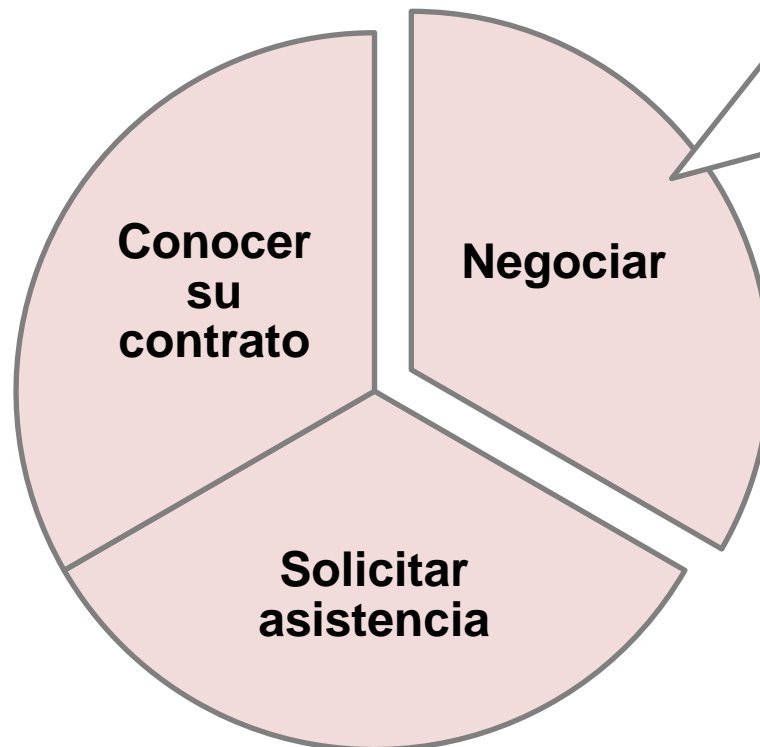


Un resumen de este material está disponible aquí.

<https://www.northeastern.edu/law/pdfs/experience/cbc/leases-esp.pdf>



- A** Documentar
- B** Comunicar
- C** Preparar
- D** Escribir

**Force Majeure (Fuerza Mayor).** En el caso de que el arrendador o el inquilino se retrasen u obstaculicen o impidan la realización de cualquier acto **que no sea la obligación del inquilino de hacer pagos de alquiler,** alquiler adicional y otros cargos requeridos en virtud del presente, debido a huelgas, cierres patronales, falta de disponibilidad de materiales , incumplimiento del poder, **leyes o regulaciones gubernamentales restrictivas,** disturbios, insurrecciones, el acto, incumplimiento o incumplimiento de la otra parte, guerra u otra razón fuera de su control, entonces el cumplimiento de dicho acto será excusado por el período del retraso y el período para la ejecución de dicho acto se extenderá por un período equivalente al período de dicho retraso. Sin perjuicio de lo anterior, la falta de fondos no se considerará una causa ajena al control de ninguna de las partes.

### Cobertura de sus hechos:<sup>1</sup>

- ¿Qué le pasó a su negocio? ¿Está cubierto por el lenguaje de la cláusula?
- Por ejemplo, pandemia, cierre del gobierno, emergencia nacional, frase general

### Obligación de alquiler:<sup>2</sup>

- Muchas cláusulas de "Force Majeure" no excusan la obligación del inquilino de pagar el alquiler
- Esta cláusula puede resultar más útil para el propietario o relevante en sus otros contratos

### Aviso:<sup>1</sup>

- ¿Hay algún requisito para que avises para activar la aplicación?
- ¿O un proceso de resolución de disputas requerido?

### Implicaciones si se activa:<sup>1</sup>

- ¿Tiene la obligación de buscar formas alternativas de cumplir?
- ¿Cuál es el remedio? ¿Terminación? Excusa de rendimiento?

- Estos son más fáciles de decir que de hacer. ¡Conoces mejor su situación!
- No **estas solo**: Algunas empresas están teniendo éxito en la negociación.

### El contrato dice:

#### Renta

- Tiene que pagar cada mes

Haga una estrategia en sus comunicaciones con el arrendador para que no active automáticamente el incumplimiento (por ejemplo, diciendo que no pagará el alquiler)<sup>2</sup>

#### Renta Adicional

- Usted paga el alquiler base y una parte de los gastos comunes

#### Depósito

- Debe ser reemplazado inmediatamente después de su uso

#### Compromisos

- El contrato tiene una fecha cuando termina
- Esfuerzos de buena fe implicados

#### Terminación

- Tiene la responsabilidad de la renta hasta el final del contrato

### Podría proponer:<sup>1</sup>

- **Reducir y perdonar** la renta por X meses
- **Diferir** por X meses (¿intereses?)
  - Hasta el final de la crisis
  - En un plan de pago
    - ¿Porcentaje?
  - Hasta el final del contrato

- Por un cierto período de tiempo, solo paga una parte de los **gastos comunes**

- Utilizado para pagar el alquiler **sin obligación de reemplazar** por ahora

- Una **extensión** del contrato
  - Riesgo en compromiso adicional
- **Promesas de solicitar** alivio

- **Terminar** el contrato ya (si eso es lo mejor)

- Fechas en que se emitieron las órdenes del gobierno que requirieron el cierre de su negocio
- **Gastos** que pagó
- **Esfuerzos** que realizó para cumplir y mitigar pérdidas
- Evidencia de **capacidad (o incapacidad) para pagar** en preparación para negociar (incluidos los planes para asistencia financiera)

**A** Documentar<sup>1</sup>

- Intenta mantener una **relación positiva** que te permita negociar
- Chequear su contrato para **requisitos de aviso** para:<sup>1</sup>
  - Invocar una cláusula de “force majeure”
  - Invocar derechos de reducción de la renta bajo el contrato

**B** Comunicar

- Disponibilidad de asesoramiento legal (teniendo en cuenta los gastos)
- Pensar en la disposición del propietario a negociar
  - ¿Cuáles son los intereses de su arrendador? Necesitan hacer pagos de hipoteca. También estarán preocupados por las vacantes. Los desalojos pueden ser difíciles para ellos.
    - ¿Pactos de préstamos que requieren la aprobación de una modificación?
  - ¿Qué tipo de propietario son (institucional, pequeño, etc.)?
  - ¿Otras propiedades con ejemplos de modificaciones?

**C** Negociar<sup>2</sup>

- Asegurar que todos los acuerdos estén escritos
  - Si es electrónico, aclare que ambas partes han aceptado un acuerdo.

**D** Escribir

### 1 Asistencia financiera

- Fuentes **federales, estatales y privadas** de asistencia financiera
  - Consulta aquí la última lista: <https://icic.org/small-business-resource-center-covid-19-crisis/>
- El préstamo federal bajo la “**Paycheck Protection Program**” se puede perdonar si se destina a nóminas, alquileres, intereses hipotecarios y servicios públicos (pero al momento menos 75% debe ir hacia nóminas)<sup>1</sup>
- **Espera que su arrendador** le pregunte acerca de sus planes para obtener préstamos si intenta negociar. Considere su elegibilidad y planes para el dinero (incluido cuánto tiempo durará) como parte de sus preparativos para la negociación.

### 2 Moratoria de desalojo

- En MA, sí hay moratoria en desalojos por causa de la crisis para pequeñas empresas: <150 empleados, opera solo en MA, no cotiza en bolsa pública
- Renta todavía adeudada y acumulada

### 3 Seguro

- Las **preguntas sobre seguros** serán litigadas y el gobierno podría involucrarse.<sup>2</sup>
- Seguro de **interrupción de negocios**:
  - Desafortunadamente, por lo general sólo cubre daños físicos
  - Todavía vale la pena presentar un reclamo<sup>3</sup>
- Tal vez el propietario tenga un **seguro de pérdida de renta** si tiene un reclamo de reducción exitoso<sup>3</sup>
- **Otro seguro?**

Fuentes: 1) <https://www.sba.gov/funding-programs/loans/coronavirus-relief-options>

2) <https://www.arnoldporter.com/en/perspectives/publications/2020/03/the-impact-of-coronavirus-on-existing> ;  
<https://www.bostonmagazine.com/restaurants/2020/03/27/coronavirus-boston-restaurants-insurance-bill/>

3) <https://graffito.com/business-interruption-insurance-part-3/>