



152774 - Alquiló un departamento y lo dejó antes de que se terminara el período de alquiler; ¿debe pagar la renta remanente?

Pregunta

¿Es permisible firmar un contrato de alquiler de un departamento y si uno no tiene más opción que romper el contrato porque es incapaz de pagar mensualmente la renta, convertirlo en una deuda y ser responsable por el remanente del contrato de un año?

Respuesta detallada

Alabado sea Dios.

Un contrato de alquiler es vinculante y debe cumplirse, y no es permisible para ninguna de las dos partes cancelarlo unilateralmente. Pero si ambas partes están de acuerdo en cancelarlo, entonces no hay nada de malo con ello.

Dice en Al-Mawsu'ah al-Fiqhíyah, 1/253:

“El principio básico con respecto a los contratos de alquiler, de acuerdo a la mayoría de los eruditos, es que son vinculantes y ninguna de las dos partes tiene el derecho de cancelar el contrato unilateralmente, excepto en el caso de algo que convierte al contrato en nulo, tal como si se le descubre alguna falta, o pérdida del beneficio para el cual el alquiler se paga. Y citaron como evidencia para ello las palabras de Dios (traducción del significado): “Cumplid los acuerdos” (al-Má'idah, 5:1)”. Fin de la cita.

También dice en la página 1/272:

“La mayoría de los juristas no piensan que los contratos de alquiler puedan ser cancelados por excusas, porque un alquiler es uno de los dos tipos de transacciones financieras y su contrato es vinculante: una vez que el contrato se ha completado con el acuerdo de ambas partes, no puede ser cancelado excepto con el acuerdo de ambas partes”. Fin de la cita.



Ibn Qudamah dijo en Al-Mugni, 5/260:

“Un contrato de alquiler es vinculante, en el cual es poseedor de una tierra toma posesión del alquiler y el inquilino toma posesión de sus beneficios. Si el inquilino cancela el contrato de alquiler antes de que termine su período y le da los beneficios voluntariamente, el contrato no es cancelado y todavía debe pagar la renta, y todavía es propietario de los beneficios de la tierra, tal como si él comprara algo y tomara posesión de ello, y luego lo regalara. Al-Azram dijo: “Le dije a Abu ‘Abd Allah: “Un hombre contrató un camello y cuando llegó a Medina le dijo al propietario: “¿Podemos cancelar el trato?”. Abu ‘Abd Allah dijo: “Él no tiene derecho de hacer eso; está obligado a cumplir con el período acordado”. Yo le dije: “¿Y qué si quien contrató cae enfermo en Medina?”. Él me dijo: “No puede cancelarlo, porque es un contrato entre las dos partes y ninguna de las dos tiene derecho a cancelarlo unilateralmente. Aún si lo cancela, debe pagar el monto acordado, como en el caso de una venta”. Fin de la cita.

El Shéij al-Islam Ibn Taimíyah dijo:

“Si el contrato de alquiler es válido, entonces es vinculante para ambas partes”. Fin de la cita de Fatáwa al-Kubra, 5/407.

Basándonos en esto, si el propietario está de acuerdo contigo en cancelar el contrato, entonces está renunciando a su derecho y no debes pagar nada más. Pero si él insiste en apegarse al contrato entre tú y él, entonces él tiene derecho a eso y debes pagar el alquiler por el período restante, y puedes hacer uso del apartamento rentado o subalquilarlo a alguien que lo use como tú lo harías, hasta que se termine el período de alquiler.

Consulta también la respuesta a la pregunta No. [82568](#).

Y Allah sabe más.