

TEMA 30. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN GENERAL

1. Introducción y regulación en el Código civil

El Código civil trata el contrato de arrendamiento en su Libro IV, Título VI, artículos 1.542 a 1.603. En dicho grupo de preceptos el legislador civil trata de manera conjunta los tres tipos de arrendamiento: arrendamiento de cosa, arrendamiento de obra y arrendamiento de servicio. Que se regulen estos tres tipos de arrendamiento de manera conjunta obedece a razones históricas, ya que dicha figura contractual deriva de la llamada “*locatio conductio*”, institución propia del Derecho romano, la cual a su vez tenía tres modalidades:

- a) *Locatio conductio rei*: equivaldría al actual arrendamiento de cosa.
- b) *Locatio conductio operarum*: equivaldría al actual arrendamiento de servicio.
- c) *Locatio conductio operis*: equivaldría al actual arrendamiento de obra.

Como nota común a los tres tipos de arrendamiento puede afirmarse que se trata de una prestación continuada de actividad por parte de un sujeto – arrendador – con el correspondiente beneficio que se deriva para otro sujeto – arrendatario - , que es el que lo remunera. Establece el artículo 1.542 del Código civil que “el arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios”.

A continuación el propio Código civil dedica dos artículos a tratar de diferenciar los tres tipos de contrato de arrendamiento:

- a) En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (artículo 1.543 del Código civil).
- b) En el arrendamiento de obras, una de las partes se obliga a ejecutar una obra por precio cierto (artículo 1.544 del Código civil). Se trata de una obligación de resultado.
- c) En el arrendamiento de servicios, una de las partes se obliga a prestar a la otra un servicio por un precio cierto (artículo 1.544 del Código civil). Se trata de una obligación de mera actividad, sin garantizar resultado alguno.

2. Los sujetos y su capacidad

Las partes en el contrato de arrendamiento siempre tienen que ser dos:

- a) El arrendador: es aquél que proporciona la actividad. El artículo 1.546 del Código civil nos define al arrendador como la persona que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio.
- b) El arrendatario: es aquél sujeto que se beneficia de la actividad proporcionada por el arrendador y paga el precio acordado. El artículo 1.546 del Código civil nos define al arrendatario como la persona que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar.

En cuanto a la capacidad de las partes, la ley no dispone nada; por ello hay que acudir a las reglas generales de la capacidad contractual. Dado que el arrendamiento no tiene

naturaleza de derecho real se considera, en principio, como un acto de simple administración, salvo que por su larga duración - sobre todo en el arrendamiento de cosas - pueda ya ser considerado como una especie de gravamen sobre la cosa - sin llegar, no obstante, a la categoría de derecho real -, y en esos casos se equipare a un acto de disposición.

Así, para arrendar bienes, en principio, no es precisa una capacidad de obrar más allá de la capacidad general para contratar, ya que no se está comprometiendo el patrimonio, no se está realizando un acto de disposición; parece claro que arrendar una finca no tiene tanta trascendencia como enajenarla o hipotecarla. Se trata de un simple acto de administración, de obtener unos frutos civiles.

Ahora bien, el artículo 1.548 del Código civil establece una especial cautela si el contrato de arrendamiento tiene una duración superior a los seis años. Establece dicho artículo: “los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años”.

a) Por lo que se refiere a los padres y a los tutores, ello se complementa con lo que disponen los artículos 271 y 272 del Código civil referidos a los actos que precisan de autorización judicial - ver también el artículo 212.1.e del Codi de Família -.

b) Respecto a los representantes voluntarios - los administradores - precisan de un poder especial para poder concertar arrendamientos por un período superior a los seis años.

Ese término de los seis años, pues, es el que diferencia si el arrendamiento es tratado como un acto de pura administración o de un acto de riguroso dominio.

3. El objeto del contrato de arrendamiento

A. El bien objeto del arrendamiento

En el arrendamiento de cosa, su esencia consiste en que el arrendador proporciona de manera continuada en el tiempo el goce y disfrute de la cosa al arrendatario. Por tanto, dicho contrato no tiene una trascendencia real - el arrendamiento no es un derecho real-, sino que por el contrario se trata de un contrato de trascendencia personal:

a) El arrendador tiene la obligación de tracto continuado de proporcionarle al arrendatario el goce y disfrute de la cosa.

b) El arrendatario, por su parte, tiene la obligación de pagar un precio cierto.

El arrendamiento puede recaer sobre cualquier cosa cuyo goce y uso esté en el comercio, lo mismo se trate de muebles que de inmuebles. El único límite que se establece es que las cosas que se arriendan puedan ser, por sí mismas, de uso continuado. Se excluirían, por tanto, los bienes que se consumen por un primer y único uso (artículo 1.545 del Código civil).

Puede igualmente recaer sobre una universalidad - por ejemplo, el arrendamiento de una empresa con todos sus elementos, independientemente de las cosas singulares que la compongan -.

B. El precio

La prestación a la que se obliga el arrendatario se llama precio y, por lo general, consiste en pagar periódicamente una renta en dinero mientras dura el arrendamiento. Pero, no es de esencia, ni lo uno ni lo otro, sino que, el precio podría consistir en cualquier prestación o contravalor. El artículo 1.543 in fine del Código civil nos habla de “precio cierto”, por lo que en ningún momento impone que el precio del arrendamiento deba consistir en una suma de dinero.

Lo que se paga como precio debe serlo en concepto de contrapartida – obligación recíproca – por el uso que el arrendamiento proporciona de la cosa arrendada.

El contrato de arrendamiento es siempre un contrato oneroso y bilateral. Así, si no hay renta no nos encontraríamos ante un contrato de arrendamiento sino ante:

- a) Un comodato – préstamo de uso – si se tratase de bienes muebles.
- b) Un precario si se tratase de bienes inmuebles.

4. Principales obligaciones del arrendador y del arrendatario

A. Obligaciones del arrendador

El arrendador está obligado según el artículo 1.554 del Código civil:

- a) A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

En el contrato puede expresarse el estado en que la cosa se encontraba al tiempo de arrendarla. Mas a falta de tal detalle, y recibida sin protesta por el arrendatario, la ley presume que la recibió en buen estado, invirtiéndose de este modo la carga de la prueba y correspondiendo al arrendatario demostrar lo contrario (artículo 1.562 del Código civil).

- b) A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.

Sin embargo, cabe el pacto por el que se estipule que el arrendatario se hará cargo de las reparaciones necesarias.

Sobre el arrendatario recae la carga de notificar al arrendador la necesidad de las reparaciones necesarias en el más breve plazo posible, siendo responsable de los daños y perjuicios que se le causen al arrendador por su negligencia (artículo 1.559 del Código civil). Cuando el arrendador, debidamente notificado, no las realice, se legitima al arrendatario para ordenar su ejecución y reclamar posteriormente a aquél.

El arrendatario ha de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de parte de la finca, siempre que la reparación en esas circunstancias no pueda diferirse hasta la conclusión del contrato (1.558 del Código civil).

- c) A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

Una vez constituido el arrendatario en poseedor, por virtud de la entrega o traspaso posesorio, la prestación continuada del arrendador es la del mantenimiento en el goce pacífico de la cosa al arrendatario. Es en esta obligación en la que se basa la naturaleza personal del arrendamiento.

La perturbación puede provenir ante todo del propio arrendador, quien contractualmente debe abstenerse de ella. También, pueden provenir dichas perturbaciones de terceras personas:

1. Las perturbaciones de derecho son ataques al uso o goce de la cosa arrendada, en los que el autor de los mismos obra en virtud de un derecho que le corresponde – por ejemplo un tercero está reivindicando la cosa -. De tales perturbaciones responde el arrendador, y debe defender de ellas al arrendatario ejercitando las oportunas acciones, si bien el arrendatario soporta la carga de notificarle o comunicarle la existencia de la situación perturbadora (artículo 1.559 del Código civil).
2. Las perturbaciones de hecho son en cambio aquellas que únicamente afectan a la posesión de la cosa. El artículo 1.560 exime, sin embargo, al arrendador de responder de las perturbaciones de mero hecho que el tercero pueda causar en el uso de la cosa arrendada, aunque reconoce al arrendatario acción directa contra el perturbador. Igual legitimación, no obstante, corresponde al arrendador, pues si bien el artículo 1.560 del Código civil le libera de responsabilidad, nada impide que pueda defender al arrendatario si quiere hacerlo.

B. Obligaciones del arrendatario

Está el arrendatario obligado de acuerdo con el artículo 1.555 del Código civil:

- a) A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
El arrendamiento es en todo caso un contrato oneroso. La falta de pago del precio daría lugar a la extinción del contrato de arrendamiento por resolución del mismo.
- b) A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, según la costumbre de la tierra.
Este criterio del diligente padre de familia es el utilizado por el Código civil para identificar la diligencia media – la culpa leve -.
- c) A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. Ello siempre salvo pacto en contrario.
- d) A poner en conocimiento del arrendador, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada. También está obligado a poner en conocimiento del arrendador, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones necesarias.
- e) Si durante el arrendamiento es necesario realizar alguna reparación urgente de la cosa arrendada, que no puede diferirse hasta la conclusión del arriendo, tolerar la obra, aunque le sea molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.
- f) Devolver la cosa al concluir el arriendo, tal como la recibió. Podrá, eso sí, el arrendatario, retirar las mejoras hechas en la cosa, si fuese posible hacerlo sin detrimento para aquélla, pero carece de derecho a ser indemnizado del gasto verificado para realizarlas.

5. Causas de extinción del contrato de arrendamiento

El arrendamiento se extingue, en principio, por la mismas causas que todos los contratos:

- a) Por mutuo disenso.
- b) Por cumplimiento de la condición resolutoria.
- c) Por transcurrir el tiempo por el que se pactó.
- d) Por desistimiento unilateral cuando lo permite la ley o lo hayan establecido las partes.
- e) Por resolución del contrato cuando una de las partes incumpla sus obligaciones.
- f) Cuando acaban las obligaciones de las partes. Por ejemplo:
 - 1. Por confusión: por ejemplo cuando el arrendador hereda al arrendatario y viceversa.
 - 2. Cuando el arrendatario adquiere la propiedad de la cosa o el derecho a disfrutarla por concepto distinto (como usufructuario)

- g) Por destrucción de la cosa.
- h) Por venta de la cosa arrendada. El artículo 1.571 del Código civil otorga al comprador de la cosa arrendada la facultad de dar por terminado el arriendo vigente al verificarse la venta. Si usa de él, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha correspondiente al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le ocasionen. Este artículo recoge la regla propia del Derecho Romano “*renta quita renta*”.

El mencionado principio viene excepcionado por tres circunstancias:

- 1. Que el arrendamiento esté sometido a la legislación especial de arrendamientos urbanos.
- 2. Que el arrendamiento esté sometido a la legislación especial de arrendamientos rústicos.
- 3. Que el arrendamiento en cuestión esté protegido por el Registro de la Propiedad por haber sido inscrito en éste.

El artículo 1.569 del Código civil establece las causas de extinción forzosa del contrato de arriendo, las cuales permiten al arrendador desahuciar al arrendatario. Las causas taxativas que enumera el mencionado artículo son:

- a) Expiración del término convenido.
- b) Falta de pago en el precio convenido. El incumplimiento de la obligación de pago origina en favor del arrendador el nacimiento de dos acciones: una, de carácter personal, para reclamar el importe de las rentas vencidas, y otra, dirigida a recuperar la posesión de la cosa con el consiguiente lanzamiento del arrendatario (desahucio). Estas dos acciones no son incompatibles entre sí, por lo que el ejercicio de una no imposibilita la utilización de la otra ni mucho menos implica su renuncia.
- c) Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato. Se interpreta el término “condiciones” como sinónimo de pactos o estipulaciones convenidas.

d) Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer ; o no sujetarse su uso a lo que se ordena en el número 2º del artículo 1.555 del Código civil.

6. La tácita reconducción

Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento (artículo 1.565 del Código civil).

A pesar de ello, el artículo 1.566 del Código civil regula la llamada *tácita reconducción*, disponiendo que “si al terminar el contrato el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento”.

La tácita reconducción supone un nuevo contrato con idéntico contenido que el anterior, excepto en lo que se refiere a su duración y a las obligaciones contraídas por un tercero para la seguridad del contrato principal (fiador, por ejemplo). Se extinguen éstas, a menos que vuelva a prestar nuevamente su consentimiento (artículo 1.567 del Código civil). Por tanto, la tácita reconducción se trata de un supuesto de renovación por voluntad presunta de las partes.

La tácita reconducción puede ser objeto de renuncia por el arrendatario, no hay razón de orden público que lo impida.

Distinta de la tácita reconducción es la *prórroga* del contrato, porque en ella éste sigue siendo el mismo, no uno nuevo. Pueden pactarla las partes, siempre antes del vencimiento del contrato, ya que después carecen de esa facultad porque la relación jurídica ya se ha extinguido.