

¿PUEDE EL INQUILINO RESOLVER ANTICIPADAMENTE UN CONTRATO DE ALQUILER DE NEGOCIO?



**SALVADOR SALCEDO
BENAVENTE**
ABOGADO

El plazo de duración de un arriendo es uno de los aspectos claves en la negociación del alquiler de un inmueble. Especialmente importante resulta esta cuestión si el alquiler recae sobre una edificación que no tiene como destino primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino, esto es, los también llamados arrendamientos para uso distinto de vivienda, cuyo objeto puede ser comercial, de negocio, etc. Estos arrendamientos, a diferencia de lo que ocurre con el alquiler de vivienda, no están sujetos a un plazo mínimo legal pudiendo establecer las partes la duración que libremente



convenzan. Por lo general, es el arrendatario el más interesado en que el contrato se prolongue en el tiempo para asegurarse una renta de alquiler asumible y poder recuperar la inversión realizada al adecuar el inmueble a la actividad que pretende desarrollar. El arrendador, por el contrario, suele ser reacio a ceder su propiedad por muchos años para evitar una depreciación del alquiler pactado. Diferencias que con frecuencia pueden resolverse estableciendo una actualización de rentas en función de los años de contrato acordados. No obstante, si bien es cierto que la duración del contrato es relevante, también es capital que se reconozca expresamente al arrendatario la facultad de desistir anticipadamente,

convengan. Por lo general, es el arrendatario el más interesado en que el contrato se prolongue en el tiempo para asegurarse una renta de alquiler asumible y poder recuperar la inversión realizada al adecuar el inmueble a la actividad que pretende desarrollar. El arrendador, por el contrario, suele ser reacio a ceder su propiedad por muchos años para evitar una depreciación del alquiler pactado. Diferencias que con frecuencia pueden resolverse estableciendo una actualización de rentas en función de los años de contrato acordados.

No obstante, si bien es cierto que la duración del contrato es relevante, también es capital que se reconozca expresamente al arrendatario la facultad de desistir anticipadamente,

dado que puede verse en la necesidad de poner fin a la relación arrendaticia antes de su vencimiento por vicisitudes varias, resultando en tal caso esencial que el contrato contemple tal prerrogativa a favor del inquilino. De este modo, si el contrato otorga al inquilino la posibilidad de resolverlo anticipadamente, no tendrá éste impedimento alguno para poner fin a la relación arrendaticia aunque dicha rescisión unilateral puede acarrearle el pago de una indemnización al arrendador, si así se ha estipulado por las partes. Cuestión distinta se plantea si dicha facultad resolutoria no ha sido recogida en el contrato, de tal manera que el desistimiento anticipado por parte del inquilino no esté previsto. En tal caso, el arrendatario no podrá resolver anticipadamente el arriendo, pues de hacerlo unilateralmente el arrendador estaría facultado para exigirle el cumplimiento del contrato o resolverlo reclamándole el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. De resultar imposible al inquilino seguir adelante con el arriendo, cabría la posibilidad de entender que tal impedimento, que deberá ser grave y estar debidamente acreditado, es causa justificada para resolver el contrato de alquiler, quedando en todo caso tal apreciación a expensas de lo que el juzgador pueda determinar al respecto.

Por todo ello, conviene no olvidar que en los arrendamientos para uso distinto de vivienda no está en principio contemplado el desistimiento anticipado del inquilino, salvo que así lo convengan los contratantes, motivo por el que la mejor forma de evitar malos entendidos y problemas futuros será preparar a conciencia un buen contrato de arrendamiento.

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

91 535 30 09
www.josilva.com
josilva@josilva.com
www.segurocomparador.es

SEGURO COMPARADOR

Deje que nuestros **expertos en seguros para comunidades de propietarios** las compare y le asesore. Mejor precio y coberturas garantizados.

Compromiso con CAF Madrid y sus colegiados:

- ✓ Somos su departamento externo de seguros,
- ✓ Atención personal y profesional,
- ✓ Plan de franquicia exclusivo para Administradores de Fincas en distribución de seguros,
- ✓ Soluciones llave en mano para la contratación y gestión de siniestros,
- ✓ Soluciones de seguros específicas para Administradores de Fincas y comunidades de propietarios.

CONTROL DE PLAGAS

Desinsectación y Desratización

ProFinal

Ecológico, Seguro y Eficaz

¡Sin Olor!
Sin Plazo de Seguridad

- Desde 1967 al servicio de la higiene y salud públicas.
- Más de 1.500 comunidades confían en nuestros servicios.
- Tratamientos en árboles y jardines.
- Confirmación telefónica previa de cada servicio.
- Informes de servicios, pagos y certificados ON-LINE.
- ISO 9001 Certificada por AENOR.

91 304 02 02

consultoria@profinal.es
www.profinal.es