

Se han entregado para nuestros análisis dos modelos de contratos entre las entidades HIPODROMO DE LA ZARZUELA (en adelante, H.Z) y los propietarios de caballos estabulados en sus boxes.

El primero de ellos, se trata de un contrato suscrito entre H.Z y un propietario, en el mes de mayo de 2008, y el segundo, un borrador del año 2.010 sin firmar y sin indicar el nombre del contratante, que parece ser el acuerdo que H.Z propone ser firmado por los propietarios, a partir del presente año.

### **PRIMER CONTRATO**

En cuanto el primero de ellos, y en relación a la consulta efectuada, destaco dos cláusulas de su contenido: 1ª La que regula el plazo de duración del contrato (Cláusula E), y 2ª la que establece el precio y la forma de pago de la renta (Cláusula F).

En cuanto a la primera, establece textualmente: “

“El presente Contrato tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2.008.

No obstante lo anterior, el Contrato se entenderá automáticamente prorrogado por periodos anuales, si no media previa denuncia del mismo, mediante notificación efectuada de forma fehaciente por el Propietario a HZ, con al menos un mes de antelación a la fecha de expiración del contrato o de cualquiera de sus prórrogas”.

Nos encontramos pues con un contrato de Arrendamiento, sometido al imperio del Código Civil, en el que las partes han pactado una cláusula por la que se establece un derecho de prórroga, por periodos anuales, a instancia del Arrendatario (propietario), que le permite continuar disfrutando de los boxes arrendados, salvo que notifique a H.Z con un mes de antelación a la fecha de expiración del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no continuar con el arriendo.

Así pues se trata de una prórroga potestativa para el Arrendatario (Propietario) y forzosa para el Arrendador (H.Z), que coloca a los propietarios que tengan suscrito este tipo de contratos en una posición muy ventajosa.

La segunda cláusula de interés es la que regula el precio y la forma de pago de la renta (Cláusula F), que dice literalmente:

“La cantidad que por cada uno de los caballos estabulados se obliga el Propietario a abonar a HZ, se fija en 150 Euros (“El Precio”), que será abonada a HZ por meses anticipados y con periodicidad mensual, mediante transferencia bancaria, dentro de los quince días siguientes a la fecha de recepción por el Propietario de la factura emitida por HZ.



De conformidad con el Reglamento, el Precio no incluye las cantidades correspondientes a servicios adicionales prestados al Propietario por HZ, ni el importe de los suministros de agua, luz o similares, correspondientes a los BOXES de estabulación de los caballos de su propiedad. El importe correspondiente a servicios adicionales y suministros se abonará por el Propietario por meses vencidos y periodicidad mensual, mediante transferencia bancaria, dentro de los quince días siguientes a la fecha de recepción por el Propietario de la factura emitida por HZ.

El propietario satisfará el correspondiente Impuesto sobre el Iva Añadido al tipo que sea legalmente exigible en cada momento”.

A nuestro juicio, lo importante de esta cláusula es que al no estar previsto un sistema de revisión automática de la renta, al expirar el plazo inicialmente previsto (en el caso del contrato que se nos ha entregado, el día 31 de diciembre 2008), H.Z no tiene potestad para imponer modificación unilateral de la renta, por lo que el precio pactado (150 euros/mes por box) solo puede ser modificado de mutuo acuerdo, entre H.Z y los propietarios de los caballos.

## SEGUNDO CONTRATO

El borrador remitido por H.Z a los propietarios, que pretende se convierta en el contrato que rija a partir del año 2011, modifica sustancialmente la situación existente hasta la fecha, pues la cláusula 3ª regula un régimen de duración del contrato, que nada tiene que ver con el comentado anteriormente.

En efecto, según dicha cláusula:

“El presente contrato tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2.010. No obstante lo anterior, el Contrato se entenderá automáticamente prorrogado por periodos anuales si no media denuncia del mismo, mediante notificación efectuada de forma fehaciente por cualquiera de las partes, con al menos un mes de antelación a la fecha de expiración del Contrato o cualquiera de sus prórrogas.”.

Es fácil advertir que de aceptar esta cláusula, H.Z, puede, al finalizar el plazo contractual (1 año), denunciar el contrato, con el único requisito de notificarlo al propietario con un mes de antelación a su finalización, lo que coloca a los propietarios de los caballos que suscriban estos contratos en una situación de desventaja respecto de los que hubieran firmado los contratos anteriores.

Por otro lado, la cláusula 2 del borrador remitido, deja en manos de H.Z, modificar a su antojo la renta a abonar por el propietario (175 euros/mes por box), pues en el párrafo segundo se establece que:

“La modificación de las tarifas de alquiler del box por parte de HZ facultará al Propietario para solicitar la resolución del presente contrato, en un plazo no superior a un mes desde la publicación de la correspondiente Circular”

Es decir, que aceptar este contrato, deja a los propietarios en una absoluta posición de desamparo, pues queda en manos de uno de los contratantes, las dos cuestiones fundamentales que existen en un contrato de arrendamiento: La renta y el plazo de duración del contrato.

### **CONCLUSIÓN**

Los propietarios que tengan una relación contractual similar a los comentada en primer lugar, tienen derecho a prorrogas sucesivas de los mismos, en las mismas condiciones pactadas, y no tienen que soportar ninguna modificación de la renta pactada, impuesta unilateralmente por la parte Arrendadora.

### **RECOMENDACIONES**

Primera.- No aceptar la resolución del contrato en vigor que está automáticamente prorrogado. En consecuencia no procede firmar un nuevo contrato.

Segunda.- Devolver el recibo procedente de HZ con un precio superior al establecido en el contrato en vigor (150 € mas el IVA correspondiente). En este caso habría que realizar una transferencia por 150 € mas IVA por cada caballo estabulado y remitir notificación a HZ de la devolución del recibo y la realización de la transferencia en cumplimiento de los estipulado en el contrato de estabulación en vigor.

Tercera.- En caso de que HZ realice una compensación de créditos se recomienda realizar una demanda civil, preferiblemente conjunta para reducir costes.

Cuarta.- Si desde la dirección de HZ se tomase alguna otra decisión punitiva en perjuicio de los propietarios, por ejemplo el no permitir la entrada de algún caballo en tránsito o desalojar algún caballo estabulado, se recomienda reclamar la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e igualmente exigir responsabilidades personales a los firmantes de una decisión de este tipo.