

El arrendamiento de locales puede ser un negocio seguro aunque quede sin arrendatario

Uno de los principales temores a los que se enfrentan los arrendadores de locales comerciales es el abandono del local por parte del arrendatario antes del término pactado. Aunque el mercado de alquiler de locales es relativamente dinámico puede pasar un tiempo hasta que el arrendador consiga arrendar de nuevo el local en buenas condiciones. Ello se traduce en un daño que se materializa en las rentas que el arrendador deja de obtener mientras el local esté vacío.



[/ www.invertia.com](http://www.invertia.com)

Martes, 3 de Mayo de 2016 - 13:40 h.



José Jareño

José Jareño

Abogado de Litigación y Arbitraje de Pérez-Llorca

Para protegerse del posible abandono del local se suelen pactar plazos de duración determinada sujetos al pago de una indemnización si el arrendatario incumple el plazo pactado. Dichas cláusulas se conocen comúnmente como cláusulas penales. Ocurre, sin embargo, que dichas cláusulas no son siempre efectivas. En numerosas ocasiones los Juzgados reducen la indemnización pactada haciendo uso de lo que se conoce como la "*facultad moderadora de los tribunales*". A veces, por considerar que el arrendatario se ha mantenido en el arrendamiento parte del plazo pactado (incumplimiento parcial) y, por tanto, solo procede que el arrendador reciba parte de la indemnización. En otras ocasiones, se considera simplemente

que la indemnización es excesiva y supone un enriquecimiento injusto para el arrendador. Podría contemplarse en el contrato de arrendamiento la renuncia del arrendatario a la facultad moderadora de los tribunales. Aun así, el arrendatario podría seguir invocando dicha facultad ante los tribunales porque la jurisprudencia considera que dicha renuncia es nula.

¿Cómo evitar entonces que los Juzgados reduzcan la indemnización que arrendador y arrendatario han pactado libremente para el caso de que se abandone el local?

La primera parte de la respuesta a esta pregunta pasa por una redacción *cuidadosa* del contrato y de la cláusula penal. Con carácter general habrá que tener especial cuidado con la regulación de los potenciales incumplimientos del contrato para que se consideren incumplimientos totales respecto de los que no quepa la moderación. También puede reforzarse la resistencia de la cláusula penal previendo el carácter esencial de la indemnización pactada o, lo que es lo mismo, que una de las razones por las que se suscribe el arrendamiento sea la garantía que supone que el arrendatario pagará íntegramente la indemnización prevista en caso de incumplimiento.

La segunda parte de la respuesta pasa por complementar la cláusula penal con la posibilidad de que el arrendatario pueda abandonar el local en cualquier momento, eso sí, a cambio de un *precio*. Este tipo de cláusulas se conocen como cláusulas de desistimiento potestativo. Por extraño que parezca, pagar un precio para poder abandonar el local en cualquier momento no es lo mismo que pagar una indemnización por incumplir el plazo del arrendamiento. En el primer caso, el plazo del contrato se pacta en beneficio del arrendatario y se pone un precio al ejercicio de un derecho (el derecho al abandono). En el segundo caso, el plazo es obligatorio para el arrendatario y se prevé una indemnización si el arrendatario incumple dicho plazo. En principio, solo cabe hablar de posible moderación por parte de los tribunales en el segundo supuesto.

La solución ideal que protege adecuadamente al arrendador pasa por el análisis de cada supuesto y la redacción de una cláusula a medida. Sin embargo, de forma genérica, cabe afirmar la conveniencia de combinar por un lado una cláusula que permita al arrendatario abandonar el local a cambio de un precio, con otra que imponga la obligación de pagar una indemnización si se incumplen otras obligaciones previstas en el contrato distintas del plazo de duración. Con ello, el arrendador se protegería tanto del posible abandono del local como del resto de incumplimientos en los que podría incurrir el arrendatario (por ejemplo el impago de la renta).

En todo caso, no puede descartarse que una cláusula que prevea el derecho al abandono del arrendatario vaya a resistir siempre la moderación de los tribunales. Dicha moderación depende, ante todo, de que el Juez interprete que la cláusula en cuestión constituye una cláusula de desistimiento potestativo y no una cláusula penal y dicha interpretación es facultad exclusiva de los tribunales. De ahí que sea muy importante cuidar el detalle a la hora de redactar el contrato que va a regir el arrendamiento.

Análisis de Santander, Telefónica, BBVA, Gamesa, Arcelor y Acerinox

VIDEOS INVERTIA