

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS Y SERVICIOS

Razone y conteste a las siguientes preguntas:

- **¿Ante que figuras contractuales nos encontramos?, estudie si se dan todos los requisitos necesarios de cada una de ellas.**

La primera figura contractual con la que nos encontramos es la del alquiler gratuito de un mercedes por la empresa RENTCAR cuyo dueño por causas de amistad no cobra nada al futuro matrimonio, así damos con un préstamo de uso en virtud del cual se recibe una cosa no fungible gratuitamente y por un tiempo establecido que en este caso será el del día de la boda.

El alquiler del chaqué no es sino un arrendamiento de cosa por el cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o disfrute de una cosa por un tiempo determinado y por un precio cierto, ambos requisitos son cumplidos, dejándose claro el tiempo, día de la boda, por el cual van hacer uso de la cosa, el chaqué, y el precio del mismo alquiler, precio determinado tal y como establece el código por la propia tienda de alquileres de chaqué, a su vez con arreglo al último párrafo del artículo 1580 el arrendamiento superior a 1500 pts deberá constar por escrito, lo cual también se da al ser rellenada la correspondiente hoja de pedido de la tienda.

El contrato de servicios realizado al fotógrafo no es sino un arrendamiento de servicios por el cual una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por el precio cierto, nos encontramos así ante un contrato consensual, bilateral y oneroso y temporal, requisitos que se cumplen a la hora de celebrar el contrato de servicio.

Otra modalidad puede ser como ocurre con la celebración del banquete es el cumplimiento del arrendamiento con una modalidad ante el precio cierto ya que aunque el artículo 1543 no añade, a diferencia de lo que ocurre en la compraventa, el que haya de ser en dinero o signo que lo represente, la doctrina ha establecido que es válido pagar una contraprestación en especie que en este caso será el diseño de las obras de remodelación por parte de la arrendataria, así el requisito de certeza del precio equivale a que sea determinado, es decir, no indeterminado, aleatorio o contingente.

El caso de la tarta realizada por DULCIOR merece la aplicación del artículo 1545 del Código Civil por el cual los bienes fungibles que se consuman con el uso no pueden ser materia del contrato de arrendamiento, no teniendo relevancia que el contrato sea privado tal y como especifica la práctica.

- **¿Se ha respetado la forma adecuada en cada uno de ellos?**

La forma no es un requisito constitutivo del contrato de arrendamiento, sino una simple formalidad a cuyo cumplimiento pueden compelerse las partes recíprocamente una vez perfeccionado, así ante el contrato de alquiler del chaqué la forma ha sido cumplida con pulcritud cumpliéndose el artículo 1580 y la peculiaridad por la cual los contratos consensuales, que son tanto el arrendamiento de cosa como de servicio, frecuentemente emplean las arras (fianza de 50.000pts que cubran posibles desperfectos del traje) sobre la base de una función confirmatoria o penitenciaría de las mismas (funciones ampliamente discutidas por la doctrina a tenor del artículo 1454).

El principio de libertad de forma que prima en nuestro ordenamiento hace que el contrato verbal realizado con el fotógrafo sea obligatorio tal y como establece el artículo 1278 por el cual los contratos serán obligatorios cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez, además como ya hemos señalado los contratos de arrendamiento de cosas y de

servicios son discretamente regulados por el Código ya que este parece ocuparse en mayor medida del arrendamiento de fincas rústicas y urbanas.

Si nos atenemos además a la regulación legal del arrendamiento de servicios esta es inexistente ya que el Código solo habla de servicios de criados y trabajadores asalariados postura obsoleta que no ha sido convenientemente modificada y que nos hace acudir a la legislación laboral que ha venido a desarrollar este tema; aun así si nos atenemos a la forma del CC habría que decir que con arreglo al último párrafo del art. 1580 deben constar por escrito los arrendamientos cuya renta sea superior a 1500 pts, de lo cual podemos deducir que el fotógrafo recibiría por parte de los novios una cuantía mayor por sus servicios; de este modo el contrato no sería eficaz en cuanto a su forma.

Habría que señalar, en relación con los contratos de arrendamiento verbal, que el Código Civil solo preceptua a tenor del artículo 1547 este caso cuando se produzca una falta de la prueba del precio convenido por las partes, aunque éste artículo se entiende también aplicable a aquellos contratos por escrito en que se hay omitido la constancia de la renta y no se pueda probar por otro medio su cuantía.

Tanto el contrato con el restaurante El festín como con la empresa DULCIOR la forma es perfeccionada por ambas partes, teniendo en cuenta que el último no se trata de un contrato de arrendamiento tal y como establece el artículo 1545 del CC.

- **Estudie los incumplimientos contractuales y responsabilidad de las partes ante los mismos.**

Cabría decir que el servicio de los profesionales liberales, el fotógrafo, no son siempre y en todo caso objeto de un contrato de arrendamiento de servicios, sino que, en ocasiones, podemos estar en presencia de un contrato de obra, mediante el cual no se obliga a prestar una actividad sino el resultado producido por la misma.

El incumplimiento por parte del fotógrafo queda recogido en los derechos y obligaciones del arrendatario, ya que atendiendo al carácter material del servicio contratado, por el cual el objeto propio del contrato consiste en la prestación de una determinada actividad podemos extender la obligación del fotógrafo (arrendatario) al calificativo técnico de obligación de hacer. Sabemos por la practica que se produce una confusión que hace acudir al profesional a otra iglesia no pudiendo este realizar el servicio: podríamos decir en un primer momento que el profesional estaría obligado a pagar daños y perjuicios a la pareja por el incumplimiento contractual, ahora bien si atendemos a que este contrato aun bajo el principio de libertad de forma de nuestro ordenamiento se realizo verbalmente, el fotógrafo tendría a su favor el requerimiento de esta formalidad de contrato escrito si se cumpliera el supuesto del 1580, lo cual debe ser así porque un fotógrafo cobraría más por sus servicios de 1500 pts.

El caso del incumplimiento por parte de DULCIR, aun tratándose de un documento privado, si este es reconocido legalmente, tiene el mismo valor que la escritura publica entre los que lo hubiesen suscrito (artículo 1225 CC), obligará a esta empresa a resarcir los daños y perjuicios del incumplimiento del contrato estando legitimados los novios a reclamar una reparación por la negligencia ocasionada el día de la boda. Debemos señalar que este contrato no es de arrendamiento al tratarse de un bien fungible que se consume con el uso (art.1545), en mi opinión es un contrato de compra-venta que hace efectivas aun en contra del arrendador las disposiciones sobre el saneamiento de la compraventa de la tarta.

La peculiaridad aparece ante el arrendamiento del chaqué para el novio, donde aparece la figura de las arras o de la fianza que se extiende desde el contrato de compra-venta al de arrendamiento por tratarse de ambos de un contrato consensual que se perfecciona por el simple consentimiento, quedando vinculadas las partes sin necesitar la entrega de la cosa o el otorgamiento de formalidad específica. De esta forma es frecuente que en el momento de la perfección del contrato el arrendatario entregue al vendedor una cantidad de dinero que en la práctica son 50.000 pts para sufragar posibles desperfectos. Las arras o fianzas tienen una función penitencial

o bien confirmatoria de la celebración del contrato que en el caso del contrato de arrendamiento parece estimar una función más penitenciaría que de celebración del mismo, no en vano, en virtud del artículo 1454 si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta (en esta ocasión contrato consensual de arrendamiento podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador (arrendatario) a perderlas, o el vendedor (arrendador) a devolverlas duplicadas.

En esta ocasión parece lógico que bajo la responsabilidad ante el deterioro de la cosa se pierdan las 50.000 pts, ya que a mi juicio no podrá probarse que el deterioro fue ocasionado sin su culpa además el artículo 1564 extiende la responsabilidad del arrendatario al obligarle a responder por los deterioros y pérdidas causados por las personas de su casa, no aludiéndose exclusivamente a familiares sino: a amigos (como se da en este caso), visitas, huéspedes, criados,...

- **¿Cuándo se extinguen y por qué causas los contratos estudiados? ¿Se podrían prorrogar?**

Los contratos de arrendamiento de cosa y los contratos de servicios se extinguen si se han hecho por un tiempo determinado, el día de la boda, concluyen el día prefijado sin necesidad de requerimiento, ahora bien, si al terminar el periodo temporal concertado, el arrendatario continúa disfrutando de la cosa durante 15 días, se entiende que hay tácita reconducción, es decir, nuevo contrato de arrendamiento, por el tiempo expresado en el Código pero esto se da sólo en el caso de arrendamientos de fincas rústicas o urbanas que no son tema de la práctica.

Son causas de extinción la pérdida de la cosa arrendada, equiparándose a ella la imposibilidad de goce de la cosa, el incumplimiento de una de las partes así como la extinción del derecho del arrendador (caso que puede darse en ocasiones especiales: usufructos, subarrendos, y cesiones del arrendamiento); la muerte del arrendador o arrendatario es objeto de discusión sobre la extinción del contrato puesto que el CC guarda silencio sobre el tema.

Podemos concluir que la prórroga del arrendamiento de cosas no puede efectuarse en atención a que es un contrato temporal que no cede el dominio de la misma sino su utilidad, entregando el arrendador sólo la posesión, por un tiempo más o menos extenso pero en todo caso determinable o determinado de conformidad con las reglas generales de las obligaciones. El contrato de servicios es esencialmente temporal aunque su duración puede ser indefinida, vetando el Código la posibilidad de que se vincule al arrendatario de por vida. Así la prórroga del arrendamiento se efectuara de forma exclusiva para los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas.

- **¿Qué ocurriría si Raquel y Manuel no llegan a contraer matrimonio?**

Si no se llegará a contraer matrimonio se debería poner en conocimiento del arrendador esta novedad provocándose una extinción del contrato, no haciéndose uso de ninguno de las cosas y servicios arrendados y teniendo derecho los arrendadores a un resarcimiento por el incumplimiento del contrato tenor del artículo 1556 como ya se ha explicado en el caso de incumplimiento por parte del arrendador en anteriores preguntas, siendo este un caso de incumplimiento de obligaciones de los arrendatarios que no contraen matrimonio.