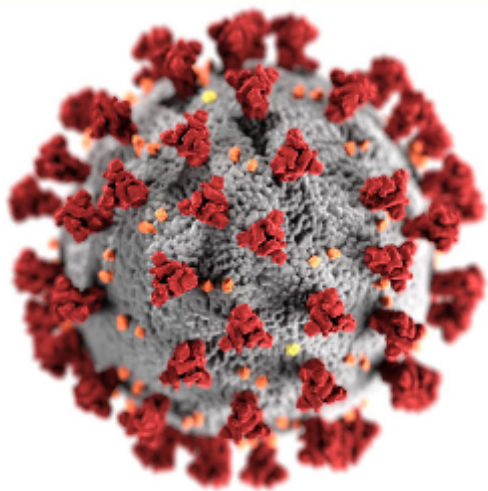


DLLEI NOTÍCIES

DLLEI ADVOCATS NEWS LETTER

Especial lloguers comercials i covid-19



Com actuar si no et volen pagar el lloguer. Lloguers i Covid -19

Per Alexis Guallar - Advocat i Mediator

Aquests dies molts propietaris reben cartes dels seu llogaters anunciant-los que mentre dura aquesta situació de crisi del Covid 19 deixaran de pagar el lloguer.

Aquesta decisió unilateral del llogater imposa al propietaris una angoixa econòmica brutal, essent aquesta una decisió injusta atès que trasllada només a una part les conseqüències d'un fet imprevisit i no desitjat per cap de les parts vinculades pel contracte de lloguer.

Davant d'aquesta situació, certament extraordinària i esperem que breu, des de Dllei Advocats volem posar a la vostra disposició alguns criteris i reflexions per poder donar una resposta jurídica que tingui ben present els interessos dels propietaris.

EN AQUEST ARTICLE

COM ACTUAR SI EL TEU LLOGATER NO ET VOL PAGAR EL LLOGUER

EL LLOGATER NO POT UNILATERALMENT DEIXAR DE PAGAR EL LLOGUER

CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS

POSSIBLES SOLUCIONS IMAGINATIVES

MARÇ 2020

El primer que cal que quedi clar es: **el Llogater NO pot unilateralment deixar de pagar el lloguer.**

També cal que tinguem ben present que el propietari, davant d'aquesta situació, no pot fer fer com si no passés res i exigir el cobrament íntegre del lloguer.

Llavors, quina és la resposta que podem donar al respecte?

En primer lloc, no hi ha una resposta general i única per a tots els casos que se'ns plantegen. No és el mateix un local comercial que ha tancat portes- per imposició de l'estat d'alarma -, que un altre que continua obert i amb activitat.

Caldrà doncs en cada cas analitzar la situació i mirar de proposar una solució que s'ajusti a la realitat, necessitats e interessos de les parts.

Des d'un punt de vista jurídic, hem de tenir present que disposem d'una clàusula de salvaguarda prevista per situacions com aquesta. És l'anomenada clàusula *rebus sic stantibus*. Aquesta permet temporalment modificar les obligacions d'un contracte donada una situació d'alteració important de les circumstàncies que es van tenir en compte a l'hora d'arribar a l'acord.

Aquesta clàusula ha estat aplicada diverses vegades en situacions semblants pel Tribunal Suprem, i creiem que es la clàusula que ha de permetre trobar solucions i acords a l'actual situació.

Per tot, i en conclusió, si ens trobem en aquesta situació algunes recomanacions.

1.- Actuar sempre des de la bona fe, posant de manifest a l'altra part la preocupació per la situació actual, explicant-la bé i proposant vies per tal de solucionar de

manera temporal les dificultats.

2.- Recolzar-se en vies de negociació i mediació per tal d'arribar a un nou acord temporal mentre duri la situació de crisi del Covid -19.

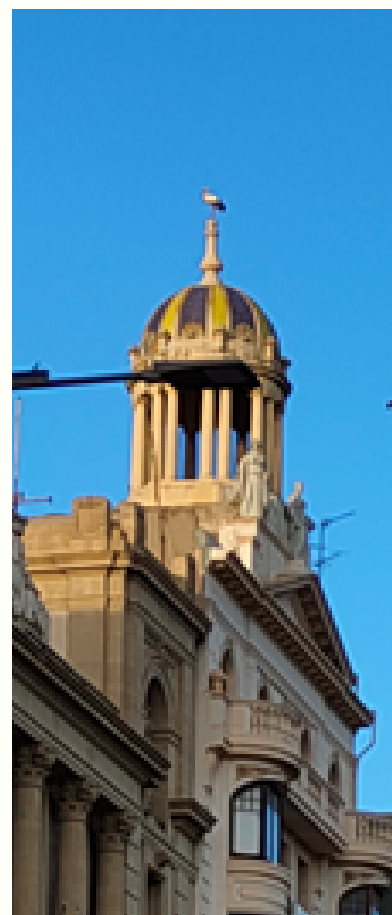
3.- Posar sobre de la taula solucions imaginatives, que puguin satisfer interessos per ambdues parts. Ens consta que s'estan pactant reduccions temporals de renda, moratòries de pagaments totals o parcials, pagaments amb espècies amb productes de l'establiment,...

4.- Aprofitar aquesta crisi per treure el millor que portem dins nostre i d'aquesta manera reforçar els vincles amb l'altra part, per tal que la relació surti enfortida

de tot plegat.

Cal tenir ben present que es tracta simplement d'aplicar davant de l'adversitat el sentit comú, la mesura i la solidaritat.

Cuideu-vos molt i sobretot quedeu-vos a casa..



PER QUALSEVOL TEMA POTS CONTACTAR AMB NOSALTRES

- Dllel Advocats
- Juan Jose Duch ::::::::::
- Alexis Guallar 626342404
- Sergio Palop ::::::::::

Plaça Paeria, núm. 14, 3er 2a de
Lleida 973239095
www.dlleiadvocats.com
info@dlleiadvocat.com