La cláusula de allanamiento en un contrato de arrendamiento



AMÉRICA COPA SILVA
Abogada del Estudio Muñiz Piura

Hace unas semanas publicamos una pequeña nota sobre algunos puntos a tener en cuenta al momento de dar en arrendamiento un inmueble, y como parte de ello se hizo mención a la denominada "cláusula de allanamiento". ¿En qué consiste esta cláusula y cómo ayuda?

Por esta cláusula el arrendatario se compromete a desocupar el bien inmueble arrendado en cualquiera de los dos supuestos siguientes:

1) Conclusión del contrato.
2) Resolución del contrato por falta de pago de las rentas convenidas (artículo 1697 del Código Civil).

Debe saberse que esta cláusula necesita de ser pactada por escrito, es decir no es válida en contratos verbales y, además, este contrato debe contar con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz (en aquellos lugares donde no haya notario). Su inclusión adecuada en el contrato de arrendamiento básicamente va a definir la forma como se va a enfrentar un eventual desalojo del bien inmueble ocupado, puesto que el arrendador ante uno de los supuestos señalados en el párrafo anterior podrá activar dicha cláusula y demandar el desalojo conforme lo permite el artículo 594 del Código Procesal Civil, el mismo que establece que el juez notificará la demanda al arrendatario y le otorgará un plazo de seis días para que acredite la vigencia del contrato o la cancelación del alquiler adeudado. En el supuesto que ello no ocurra, el juez podrá ordenar el lanzamiento (desocupación) del bien inmueble en un plazo máximo de 15 días hábiles. En la práctica judicial los procesos de desalojo continúan demorando más tiempo de lo esperado, sin embargo, si podemos reconocer que -dependiendo del caso en concreto- esta fórmula sí permite ahorrar tiempo considerable en la primera etapa procesal.