



¿Cómo afecta el COVID-19 a los arrendamientos de locales y oficinas?

Consideraciones sobre la incidencia del estado de alarma por COVID-19 en los contratos de arrendamiento para uso diferente de vivienda

Lo primero que conviene hacer es una aproximación a la **naturaleza jurídica del contrato ante el que estamos**, determinando que se trata de un contrato o relación jurídica de tracto sucesivo cuyo objeto es el arrendamiento de un inmueble diferente de vivienda, en cuya vida se cruza una circunstancia excepcional, como es la crisis del coronavirus, que le afecta de una manera más o menos grave

Debemos preguntarnos cómo afecta a las contraprestaciones a que está obligada cada parte para cumplir el contrato.

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, parece claro que cada vez que nos encontremos ante una relación jurídica de tracto sucesivo cuyo objeto sea el arrendamiento de un local o similar, **la primera cuestión a plantearnos es si estamos ante una imposibilidad de cumplimiento de la prestación o ante una alteración sobrevenida de las circunstancias del contrato** al verse afectado el contrato por la crisis del coronavirus.

Es claro que la principal obligación del arrendador, que es la de **mantener al arrendatario en la posesión pacífica del inmueble o local arrendado**, no se ve en principio sensiblemente afectada y puede conseguirse su cumplimiento, al margen de estos factores

Ahora bien, el arrendatario se va a ...