

La falta de pago y la duración de los arrendamientos

Es frecuente en el caso de arrendamientos tanto rústicos como urbanos, que no se respete su plazo de duración por parte del arrendatario, quien suele utilizar la fecha de finalización a su conveniencia. En unos casos, el arrendatario desaparece sin avisar dejando rentas pendientes de pago y en otros, no desaloja cuando resulta exigible de acuerdo a lo pactado. En el presente artículo vamos a analizar las consecuencias de este segundo supuesto a través de un caso real sobre el que se han pronunciado los Tribunales.

B. Pernas Romani



En el presente supuesto el Sr. A alquila al Sr. B unas parcelas rústicas. Por dificultades de cobro el Abogado del Sr. A remite un burofax sin firmar al Sr. B en el que manifiesta que el contrato ha quedado resuelto. El referido Burofax no llega a ser recogido por el Sr. B, y es devuelto a la oficina de correos. Como las dificultades de cobro persistían, el Sr. A acude a los Tribunales solicitando la resolución del contrato de arrendamiento, el pago de las rentas pendientes hasta la fecha de presentación de la demanda, así como el pago de todas aquellas rentas que se devenguen hasta el desalojo efectivo.

Una vez presentada la demanda el arrendatario señaló con respecto a la duración del contrato, que el mismo había

quedado resuelto a raíz del burofax que nunca llegó a recoger. El Juez no admite que el contrato estuviera resuelto porque el burofax no estaba firmado por arrendador, y además porque no fue recogido por el arrendatario. Asimismo, también manifestó, que para el caso de que no se admitiese que el contrato se había resuelto en la fecha del burofax, lo había resuelto él de acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Rústicos en el que se le permite al arrendatario resolver el contrato de arrendamiento dando un preaviso al arrendador de seis meses. Como el arrendatario no pudo probar que había dado ese preaviso, el juez tampoco admitió que el contrato se hubiera resuelto por esa causa.

Con respecto a la resolución del contrato y apartándonos del contenido de la sentencia es necesario recordar que los contratos no pueden dejarse al arbitrio de los firmantes. Esto es, no cabe una renuncia unilateral del arrendador o del arrendatario para dar por resuelto el contrato de arrendamiento. Por tanto, en el caso de que se resuelva el contrato de mutuo acuerdo, debe hacerse constar por escrito y firmarse por ambas partes. Igualmente, en el caso de que el arrendatario desee hacer ejercicio del desistimiento previsto en la Ley de Arrendamientos Rústicos, deberá poder

acreditar que ha dado el preaviso de seis meses. Para ello, tendrá que dirigir una comunicación por escrito al arrendador que deberá ser fehaciente y poder acreditar su recepción, o una comunicación verbal, pero en presencia de testigos que puedan acreditar que efectivamente el arrendador tuvo conocimiento de la misma.

Con respecto a la reclamación de las rentas adeudas y de las que se devengaron hasta la fecha del desalojo efectivo, el Sr. B se opone en el Juzgado al pago de las mismas señalando que no pueden reclamarse conjuntamente en el mismo procedimiento, y que no cabe la reclamación más que de las rentas vencidas a la fecha de la presentación de la demanda. Respecto a ello, es necesario señalar que en los procesos de desahucio es posible solicitar como se hizo en el presente supuesto lo que se conoce como condenas de futuro. Esto es, la condena al pago de las rentas desde la fecha de la presentación de la demandada hasta la fecha en que se produzca el desalojo efectivo, y por tanto el arrendatario podrá ser condenado al pago de todas las rentas que con arreglo a lo pactado se deberían haber abonado, hasta que reintegre al arrendador la posesión de lo arrendado. De tal forma, que aunque un contrato esté resuelto por acuerdo entre las partes o por haber finalizado la fecha de su duración, el arrendatario tendrá obligación de pagar las rentas al arrendador hasta la fecha en la que vuelva a tener la posesión de lo arrendado.

Como anécdota señalar que en la sentencia del supuesto analizado, dictada en primera instancia, a pesar de haber sido solicitado en el escrito de demanda, el juez por un error involuntario no condenó al demandado al abono de las rentas adeudadas desde la fecha de presentación de la demanda hasta la devolución de las fincas arrendadas. Por ello, el abogado del arrendador solicitó aclaración de la sentencia por haber omitido en el fallo esa condena, y como consecuencia se incluyó la referida condena de futuro.

Como resumen señalar que los contratos obligan a las partes al cumplimiento de lo pactado, y para cualquier modificación o cambio en los mismos deben ponerse de acuerdo ambas partes. Por tanto antes de obligarse mediante la firma de un contrato, es necesario conocer las obligaciones y derechos que el mismo implica, y con ese conocimiento decidir si se está en condiciones de asumir los mismos.