatro meses de renta, o
2. Conceder el aplazamiento de pagos

Se prevé escenario en el que las partes se pongan de acuerdo en otros términos.

VENEZUELA

Decreto N° 4.169 / 2020:

Suspensión del canon de arrendamiento (renta mensual) de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal.
Se suspenden los desalojos por causal de no pago, para los casos comprendidos en esta norma.
Se prevé que las partes acuerden términos especiales para adaptar la relación contractual a las medidas adoptadas.

ARGENTINA

Decreto 320/2020:

Suspensión de desalojos hasta el 30/09/2020.
Prórroga automática de contratos vencidos durante emergencia sanitaria.
Congelamiento de precios de alquileres a marzo.
El no pago de la renta genera deuda por falta de pago. Sin embargo, esta deuda deberá pagarse entre un mínimo de 3 y un máximo de 6 cuotas y, podrán aplicarse intereses compensatorios mínimos.

¡Gracias por estar aquí!

Estemos en contacto

Carlos Arata
carata@rubio.pe

Andrés Kuan-Veng
akuanveng@rubio.pe

Franco Soria
fsoria@rubio.pe

Línea de ayuda exclusiva COVID
consultascovid@rubio.pe

rubio.pe