

¿Puede el inquilino resolver el contrato de arrendamiento antes del plazo pactado?

Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda tiene una duración determinada, ambas partes están obligadas a cumplirla. Pero la Ley de Arrendamiento Urbanos (LAU) permite al inquilino desistir del contrato si han transcurrido seis meses de su vigencia, comunicándolo al arrendador con una antelación mínima de 30 días. Se lo explicamos...

Puede ocurrir que tenga un inquilino (arrendatario) que tenga la intención de desistir del contrato de alquiler que haya firmado usted como propietario (arrendador), y que dado el nuevo plazo de los alquileres de vivienda, esta posibilidad cada vez aumenta más, siendo el inquilino el quien desista antes del vencimiento del plazo de alquiler.

Desistimiento

Desde el punto de vista jurídico, el desistimiento del contrato por el arrendatario de una vivienda viene a ser lo mismo que el abandono de la vivienda por el inquilino sin cumplir con la duración pactada.

Su regulación bien establecida en el artículo 11 de la LAU, permite al inquilino (no al arrendador) desistir del contrato si han transcurrido seis meses de su vigencia, comunicándolo al arrendador con una antelación mínima de 30 días. A diferencia de lo que ocurría antes (contratos celebrados antes del 06-06-2013), que solo se permitía la renuncia en los arrendamientos de vivienda siempre que la duración pactada fuese superior a cinco años.

Como vemos, los requisitos del desistimiento del contrato por el arrendatario son:

- 1º.- Que hayan transcurrido al menos seis meses desde la formalización del contrato.
- 2º.- El inquilino debe comunicarle al arrendador su deseo de abandonar la vivienda antes de la finalización del contrato, al menos con una antelación mínima de 30 días.

Atención. Es aconsejable que dicha comunicación se realice de forma fehaciente, ejemplo: burofax con certificación de texto y acuse de recibo.

Ejemplo: Una persona alquila una vivienda en fecha 1 de septiembre de 2019 por una duración de 1 año. En noviembre de ese mismo año (a los 3 meses), decide no continuar con el alquiler.

Si el arrendador acepta que se vaya sin exigirle nada más, fenomenal, puesto que el acuerdo de las partes tiene prevalencia sobre la Ley. Lo recomendable en este caso es que se firme un documento por las partes dando por rescindido el contrato, devolviendo el arrendador en su caso la fianza entregada y acordando

que las partes no se adeudan cantidad alguna.

¿Qué ocurre si el arrendador se opone a que el inquilino se vaya antes del tiempo convenido? ¿Tiene derecho a indemnización?

La propia LAU en su artículo 14 establece que puede pactarse que el inquilino indemnizará al arrendador con un mes de renta por cada año de contrato que quede por cumplir (los plazos inferiores a un año dan lugar a la parte proporcional de la indemnización). Por ejemplo, si firma un contrato de tres años y marcha al final del primero, deberá indemnizarle con dos mensualidades. Por tanto, es conveniente que pacte esa indemnización, y una vez pactada vea qué situaciones pueden darse:

- **Antes de seis meses.** Si el inquilino desiste antes de los seis primeros meses, exija la renta de los meses pendientes hasta alcanzar ese período mínimo inicial, así como la indemnización de un mes de renta por cada año de contrato que quede por cumplir.
- **Durante la prórroga.** Si el inquilino desiste cuando el contrato está en prórroga legal (el alquiler se prorroga año a año hasta cumplir cinco años -siete si el arrendador es persona jurídica-), podrá reclamar la indemnización por el período de prórroga que falte por cumplir. Por ejemplo: si firma un contrato de un año y el inquilino desiste a los quince meses, podrá pedir la indemnización correspondiente a los nueve meses restantes de dicha prórroga anual (pero no por el resto de prórrogas hasta los cinco años).

Tenga en cuenta que:

- La indemnización a favor del arrendador por el desistimiento del contrato por el arrendatario no es obligatoria.
- Sólo se abonará la indemnización por el inquilino si se hubiese pactado en el contrato.
- Si no se dijese nada en el contrato, no cabe el pago de indemnización alguna por este concepto.
- No se puede pactar una indemnización superior a la permitida legalmente, que es de un mes de renta por cada año que falte por cumplir del contrato (los periodos inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización).

Por tanto:

Si desiste tras los seis primeros meses pero sin cumplir los 30 días de preaviso, podrá reclamar la indemnización que corresponda y, además, la renta de esa mensualidad de preaviso incumplido.

No es válido pactar que el inquilino renuncie a su derecho a desistir, ni un plazo de preaviso o indemnización superior a los indicados. Si se hace, algunos tribunales ajustan la indemnización pactada al límite legal, pero no se fíe: algunos otros se limitan a declarar nula la cláusula por remisión de lo dispuesto en el artículo 6 de la LAU que viene a establecer la "nulidad de aquellos pactos en contra de los derechos de los arrendatarios reconocidos en las normas del presente Título". Al ser nula la cláusula se tendría por no puesta y no habría que pagar indemnización.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,