

¿QUÉ DEBE HACER EL INQUILINO SI EL CASERO SE RESISTE A COBRARLE EL ALQUILER?



SALVADOR SALCEDO
ABOGADO

El pago del alquiler es la principal obligación que el inquilino asume al firmar un contrato de arrendamiento. Renta que constituye la contraprestación por el uso del inmueble que el arrendador le cede. Para evitar problemas es conveniente que el contrato determine claramente el importe de la renta y sus actualizaciones. Y también cuándo y cómo deberá el inquilino satisfacer el alquiler. Es habitual que el pago del alquiler se realice mensualmente por transferencia bancaria o que el inquilino facilite una cuenta al arrendador para que le domicilie el cobro. A falta de acuerdo el pago se efectuará en metálico y en la vivienda arrendada dentro de los siete primeros días de cada mes, debiendo el

arrendador entregar a su inquilino un recibo justificativo del pago que realice.

Lo normal es que el inquilino satisfaga el alquiler puntualmente a su casero. Y que el propietario reciba la renta. Aunque puede darse también la circunstancia de que dicho cobro no interese al propietario, encontrándose en tal caso el inquilino con trabas para pagar el alquiler.

Son diversos los motivos por los que el casero pueda dejar de cobrar a su inquilino el alquiler. Es posible que el arrendador considere que el contrato ha llegado a su fin y rehúse el cobro para evitar una prórroga tácita del contrato. También puede darse el caso de que el nuevo propietario del inmueble sea una entidad, fondo de inversión o un banco con el que resulte difícil contactar. O que el titular persiga abiertamente el desalojo de su inquilino y pretenda forzar la resolución del contrato en base al impago de la renta.

El arrendatario, en cualquier caso, debe tener presente que adeudar el alquiler le sitúa en una posición de debilidad ante el riesgo de que el arrendador inicie un procedimiento de desahucio por impago de rentas. Por ello, aunque la propiedad rechace el cobro del alquiler, el inquilino debe hacer todo lo posible para pagar la renta y poner de manifiesto su voluntad de pago utilizando los mecanismos legales a su alcance para no incurrir en tal incumplimiento.

El inquilino, antes de incurrir en el error de prejuzgar, debe intentar averiguar el motivo real por el que el casero no le cobra el alquiler. Si el pago de la renta no es posible o se rechaza por el arrendador, el inquilino debe realizarle un ofrecimiento de pago del alquiler remitiendo a la propiedad un giro postal por el importe adeudado y un burofax apercibiéndole

de que si no acepta el giro, se iniciará un expediente judicial de consignación de rentas. De esta manera el arrendatario evita el desahucio por impago si la propiedad le demanda, al no haber incurrido en "mora solvendi", sino más bien el propietario acreedor en "mora accipiendi".

Finalmente debemos señalar que existe también la posibilidad de que el inquilino realice la consignación de las rentas pendientes ante notario. Opción que está prevista en el art. 1178 del Código Civil. Y debe llevarse a cabo en los términos previstos en la legislación notarial. Alternativa cuyo uso es menos frecuente por tener menor acogida.

