

EL PLAZO DE LA LOCACIÓN Y EL PAGO DEL ALQUILER

Por Luis Moisset de Espanés

(E.D. 105-618).

Sumario:

I- Hechos

II.- El plazo y la locación

III.- Sustitución del inquilino por otro

IV.- Conclusión

I.- Hechos

El inquilino de un inmueble lo desocupa antes de concluir el plazo de vigencia del contrato, y cuando el propietario le reclama el pago de los alquileres correspondientes a los meses que aún faltaban, pretende eximirse de esa obligación aduciendo principalmente dos razones, a saber: a) que en el contrato no había cláusula expresa que le impusiera continuar pagando el alquiler después de desocupada la casa, y b) que en el inmueble había quedado otra persona ocupándolo, razón por la cual no correspondía que él pagase alquileres, porque sus obligaciones habían terminado.

II.- El plazo y la locación

El código legisla sobre el plazo como una modalidad de las relaciones jurídicas obligatorias (art. 566 y siguientes), cuando en realidad -como lo ha destacado la doctrina alemana- es una modalidad de los actos jurídicos y puede afectar tanto a actos que

producen el nacimiento como la extinción de una obligación. Así los contratos de locación -fuente de múltiples obligaciones- pueden estar sujetos a plazos suspensivos y resolutorios, iniciales y finales, que incidirán sobre el nacimiento y exigibilidad de las obligaciones que ellos engendran.

Para mayor claridad procuraremos dar un ejemplo: Pedro alquila a Enrique una casa, estipulando que el contrato entrará en vigencia el 1° de octubre de 1983 (plazo suspensivo inicial) y que tendrá vigor durante dos años, concluyendo el 30 de septiembre de 1985 (plazo resolutorio final), debiéndose pagar mil pesos de alquiler mensual, por adelantado, entre los días 1 a 5 de cada mes (plazos suspensivos). Mientras el contrato esté en vigor nacerá mes a mes la obligación de pagar la renta... y cumplido el plazo resolutorio, el contrato dejará de actuar como fuente de obligaciones, debiendo en ese momento restituirse el inmueble a su dueño.

Todos estos plazos han sido establecidos *en beneficio de ambas partes* como lo estipula el artículo 570 del Código civil; Pedro necesita los días que faltan hasta el 1° de octubre para reparar la casa; Enrique todavía tiene donde vivir; por otra parte, Enrique tendrá la seguridad de contar con vivienda durante dos años, y Pedro de gozar una renta durante el mismo período. Ni Pedro puede reclamar anticipadamente la devolución de la casa, ni Enrique privar a Pedro de la legítima expectativa que tiene de cobrar los alquileres.

Si Enrique abandona la locación, no por eso quedará desobligado, y adeudará los alquileres correspondientes hasta que se venza el contrato, salvo que al contratar se hubiese reservado el derecho de resolver unilateralmente la locación, lo que significaría haber estipulado que el plazo resolutorio se había establecido exclusivamente en su beneficio, o estuviese autorizado a ceder su posición contractual, colocando en su lugar otro inquilino.

En resumen, para que alguno de estos plazos pueda actuar en beneficio exclusivo de una de las partes, será menester un pacto expreso en tal sentido.

III.- Sustitución del inquilino por otro

Nuestro Código no ha regulado la “cesión de posición contractual”, limitándose a ocuparse de la “cesión de créditos” y de la “novación por cambio de sujetos”.

La posibilidad de sustituir al inquilino por otro significa no solamente transmitir su crédito (derecho al goce de la cosa durante el plazo de validez del contrato), sino también transmitir sus obligaciones de pago del alquiler y restitución de la cosa, verdaderas figuras novatorias, que requieren el consentimiento del acreedor, es decir el propietario de la cosa. Esta conformidad podrá prestarse en el momento mismo de la sustitución, o también por

anticipado, al celebrar el contrato, caso en el que deberá incluirse de manera expresa.

En el caso que comentamos el inquilino que abandonó la locación alegaba que fue sustituido por otra persona, pero no brindó prueba de que así fuera, ni de contar con autorización expresa del acreedor.

El propietario del inmueble afirmó que no se trataba de un nuevo inquilino, sino de un cuidador de la cosa. En el contrato no existía pacto expreso que liberara al inquilino, y por ello es correcto que se continuase exigiéndole el pago de los alquileres.

Pero, ¿cuál sería la solución justa si se probase que el propietario encontró un nuevo inquilino, para sustituir al que abandonó la locación=? ¿No habría un verdadero enriquecimiento indebido si cobrase simultáneamente dos alquileres, uno al que ya no ocupa la casa, y otro al actual inquilino? El legislador, al imponer a quien abandona la locación el deber de continuar pagando el precio hasta finalizar el plazo del alquiler, ha querido proteger al propietario y evitar la resolución unilateral del contrato, pero no parece correcto que extienda su protección hasta un punto que le permita percibir un doble beneficio. Si el inmueble se arrienda de nuevo cesa el perjuicio que le ocasiona el abandono del anterior inquilino, y pierde sustento el derecho del propietario de continuar percibiendo alquileres del primer inquilino, al menos en la medida del valor que obtiene del segundo.

Se torna indispensable, entonces, efectuar una distinción: si el nuevo alquiler tiene un “valor” igual o superior al anterior, se extinguirá totalmente la obligación del primitivo inquilino; si el valor del alquiler nuevo es inferior, continuará debiendo la diferencia, hasta que venza el plazo del contrato que lo unía con el propietario. Acotemos de paso que quien abandonó la locación es quien deberá probar la existencia de nuevos ingresos, que pueden liberarlo de su obligación.

Advertimos, también, que hemos hablado de “valores”, y no de “sumas nominales”, ya que la inflación todo lo distorsiona, y queremos dejar claro que la comparación no debe efectuarse con las cifras iniciales del primer contrato, ni con las que abonaba al momento de abandonar la locación, sino con las que -de acuerdo a la relación contractual que ligaba a las partes- hubiese debido pagar de manera efectiva en cada período de locación.

IV.- Conclusión

1) Los plazos de la locación están establecidos, en principio, a favor de ambas partes, salvo convención expresa en contrario.

2) El inquilino que abandona la locación debe continuar pagando los alquileres hasta que finalice el plazo de vigencia del contrato.

3) Si la cosa se ocupa con un nuevo locatario, no será justo que el propietario cobre simultáneamente dos alquileres; en tal caso si el valor del nuevo alquiler fuese inferior, el inquilino que abandonó la locación sólo deberá la diferencia entre ese valor, y el correspondiente a los alquileres que él debía abonar.