

6 ERRORES CAPITALES QUE DEBEMOS EVITAR EN LA RENTA DE INMUEBLES

Los siguientes son puntos importantes de un contrato que todo propietario o arrendador debe examinar al momento de arrendar sus inmuebles por primera ocasión a un tercero, o en la renovación de sus contratos de arrendamiento.

Todos en alguna ocasión hemos tenido intervención en la celebración de un contrato de arrendamiento: ya sea como arrendador, como arrendatario, e incluso como testigos. Por lo general, vendrá por parte del arrendador la responsabilidad de preparar el contrato formal a través de su administrador, su contador, su abogado, e incluso, ellos mismos. En estos casos, existe la necesidad de examinar cuidadosamente los detalles del contrato, puesto que al alquilar el inmueble se pone en riesgo la inversión fundamental del negocio: el inmueble mismo.

Los descuidos que enseguida exponemos generalmente se presentan —con frecuencia— entre quienes cotidianamente hacemos uso de formatos preestablecidos (los tradicionales “machotes” o formularios que adquirimos en cualquier negocio de artículos de oficina), para satisfacer el cúmulo de trabajo que el área inmobiliaria presenta, como también entre quienes no estando familiarizados con conflictos de tipo legal o contractual, recurrimos a dichos formularios sin asesoría profesional.

Con esto no queremos decir que los formatos aludidos no sirvan para tales propósitos o sean inadecuados, por el contrario, son el punto de partida para elaborar o redactar cualquier contrato, sin embargo, existen ciertos aspectos y requisitos que muchas veces pasamos inadvertidos al momento de ejecutarlos, inobservancia que generalmente acarrea gravosas consecuencias. Entre los errores mas comunes y graves en que incurrimos, deben mencionarse los siguientes:

1) DAR POSESIÓN DEL INMUEBLE ANTES DE FIRMAR EL CONTRATO.

Una de las cosas que mas lamentamos como abogados, es ver a una persona que trata de recuperar un inmueble arrendado, cuando no ha celebrado un contrato por escrito. El no tener un contrato celebrado por escrito arroja al arrendador la carga de probar que se ha contratado la renta de un inmueble (aunque sea de palabra), además de tener que acreditar los términos bajo los cuales contrataron. En realidad, ello resulta aun mas incómodo de lo que parece.

Ello se vuelve una frustración aun mayor, sobre todo cuando los problemas principian enseguida de que se acaba de dar en arrendamiento el inmueble. Recuerdo una situación particular de un cliente que me pedía promover un juicio de desahucio, pidiendo la desocupación de su inquilino y el pago de las rentas adeudadas: todas, con la salvedad del depósito que se había entregado inicialmente.

El cliente nos comentaba, que había decidido rentar un inmueble de su propiedad a un conocido, quien le inspiró confianza por una amistad que tenían en común, y a virtud de quien lo conocía. El tipo llegó decidido a rentar el inmueble a las oficinas de mi cliente, y después de una larga y amena plática, sin mayor dificultad cubrió lo relativo a dos meses de renta como depósito, por lo que le extendieron un recibo, y pidiéndole a cambio que pasara al día siguiente a firmar el contrato que ya para entonces estaría listo. Por supuesto, desde ese momento se le entregaron las llaves del inmueble para que fuera ingresando sus muebles y pertenencias, esto es, desde ese momento le entregaron el inmueble, y por supuesto, el individuo nunca pasó a firmar el contrato, y nunca lograron que después lo firmara. El resultado: frustración para el cliente y tiempo de mas

el que se tuvo que esperar para lograr recuperar la casa habitación que se había rentado.

Los riesgos de entregar o prestar un inmueble sin contrato escrito, es que desde el momento en que otra persona toma posesión material del mismo, o en otras palabras entra a ocuparlo o retenerlo, se generan consecuencias jurídicas para él y para quien lo entrega, una de las cuales es respetarle en su posesión a quien toma el bien, posesión que no podrá ser perturbada sino hasta que voluntariamente se devuelva, o hasta que una autoridad judicial así lo exija. Para ello claro, en caso de conflicto, habremos de pasar por un tortuoso y no menos desagradable juicio, en la mayoría de las veces necesario.

Recomendación: NUNCA entregar un inmueble sino hasta que el arrendatario haya firmado su contrato de arrendamiento por escrito; no importa cuanta confianza inspire, o cuan rápido sea para cubrir las cantidades exigidas de depósito.

2) NO FIRMAR TODAS LAS HOJAS QUE INTEGRAN EL CONTRATO.

Otro error común entre quienes celebramos contratos, es firmar únicamente al calce de la hoja final, ignorando por completo las hojas que anteceden o los anexos que forman parte del contrato. Muchas veces por desconocimiento, pensamos que al firmar al final donde se exige nuestro nombre y firma expresamente, estaremos validando y soportando todo lo narrado en las demás páginas del contrato. Aunque ello puede ser verdad, también puede resultar un arma valiosa para una contraparte que quiere desconocer las cláusulas del contrato, y sobre todo para desconocer sus obligaciones derivadas del mismo.

Cualquier arrendatario irresponsable que simplemente no quiera cumplir, argumentará ante el Juzgador que las páginas del contrato que no aparecen firmadas fueron posiblemente substituidas, puesto que difieren totalmente de las que “originalmente” formaron parte del contrato. De

nuevo, ello arrojará al arrendador la carga de probar cuáles fueron las cláusulas del contrato, o en qué términos se obligaron.

Recomendación: Firmar TODAS las páginas que integren un contrato y EXIGIR al arrendatario que de igual forma lo haga, incluyendo todos los anexos y anotaciones que puedan existir. Si el contrato es voluminoso, puede firmarse al final, y en las demás páginas solo estamparse una rúbrica que identifique al signante. La firma, al igual debe exigirse al fiador o avalista.

3) NO ESTABLECER COMO LUGAR DE PAGO EL DOMICILIO DEL ARRENDADOR.

Es una práctica generalizada en muchos casos, que sea el arrendador quien recurra al domicilio de sus inquilinos a cobrar sus rentas. Quizás basado en esta costumbre, es que establecemos en el contrato que sea el domicilio del arrendatario el lugar para realizarse de pago y donde deba requerirse al deudor. Esto no es sino otro argumento que podemos dar a nuestro inquilino para justificar de cierta forma su irresponsabilidad ante un Tribunal, y hacer impropcedente nuestra acción en juicio.

Cuando nosotros establecemos en el contrato que será el domicilio del arrendatario el lugar de pago, nos estamos obligando al mismo tiempo a presentarnos en dicho domicilio mes con mes, y requerirle ahí por el pago de las rentas. El problema se presenta a la hora del promover un juicio para rescindir el contrato [terminarlo por incumplimiento], pues tendremos que probar que estuvimos en su domicilio mes con mes y que le fue requerido el pago (debiendo probarse mediante testigos, o sin ellos solo cuando el requerimiento se hubiere hecho ante Notario Público). Si durante el juicio estos extremos no son acreditados por nuestro abogado en forma plena, no habremos probado que nuestro deudor incurrió en mora, y por consecuencia vendrá impropcedente nuestra acción de rescisión.

Ello no quiere decir que debamos esperar a que el deudor venga a nuestro domicilio a pagar su renta, o que debamos abstenernos de requerirle en su domicilio el pago. Al contrario, podremos seguir visitándolo como se hace en costumbre, sin embargo, quedará establecido de antemano que aunque eso haya sido la práctica común, la obligación correspondía al arrendatario y por lo mismo no es nuestra obligación hacer los requerimientos, mucho menos probarlos.

Recomendación: Establecer que el lugar para realizar el pago de las rentas será el domicilio del arrendador, y ESPECIFICARLO.

4) NO ADECUAR EL CONTRATO A LA REALIDAD.

La mayoría de los contratos con los que nos hemos topado establecen en algunas de sus partes que la propiedad la ha de recibir el arrendatario “haciéndose constar que la misma como todo lo que en ella se encuentra está en buen estado”. También es común encontrar en sus cláusulas que “el arrendatario conoce perfectamente el inmueble y advierte que no tiene vicios ocultos”, renunciando por lo mismo a su derecho para hacer reclamaciones al respecto. Estas y otras cláusulas en el mismo sentido muchas de las veces son premeditada-mente advertidas por el arrendador e incluso consentidas por el arrendatario, sobre todo cuando se ha convenido de palabra en hacer mejoras al inmueble, cuyos gastos serán considerados a cuenta de renta.

Por un lado, cuando no se establece que se harán reparaciones o mejoras al inmueble quizá pensando el arrendador en salir beneficiado al término del contrato, se corre el riesgo de que el arrendatario durante un juicio fácilmente lo acredite a través testigos (quienes trabajaron en las obras), e incluso puede probar la inversión que se hizo sobre el mismo a efecto de justificar una acción de daños y perjuicios por considerar que la desocupación de la que pueda ser objeto sea injusta. De igual forma, los vicios ocultos como su nombre lo indica, son defectos o irregularidades en el inmueble que no

están a la vista y por lo mismo no pueden advertirse ni aun revisándolo. Estos, posteriormente presentan un impedimento para el uso normal del inmueble. Dicha cláusula por lo mismo, no podemos considerarla mas que burda.

De hecho, en el supuesto de que un arrendatario llegare a acreditar que el arrendador sabía de antemano de los defectos que presentaba el inmueble, puede pedirse la nulidad del contrato por dolo (si es que no existe una acción penal por fraude), y aun cabría una acción de daños y perjuicios que el arrendatario podría hacer valer en contra del arrendador.

Lo mas sano y recomendable para todos estos casos es precisar la realidad del negocio, esto es, si hay posibles vicios en el inmueble que el arrendatario deba saber y anticipar, o si hay algunas reparaciones que deban hacerse, estableciendo cómo se van a cubrir y manejar estos problemas y los gastos que se generen, además de establecer cuáles van a ser las consecuencias para la relación contractual. Quizá esto parezca bastante laborioso y por eso es que lo evitamos generalmente, pero deben saber que lo que se estila hoy en día en la elaboración de contratos, es la utilización de un vocabulario común y corriente para expresar las obligaciones de las partes, un lenguaje coloquial. Se han acabado ya las antiguas fórmulas complicadas para la elaboración de contratos a través de palabras que ni siquiera nosotros los abogados entendíamos, por lo que nuestra tarea repetimos, debe ser bastante sencilla.

Recomendación: Establecer todos los acuerdos verbales por escrito, y todo lo que vaya a suceder en la realidad como resultado de la negociación para la renta del inmueble. Explicar todo esto en el contrato con lenguaje coloquial y sencillo, nada de fórmulas legales o léxico jurídico.

5) NO ESTABLECER DE ANTEMANO QUÉ SUCEDERÁ EN CASO DE QUE SE INCUMPLA EL CONTRATO.

Volviendo a los formularios que generalmente se utilizan, estos contienen una cláusula que indica que “el contrato podrá rescindirse por cualquiera de las causas que fija el artículo 2363 del Código Civil para el Estado de Baja California”. En general este artículo habla de la falta de pago de la renta, utilizar el inmueble para propósito distinto del pactado o del que su naturaleza exige, o subarrendar el inmueble. Pero ¿qué pasa en los casos que el arrendatario empieza a variar la forma del inmueble sin el consentimiento del arrendador, o que sucede cuando no se pagan los servicios públicos contratados que puedan gravar al inmueble como el agua potable y la energía eléctrica?

Para el primero de los casos establece la ley solamente, que deberá restituirse el inmueble tal como se recibió, y para el segundo supuesto no se especifica nada. ¿Estaremos entonces en aptitud de rescindir el contrato de suceder esto?

Lo anterior genera mucha incertidumbre, y facilita al arrendatario y le otorga confianza para incumplirlo quizá propiciando una actitud irresponsable. Por lo mismo, es recomendable establecer de antemano en el contrato cuales serán las consecuencias específicas de incumplir una u otra cláusula ¿Habrà lugar a terminar el contrato por el incumplimiento de cualquiera de ellas? ¿Habrà lugar a penas convencionales, y si es así, en qué porcentaje o cantidades habrán de cubrirse? ¿Qué cantidad habrá de pagar la parte vencida en un juicio a la otra por concepto de honorarios de abogados?

Es verdad que la ley viene a suplir lo que no se pacta expresamente en el contrato, sin embargo, existen preguntas como las que acabamos de anotar y algunas otras que no tienen respuesta en nuestra ley civil. Si queremos evitar generar incertidumbre en nuestra relación de negocios, digámonle a nuestro arrendatario claramente qué cargas tendrá que soportar en caso de incumplir el contrato.

Recomendación: Establezcamos de manera clara las sanciones a que estaremos sujetos en caso de incumplir el contrato. De nuevo, no necesitamos un

lenguaje sofisticado, basta un lenguaje coloquial y sencillo.

6) NO PREVER DE ANTEMANO LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO AL MOMENTO REQUERIDO.

En el Código Civil del Estado de Baja California, se establece que el arrendatario que esté al corriente en el pago de sus rentas tendrá derecho a una prórroga del contrato de por lo menos un año. Al igual que en los casos anteriores, se establece generalmente en los formularios que el arrendatario renuncia a su derecho para pedir la prórroga del contrato, tratando con ello de evitar cualquier problemática que esto pudiera generar para pedir la desocupación al término del contrato. Lamentablemente, nunca se nos ha dicho que dicha cláusula resulta nula, y no tiene ningún efecto legal en el contrato.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que el derecho de prórroga que se consigna en diversas leyes del país es una cuestión de orden público a la que no pueden renunciar las partes en un contrato, y que de hacerlo, resulta nulo lo pactado. Ello nos obliga a replantear la situación, y posiblemente prever un periodo mas corto para el contrato inicial, para luego prorrogarlo tal vez en los mismos términos y condiciones.

Por otra parte, todo hemos oído de la figura de la “tácita reconducción”, que es la continuación del contrato por tiempo indefinido cuando el arrendatario sigue en posesión del inmueble a pesar de haber terminado el contrato, pero el arrendador ha consentido a ello. Muchas veces el arrendador no está conforme en seguir arrendando el inmueble a quien lo venia poseyendo, sin embargo, olvida satisfacer un requisito esencial para que la ley no presuma que ha consentido la reconducción del contrato: el aviso de terminación. De nueva cuenta, la Suprema Corte ha establecido que el aviso de terminación debe darse dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que termine el contrato, y es preciso advertir, que si ese aviso no es realizado formalmente, la acción judicial

para pedir la desocupación vendrá por lo pronto ineficaz. En estos casos que ya ha operado la tácita reconducción, habremos de esperar al menos 2 meses mas para pedir la desocupación por la vía judicial, obviamente después de haber avisado de la terminación del contrato.

Recomendación: 1) Agotar cuanto antes la prórroga del contrato; y 2) prever la notificación o formal aviso de terminación mediante Notario Público o dos testigos dentro de los 10 días que sigan a la terminación del contrato.

Aunque existen muchos otros requisitos que deben tenerse en cuenta a la hora de celebrar un contrato o renovar los existentes, creemos que al menos estos cuidados resultan elementales al momento de ejecutar uno u otro. Los que se indican, son los que hemos observado causan mayores estragos al momento de tener que recurrir a un juicio para exigir el cumplimiento del contrato o la desocupación del inmueble.

El presente material ha sido proporcionado como un servicio educativo por Hernández, Mérito y Hurtado S.C. Le invitamos a que nos llame para cualquier pregunta o comentario o para una consulta gratuita a los teléfonos: +52 (664) 685-1387 y 685-9196; o puede escribirnos a la dirección de correo electrónico siguiente: hmxlaw@telnor.net. Si desea obtener mas información sobre nuestra agrupación o sobre el autor, Romelio Hernández, puede visitarnos en <http://www.hmh-law.com>