

# Conclusión del contrato de arrendamiento de duración determinada

**Fernando Cantuarias S.**

Miembro del Comité de Directivo de THEMIS.

El artículo 1699 del Código Civil establece que el contrato de arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo estipulado, sin necesidad de aviso previo. Es decir, al vencimiento del plazo, el arrendatario estará obligado a devolver el bien, sin que sea necesario requerimiento alguno. Sin embargo, el artículo 1700 preceptúa que, vencido el plazo si el arrendatario continúa en posesión del bien, habrá una continuación del arrendamiento —bajo sus mismas estipulaciones— hasta que el arrendador solicite su devolución, y el artículo 1704 establece que, exigida la devolución del bien, el locador tendrá derecho a cobrar la penalidad convenida o en su defecto una prestación igual a la renta del periodo anterior hasta su efectiva devolución, sin que ello importe la continuación del arrendamiento.

¿Cómo concordar los tres artículos citados? ¿Si el arrendamiento concluye al vencimiento del plazo sin necesidad de aviso, cómo se entiende una continuación del mismo; es más, qué objeto tendría el exigir la devolución del bien?

Sobre este asunto existen dos interpretaciones: La primera, parte del hecho que el contrato de arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo estipulado sin necesidad de requerimiento, que, además, no existe renovación tácita del contrato; por tanto, desde el día siguiente al vencimiento del plazo, el arrendatario ha incumplido su obligación de devolver el bien y, en consecuencia, el arrendador podrá iniciar en cualquier momento la acción de Desahucio por vencimiento del contrato y demandar además el cobro de la penalidad convenida o en su defecto una prestación igual a la renta del periodo precedente hasta su entrega efectiva. La segunda posición sostiene que, si bien dicho contrato concluye al vencimiento del plazo establecido, existe un periodo de hecho durante el cual continuará el arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución y, a partir de dicho requerimiento, tendrá derecho a cobrar la cláusula penal pactada.

En nuestra opinión, la segunda posición es la acertada, es decir, el contrato concluye al vencimiento del plazo establecido, pero mientras el arrendatario permanezca en el uso del bien y el arrendador no solicite su devolución, el contrato continuará bajo sus mismas estipulaciones y recién a partir del pedido de devolución, el arrendador tendrá derecho a cobrar la penalidad convenida o, a falta, una prestación igual a la renta pagada, sin que ello importe la continuación del mismo. Basamos esta opinión en los siguientes fundamentos:

1) Si bien el contrato concluye al vencimiento del plazo, el Código Civil ha reconocido un estado de hecho y es que en general los arrendatarios no desocupan el bien hasta que el arrendador los requiere. Ahora bien, el Código Civil ha cuidado de establecer que esta continuación no implica renovación tácita del contrato. Como sabemos, el artículo 1532 del Código Civil derogado establecía que, si dentro de los 15 días a partir del vencimiento el locador no solicitaba la devolución del bien, el contrato se convertía automáticamente en uno de duración indeterminada. En ese supuesto, el arrendador necesitaba dar aviso extrajudicial o judicial de despedida para lograr la efectiva devolución del bien. Hoy, el arrendador, a partir del vencimiento, puede requerir al arrendatario en cualquier momento para que le devuelva el bien y, en todo caso, podrá interponer acción de Desahucio por vencimiento del contrato. Es decir, el contrato continuará bajo sus mismas estipulaciones, mientras no se le requiera al arrendatario para que devuelva el bien, sin que ello signifique renovación tácita del contrato.

2) Una vez requerido el arrendatario para que devuelva el bien, la continuación del arrendamiento se interrumpe y queda expedito el derecho del arrendador para cobrar la penalidad establecida o una prestación igual a la renta pagada. Es importante señalar que el legislador ha establecido una "prestación" igual a la renta del periodo precedente, por cuanto entiende que, a partir del aviso de devolución, ya no hay continuación del arrendamiento y, por tanto, lo que debe pagar el arren-

datario a falta de pacto, es una penalidad legal diferente a la renta, pero cuya valorización se determina por ella.

3) Si se aceptara la primera posición, tendríamos que llegar al absurdo que el art. 1700 es inaplicable, por cuanto, si el arrendador pudiera cobrar la cláusula penal desde el vencimiento efectivo del plazo del contrato, no sería necesaria la existencia de la famosa "continuación del contrato" y menos el requerimiento al arrendatario para que devuelva el bien.

A modo de conclusión: El contrato de arrendamiento de duración determinada concluye al venci-

miento del plazo estipulado, sin necesidad de aviso previo. Pero, mientras el arrendatario permanezca en el uso del bien arrendado y el arrendador no solicite su devolución (la cual puede solicitarla en cualquier momento), el contrato continuará bajo sus mismas estipulaciones, sin que ello implique la conversión a un contrato de duración indeterminada.

Una vez requerido el arrendatario para que devuelva el bien, el contrato deja de continuar y, por tanto, se extingue, pudiendo el arrendador cobrar la penalidad convenida o una prestación igual a la renta del periodo precedente hasta su efectiva devolución.



¡Ah... y no se olvide no es mineral!!!