172562 - Normas sobre alquilar por un período indefinido; ¿cuál es el período máximo de alquiler?

Pregunta

Tengo entendido que los contratos de alquiler por un período indefinido son inválidos, por lo tanto, ¿cuál es el período máximo de alquiler?

Respuesta detallada

Alabado sea Dios.

Una de las condiciones para que un contrato de alquiler sea válido es que se debe especificar su tiempo. Si la propuesta de alquiler habla de un período indefinido, como decir “te alquilo mi casa o mi comercio por un tiempo indeterminado”, el contrato no es válido.

Ibn Qudamah dijo: “Si el alquiler es por un período de tiempo, este período debe ser definido, sea un día, un mes, un año, etc. No hay diferencia de opinión entre los eruditos tanto como sabemos, porque el período de tiempo es el principio general más común de cualquier contrato de alquiler”. Fin de la cita de Al-Mugni, 5/251.

En segundo lugar, no hay un período máximo por el cual se pueda alquilar una propiedad específica. El contrato de alquiler es válido por cualquier tiempo acordado y especificado, siempre y cuando se prevea razonablemente que la disponibilidad de tiempo y lugar permita cumplirlos.

Ibn Qudamah (que Allah tenga misericordia de él) dijo:

“No hay un período máximo permitido para un alquiler, es permisible alquilar una propiedad en tanto continúe existiendo, aun si es por un muy largo tiempo. Este es el punto de vista de todos los eruditos, excepto de los compañeros de Ash-Sháfi’i, que no estuvieron de acuerdo con su punto de vista, y algunos de ellos dijeron que él había transmitido las dos opiniones, pero la

opinión de la mayoría de los eruditos es la más correcta.

El segundo punto de vista es que no es permisible por más de un año, argumentando que es un período razonable y que no hay necesidad de un período mayor.

Algunos eruditos le atribuyeron el tercer punto de vista, que es que no es permisible por más de 30 años, argumentando que usualmente las propiedades no duran más que eso y los precios de alquiler cambian mucho.

Dios, glorificado y exaltado sea, nos relató que el pastor Shu'aib le dijo a Moisés (la paz sea con ambos; traducción del significado):

"…a condición de que trabajes con nosotros durante ocho años, y si deseas quedarte diez será algo que tú hagas voluntariamente. Ésta no será una tarea difícil ni pesada; me encontrarás, si Allah quiere, entre los justos" (Al-Qásas, 28:27).

Y lo que se ha prescripto sobre este asunto para quienes nos precedieron es lo mismo que se ha prescripto para nosotros, en tanto no haya evidencia de que eso ha sido abrogado.

Si un contrato es válido por un año, también es válido por más que eso, tal como los contratos de compra y venta, de matrimonio, de arrendamiento de tierras para las cosechas, etc. No hay evidencia que sugiera que un contrato deba limitarse a un año, o a treinta, ni a otro período". Fin de la cita de Al-Mugni, 5/253.

Dice en Zaad al-Mustaqni':

"Si una persona renta una casa o algo similar por cierto período, aun si es por largo tiempo, y se prevé que la propiedad va a continuar existiendo y estar disponible durante ese tiempo, entonces el contrato es válido".

El Shéij Muhámmed ibn al-'Uzaimín (que Allah tenga misericordia de él) dijo:

"Ya sea que se piense que las personas que tienen parte en este contrato estarán vivas o no, como por ejemplo si un musulmán alquila su casa por un período de sesenta años, entonces el

contrato es válido, porque se hace de buena fe previendo que la propiedad va a existir todavía por esos sesenta años, si está construida con concreto, por ejemplo. En cualquier caso, si la casa colapsa antes de ese período entonces el contrato de alquiler queda nulo porque la propiedad a la cual el contrato refiere se ha destruido.

Esto significa que si un contrato de alquiler se hace por largo período, pero no se piensa razonablemente que la propiedad continuará existiendo durante ese período, entonces un contrato así no es válido. Por ejemplo, si una persona renta un camello por un período de cincuenta años, este contrato no es válido, porque los camellos no viven tanto tiempo. O si una persona alquila un auto por cien años, este contrato no es válido, porque no se prevee razonablemente que un automóvil vaya a durar cien años, a menos que sea alquilado pero no utilizado como medio de transporte, como por ejemplo si se lo alquila para una exposición. Pero este es otro asunto completamente distinto.

Por lo tanto cuando alguien alquila algo por un período de tiempo debe preveer razonablemente que lo que alquila durará el tiempo que pretende alquilarlo. Si piensa que no será así, entonces el contrato no es válido, porque el cliente no podrá hacer uso efectivo de la propiedad durante ese período, y este uso efectivo es una de las condiciones para que un contrato de alquiler sea válido. En cualquier caso, si una persona alquila algo por un tiempo determinado y la propiedad se destruye o deja de existir antes de ese tiempo, entonces el contrato queda automáticamente nulo, y el cliente queda liberado de toda obligación de pago por el período remanente". Fin de la cita de Ash-Shárh al-Mumti', 10/47.

Y Allah sabe más.