

ARRENDAMIENTOS. La renunciabilidad. Si conforme al art. 6 LAU 1994 se consideran nulas las cláusulas que perjudiquen al arrendatario en contra de lo dispuesto en el Derecho especial imperativo arrendaticio urbano, **por mucho que la fianza sea preceptiva, nada impide que el arrendador renuncie a su constitución.**

Otra cosa es que como se establece el depósito donde establezca cada Comunidad Autónoma, correrá de cuenta del arrendador que haya abdicado de la fianza, ingresar la cantidad correspondiente del mes o de los dos meses de renta, o asumir el riesgo de la pertinente sanción administrativa.

Por supuesto, cuando el arrendador renuncia a que el arrendatario constituya la fianza, luego no podrá ejercer acción resolutoria por no haber sido pagada con arreglo al art. 27.2.b) LAU 1994, puesto que el incumplimiento objetivo del contenido legal del contrato (obligación de la prestación de la fianza) se ha producido por acto propio de quien pretende ejercer la acción. Si se admitiera tal causa de resolución, admitiríamos que está facultado para extinguir el contrato bilateral y conmutativo una parte que, por su lado, ha incumplido las prescripciones legales (obligación de la exigencia de la fianza). La constitución de la fianza se configura en la norma como obligación recíproca: de exigencia del lado del arrendador, y de prestación del lado del arrendatario. Asunto distinto es cómo se prueba la renuncia del arrendador al producirse una simple ausencia del pago de la fianza, y debiera entenderse que si debe constituirse "a la celebración del contrato" (en la normativa autonómica se suelen regular plazos y requisitos), y la obligación es de exigencia y de prestación, el haberse celebrado el contrato sin constituir fianza, y sin comprometerse su prestación en un plazo razonable, señalará una tácita renuncia.

Así, por ejemplo, la tesis de los propios actos en SAP Vizcaya -5.ª- de 26 de enero de 2001, rec. 95/2000, y la de la obligación recíproca en SAP Valladolid -3.ª- de 26 de octubre de 2004, rec. 270/2004.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

2

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

6

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS