

TEMA 10: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Una tradición que procede del Derecho Romano y que llegó hasta el CC es la que comprende en el arrendamiento figuras muy diversas, pudiendo tener como objeto una cosa bien corporal o incorporeal, es decir un derecho o concesión administrativa para arriendo, mueble o finca, los servicios de una persona sean manuales, mecánicos o intelectuales, o la actividad encaminada a conseguir determinada obra; Ej: Pintar un cuadro. De acuerdo con esta noción amplia puede definirse el contrato de arrendamiento como un contrato consensual, que se perfecciona con el acuerdo, por el que a cambio de una remuneración, una persona se obliga a procurar a otra el uso o disfrute de una cosa, arrendamiento de cosa, o a prestarle determinados servicios, arrendamiento de servicios o a ejecutar una obra, arrendamiento de obras.

Nuestro Código Civil, reguló conjuntamente esas **3 formas de arrendamiento**, y así el Art.1542, dice que el arrendamiento puede ser de cosas, obras y servicio; lo cual es corroborado por el Art. 1546 que incide quienes son los elementos personales de las tres clases de arrendamiento y por los artículos 1543 y 1544 que definen cada uno de esos tipos. El arrendamiento de cosas puede definirse como un contrato por el cual una persona, se obliga a entregar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo, es decir, calculando por unidad de tiempo, hora, día, mes, trimestre o año. Es un **contrato consensual**, que se perfecciona por el mero consentimiento **bilateral** porque produce obligaciones correlativas a cambio de ambas partes; **oneroso** porque si se entrega la cosa sin contraprestación, es decir a título gratuito, se convierte en un tipo de préstamo llamado Comodato. **Conmutativo**, porque en él cada una de las partes puede calcular en el momento de su celebración las ventajas y desventajas que le va a producir; y **temporal**, por no admitirse en el derecho moderno el arrendamiento perpetuo.

El código alude al límite temporal con la frase Por tiempo determinado, Art. 1543. Elemento esencial de este como todos los contratos es el consentimiento, que recae en el goce de la cosa consistente en la apropiación de los frutos u simple uso, y por otra parte en el precio. Para que el consentimiento sea válido hay que examinar la capacidad necesaria en cada una de las partes. En cuanto al arrendador, como arrendar es un acto de administración normal y no de disposición, es suficiente la capacidad general para contratar, por lo que puede arrendar el menor emancipado, y pueden hacer quienes sin ser dueños de la cosa tengan el goce de ella como el usufructuario Art. 480 CC, y por quienes tengan la administración legal o voluntaria de los bienes del arrendador padres, tutor o apoderado. Pero si el arrendamiento excede de 6 años, no puede constituirse por las personas que tienen la representación legal o voluntaria, Art. 1548. Además se requiere la capacidad de disponer para los arrendamientos que se desea inscribir en el registro de la propiedad, Art. 2.5 de la Ley Hipotecaria.

El arrendamiento ha de recurrir la capacidad general para contratar u obligarse.

Elementos Reales Toda cosa que está dentro del comercio puede arrendarse, salvo las cosas consumibles porque su uso las destruye, a no ser que se alquilen para un uso que no las consuma, Ej: 50 botellas de coca-cola para adornar un escaparate navideño y luego devolverlas. Son también susceptibles de arrendamiento los conjuntos de cosas, (Ej. Tienda de comercio), en la que el arrendamiento recae en parte sobre cosas consumibles (Ej: Zapatos si es una zapatería) a inconsumibles (local). Aquí se hace el arrendamiento con un inventario de la cosa consumible y la obligación de devolverla al final del arriendo otro número = de cosas.

También es arrendamiento la apropiación de los productos de un terreno que con el tiempo agota su productividad, así las canteras o las minas. En cuanto al precio ha de ser cierto, osea estar cuantificado, pero a diferencia de la compraventa no es preciso que sea en dinero o signo que lo represente, por lo que puede consistir en frutos, siempre que no sea una parte alícuota de los que obtenga la finca, porque entonces sería contrato de aparcería.

Además se discute, si en los contratos en que excede el uso de una cosa quedando el usuario obligado a pagar los fluidos (agua, luz, gas) las reparaciones, las contribuciones, etc., existe un préstamo como dato o un contrato de arrendamiento cuyo precio es el importe de esos pagos. Se resuelve atendiendo a la voluntad de los contratantes. En cuanto a los elementos formales, rige el Principio de Liberta (Art.1278cc), completado con el 1280. Ya hemos visto que los arrendamientos inscribibles en el registro de la propiedad, necesitan escritura pública=> Art 3 de la Ley hipotecaria. En todos los demás la forma es libre, por lo que vale el arrendamiento verbal. Si el arrendamiento verbal consta pero no puede probarse el precio se aplica el Art. 1547.

Contenido del contrato (Derechos y obligaciones de las partes)

El arrendador está obligado:

- A entregar la cosa objeto del contrato, que se supone que está en buen estado, es decir que sirve para el uso a que se destina (Art. 1562cc)
- A hacer todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla apta para el uso a que se destina, siendo éste último lo que define si la reparación es o no necesaria. Hay ciertas reparaciones como por ejemplo arreglar los interruptores de la luz, poner los cristales que han roto, arreglar la cerradura de la puerta, que se llaman reparaciones locativas o arrendaticias que van a cargo del arrendatario
- A mantener al arrendatario en el roce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, por lo cual el Art. 1547 dispone que el arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada, lo que implica que tampoco puede modificar su destino económico.

Obligaciones del arrendatario

- Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos si no se ha pactado nada se paga la renta en el domicilio del deudor, y en cuanto al tiempo, se sigue la costumbre de la tierra (población no campo) Art. 1574.
- A usar la cosa con diligencia de un hombre normal, destinándole al uso pactado o al que se deduzca de la naturaleza de la cosa arrendada

Hay una obligación en el arrendamiento de usar la cosa, por ejemplo sea una finca urbana se estropea antes con el no uso, y si es un local de negocios pierde clientela y demás elementos favorables. En el caso de que la finca sea rústica, queda yerma si no se la cultiva.

- Pagar los gastos de escritura del contrato. Mientras en la compra-venta los gastos de escritura son a medias, en el arrendamiento van a cargo del arrendatario, lo cual tiene cierta importancia en los arrendamientos inscribibles que requieren escritura pública, y también en los arrendamientos de fincas urbanas realizadas en documento privado por la obligación que imponen las leyes fiscales de redactarlo en impresos timbrados (que se compran es estancos) cuyo importe oscila según el precio de arrendamiento.

Como contrapartida del derecho del arrendatario a que el arrendador efectúe las reparaciones necesarias tiene el deber de permitir la realización de las reparaciones urgentes que no puedan definirse hasta la conclusión del arriendo, sin que pueda aplazarse que la obra es molesta y que la privan del uso de una parte de la finca pero si la reparación dura más de 50 días, hay que disminuir el precio en proporción al tiempo y a la parte de la finca de que se priva al arrendatario. Si la obra hace inevitable la vivienda, el arrendatario puede rescindir el contrato.

El arrendatario debe poner en conocimiento del dueño la necesidad de hacer reparaciones urgentes, así como las novedades dañosas, que otro ha realizado abiertamente y si no lo hace responde de los daños y perjuicios. Otras obligaciones del arrendatario son las de devolver la finca al concluir el arriendo en el estado en que la recibió, salvo lo que hubiera parecido por el tiempo y causa inevitable. Abstenerse de subarrendar la finca si

se la hubiera prohibido expresamente en el contrato (Art. 1550cc), terminación del arriendo, cumplimiento del término. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de aviso (art 1565cc) aunque el artículo 1543 exige la determinación del tiempo de duración del arrendamiento, el código prevé la hipótesis de que no se haya fijado el tiempo de duración (será anual si es anual, por meses si es por meses y por días si es por días)

TERMINACIÓN DEL ARRIENDO

Las **principales causas de extinción** son las siguientes: cumplimiento del término, no obstante que el art.1565 dice Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento por parte del arrendador, a ello se opone la doctrina de la tácita reconducción (rearrendamiento), es decir un nuevo contrato de arrendamiento pactado tácitamente que sigue al anterior sin interrupción temporal, a este respecto dispone el código Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando 15 días la cosa arrendada con la tolerancia del arrendador se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento. El requerimiento del arrendador debe hacerse para evitar que el arrendatario pueda alegar que hay tácita reconducción, este tiene como efecto la existencia de un nuevo contrato con idénticas condiciones al anterior, salvo que el término o duración es el de los art.1577 y 1581, y que si el arrendamiento primitivo tenía fiador o aval bancario, estas modalidades desaparecen en la reconducción. La segunda causa de terminación del arriendo es la venta de la cosa arrendada; el art. 1571 concede al comprador el derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta y si el comprador ejercita este derecho, el arrendatario puede exigir que le dejen recoger los frutos de la cosecha correspondiente al año agrícola y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen. La tercera causa de terminación del arriendo es la pérdida de la cosa arrendada, se extingue el arrendamiento y el arrendatario no tiene responsabilidad si la destrucción de la cosa es sin culpa suya, ósea se produce por caso fortuito y antes de estar constituido en mora, pero el código formula tanto en general para el caso de perecimiento de la cosa en poder del deudor, como en especial para el caso del arrendamiento, una presunción de culpa del deudor o arrendatario que este puede desvirtuar con la prueba en contrario.

SUBARRIENDO

Es una modalidad de arrendamiento hecho por el arrendatario sobre la cosa arrendada que constituye un nuevo contrato, el cual en cierto modo se superpone sobre el anterior y que produce especiales efectos por esta duplicidad de arrendadores, arrendador y subarrendador y de arrendatarios, arrendatario y subarrendatarios, El CC sigue el criterio permisivo permitiendo subarrendar si no se concluye con pacto entre arrendador y arrendatario (art. 1550CC), excepto del subarriendo. En la relación entre arrendador y subarrendador se rige el contrato por normas y estipulaciones al principio pactadas, pero el arrendatario responde de los actos dañinos del subarrendatario. En cuanto a los efectos entre subarrendador y subarrendatario rigen las estipulaciones del contrato de subarriendo.

DISPOSICIONES ESPECIALES DEL CC PARA EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS

Respecto a las fincas rústicas, cuando no se fija la duración dice el art. 1557 que se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada produzca en una sola vez, aunque pasen 2 o más años para obtenerlos. El arrendamiento de tierras de labor divididas en 20 hojas (parcelas o trozos de tierra que se destinan al cultivo y son rotatorias), se entiende por tantos años cuantas sean estas (art. 1577.2).El art.1575 niega al arrendatario derecho a rebaja de la venta por esterilidad (no productividad) de la tierra arrendada o por pérdida de frutos a consecuencia de casos fortuitos normales. En cambio puede rebajar la venta cuando se pierden más de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos como incendio, peste, guerra, inundación insólita, terremoto, langosta y otros igualmente desacostumbrados y que los contratantes no hayan podido razonadamente prever, hoy estos

supuestos se resuelven mediante los seguros agrarios.

LIQUIDACIÓN ESPECIAL DEL ARRENDAMIENTO URBANO

La injusticia que había creado la legislación excesivamente protectora del arrendatario, especialmente con el mantenimiento de ventas ineconómicas según palabras de la ley de 1994 se ha querido paliar con esta ley, la cual no se dirige a regular todos los arrendamientos de inmuebles urbanos sino sólo algunos, e incluso respeta en parte la legislación anterior, es fundamental la diferenciación entre arrendamientos de vivienda y de locales para uso distinto de vivienda, los primeros reciben un régimen protector de los intereses del arrendatario y las normas que los regulan no permiten renuncia; los segundos quedan casi completamente confiados a la discrecionalidad de los pactos entre los contratantes.

Ley de arrendamiento urbano (LAU)

La Lau tiene el carácter de ley aplicable a todo el territorio nacional salvo que puede legislar aquellas CCAA que tienen competencia para dictar normas en materia de derecho civil. **Ámbito objetivo:** Según el art.1 la LAU establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos de vivienda a cambio de una retribución en dinero por lo que quedan fuera de su campo las viviendas que tienen los empleados por razón de su cargo (vivienda del portero de una casa, la casa de labor o los solares). El art.5c habla de las viviendas militares y las universitarias. Arrendamiento de viviendas: Según el art.2.1 son los que recaen sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Las normas que lo regulan se aplican también a los muebles, los trasteros, las plazas de garaje y cualquier otra dependencia, espacio o servicio cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador (patio con piscina). El art.7 dispone el arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente (Ej: viajante), siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o su hijo o dependiente.

Duración del contrato

Será libremente pactada por las partes (art 9.2), pero el interés del arrendatario, el contrato puede hacerse durar por el plazo mínimo de 5 años, los arrendamientos para los que no se haya estipulado se entienden celebrados por un año sin perjuicio de la prórroga a favor del arrendatario hasta los 5 años. La obligatoriedad de la prórroga del arriendo, que es forzosa para el arrendador cede ante la necesidad por su parte de ocupación de la vivienda que se haya previsto y hecho constar en el contrato, pero si transcurren 3 meses a contar de la extinción del contrato sin que el arrendador ocupe la vivienda, deberá readmitir en ella al arrendatario por un nuevo plazo de hasta 5 años e indemnizarle de los gastos que el desalojo de la vivienda le haya producido, a no ser que prefiera el arrendatario que le indemnicen con una cantidad igual al importe de la venta por los años que falten para completar los 5. En los arrendamientos de larga duración que se pacten por más de 5 años el arrendatario podrá desistir del contrato siempre que haya durado al menos 5 años y avise al arrendador con una antelación mínima de 2 meses. Puede pactarse en el contrato que para casos de desistimiento indemnice el arrendatario al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor para cada año del contrato que queda por cumplir.

Continuación del arrendamiento en casos de venta de la vivienda arrendada

El art. 14 de la LAU deroga la regla venta quita renta del art. 1571CC y dice El adquiriente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los 5 primeros años de la vigencia del contrato.

Cuando las partes hayan estimado que la venta de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que falte para el transcurso del plazo de 5 años.

LA RENTA

El montante o cuantía del alquiler será el que libremente estipulen las partes salvo pacto en contrario. El pago de la renta será mensual y habrá de realizarse dentro de los 7 primeros días de cada mes, sin que en ningún caso pueda el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta (Art.17.2). El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o en su defecto en metálico y en la vivienda arrendada (Art.17.3). El arrendador queda obligado a entregar el arrendatario recibo del pago salvo que se haya pactado que este se realice mediante procedimientos que acrediten su verificación. Si el arrendador no hace entrega del recibo serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago (Art. 17.4).

Actualización de la renta

Durante los 5 primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario en la fecha en que se cumple cada año de vigencia del contrato aplicado a la renta correspondiente a la anualidad anterior al cambio el % experimentado por el IPC en una etapa de los 12 meses, inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización; a partir del sexto año de duración la actualización de la renta se regirá por lo dispuesto por las partes y en su defecto por lo establecido en el apartado anterior. En arrendador deberá notificar la subida por escrito, expresando el % de alteración aplicado y acompañando si el arrendatario lo pide la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística o haciendo referencia al BOE en el que se haya publicado.

Aumento de la renta por mejoras

Salvo pacto en contrario una vez que transcurren los 5 años de plazo mínimo, el arrendador puede por mejoras (no por reparaciones necesarias para la conservación), aumentar la renta sin que el aumento sobrepase el 20% de la renta (Art.19.1).

Impago de la renta

La falta de pago de la renta por parte del arrendatario permite al arrendador resolver de pleno derecho el contrato (Art.22.2a). El uso de la vivienda es el derecho fundamental del arrendatario y puede corresponder en los casos de nulidad de matrimonio, separación o divorcio al cónyuge no arrendatario cuando la vivienda le haya sido atribuida de acuerdo con los Arts 90 y 96 del CC (ART 15.1).

La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de 2 meses desde que le fue notificada al cónyuge la resolución judicial correspondiente acompañando copia de aquella al menos en la parte que afecte al uso de la vivienda (Art. 15.2).

Por otra parte el arrendador está obligado a realizar sin derecho a elevación alguna de la renta todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo que el deterioro que necesita reparación se deba a culpa del arrendatario (Art. 21.1). El arrendatario deberá usar la vivienda arrendada con el uso que procede como tal vivienda, si le da otro uso el arrendador puede resolver el contrato (Art. 27.1). También procede la resolución cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (Art. 27.2e). Las obras menores corren por cuenta del arrendatario (Art. 21.4) y le está prohibido realizar sin consentimiento del arrendador expresado por escrito obras que modifiquen la configuración de la vivienda (Ej.: Tirar un tabique) o produzcan una disminución en su seguridad o estabilidad (Art. 23.1). El incumplimiento de este precepto permite al arrendador resolver el contrato y si lo quiere pedir que se reponga la finca a su estado primitivo.

Derecho de adquisición preferente del arrendatario

Siguiendo el precedente de la LAU de 1964, la actual (1999) otorga al arrendatario de vivienda en caso de venta de este un derecho de adquisición preferente (Art. 25.1), siempre que la vivienda se venda como cosa independiente de las demás, o sólo exista una vivienda en el inmueble. Para hacer efectivo este derecho de adquisición se le conceden al arrendatario los derechos de TANTEO Y RETRACTO. El **tanteo** se puede ejercitar en un plazo de 30 días naturales a partir de la notificación fehaciente hecha por el arrendador avisándole de que va a vender la vivienda y en que condiciones. El **retracto** procede si no se ha hecho la notificación para el tanteo o fuera incompleta o se haya vendido en condiciones para favorables que las anunciadas, caduca a los 30 días naturales siguientes a la notificación de la venta que en forma fehaciente haga el arrendador al arrendatario acompañada de copia de la escritura o documento que se formalizó la compraventa (Art. 25.3).

Subarriendo

La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador. El precio del subarriendo no podrá exceder en ningún caso del que corresponde al arrendamiento. El subarriendo no consentido por el arrendador le permite resolver el contrato (Art. 27.2).

Cesión del arriendo

La transferencia de la posición contractual de arrendatario a otra persona sólo es posible con consentimiento escrito del arrendador. La cesión no consentida permite la resolución del contrato.

Subrogación por causa de muerte

A la muerte del arrendatario pueden subrogarse en el arrendamiento de la vivienda el cónyuge, el conviviente de hecho, posdescendientes de los arrendatarios, los ascendientes o hermanos siempre que estos últimos hayan convivido con el arrendatario 2 años antes de su muerte (Art. 16.1). En todo caso habrán de notificar al arrendador en el plazo de 3 meses a partir de la muerte su decisión de subrogarse.

Suspensión del arrendamiento

En caso de que el arrendador realice la vivienda obras de conservación, el arrendatario puede optar entre suspender el contrato hasta la finalización de las obras quedando paralizado el curso del plazo de duración del contrato y el pago de la renta o desistir el contrato sin indemnización alguna.

Arrendamiento urbano para uso distinto al de vivienda

Según el Art. 3.1 es el de una edificación, que se destina a un uso distinto al de vivienda habitual y en especial los arrendamientos por temporada y los que tengan por finalidad ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, profesional, recreativa, asistencial o cultural. Parece que queda excluido el arrendamiento de industria (Ej.: Cafetería funcionando) que se rige por el CC. Las normas dedicadas al arrendamiento de no vivienda son pocas, así continuidad del arrendamiento aunque cambie la persona del arrendador (Art. 29).

Subarriendo

Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de consentimiento del arrendador, pero este podrá elevar la renta un 10% en caso de subarriendo parcial o un 20% en caso de subarriendo total o de cesión del contrato. Todos los subarriendos deben notificarse al arrendador en el plazo de 1 mes desde que fueron concertados.

Subrogación por causa de muerte

Se admite esta subrogación a favor del heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad empresarial o profesional siempre que la subrogación se notifique dentro de los 2 meses siguientes a la muerte del arrendatario.

Extinción del contrato

Además de las causas del CC: resolución por incumplimiento, destrucción de la cosa etcétera este contrato se extingue por cumplimiento del término de duración que se haya pactado. El Art. 34 dispone que en los arrendamientos de fincas en la que los 5 últimos años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público la extinción dará al arrendatario derecho a la indemnización a cargo del arrendador siempre que el arrendatario haya manifestado con 4 meses de antelación a la conclusión del plazo, su voluntad de resolver el contrato por un mínimo de 5 años más y por una renta de mercado, es decir acordada por las partes o en su defecto determinada por un hábito.

Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo

Los arrendatarios que continúen podrán seguir en el uso de la vivienda alquilada mientras viven además de que pueden subrogarse el cónyuge no separado o los hijos que convivan con el arrendatario 2 años antes del fallecimiento o los ascendientes que hayan convivido 3 años. Se prevé una actualización de la renta a lo largo de 10 años en función de los ingresos con que cuenta el arrendatario salvo que los indicados ingresos sean inferiores en 2,5 o 3,5 veces al salario mínimo interprofesional.

Contratos de arrendamiento de local de negocio anteriores a 1985

Si el arrendatario es una persona física duran hasta el fallecimiento o jubilación pudiéndose subrogar el cónyuge que continúe la actividad y los descendientes hasta que se cumplan los 20 años de vigencia de la ley de 1999. Pueden traspasar y entonces el traspaso se mantiene durante 10 años. Si el arrendatario es persona jurídica dedicada a actividades comerciales se extingue a los 20 años, y si se dedica a otras actividades dura de 5 a 20 años. Las rentas se actualizan progresivamente en proporción al IPC.