

Lección 11: El contrato de arrendamiento

Profesor: Joaquín Ataz López



Universidad de Murcia — Facultad de Derecho

Curso 2017–2018

Concepto y clases de arrendamiento

Concepto de arrendamiento de cosas

Según el artículo 1543 del CC, en el arrendamiento de cosas una de las partes (arrendador) se obliga a dar a la otra (arrendatario) el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

► Ideas básicas en torno al contrato de arrendamiento

- 1 Las clases de arrendamiento según el Código civil: Arrendamiento de cosas, arrendamiento de obras y arrendamiento de servicios:
 - El origen histórico de la equiparación entre estos tres supuestos: El régimen del trabajo humano en Roma.
 - La inexistencia de un régimen jurídico común para estos tres tipos de «arrendamiento».
- 2 Caracteres del arrendamiento como contrato:
 - a. Contrato consensual, sinalagmático y oneroso-conmutativo.
 - b. Contrato temporal (ver diapositiva nº 11).
 - c. Genera exclusivamente derechos de crédito, aunque a veces estos son oponibles frente a terceros.

Fuentes legales. Los arrendamientos especiales

Panorámica general de la regulación del Código civil

En realidad el Código civil no regula todos los arrendamientos de cosas, sino exclusivamente los arrendamientos de fincas (rústicas o urbanas). Sólo los artículos 1543 y 1545 pueden considerarse normas generales, aplicables a cualquier arrendamiento de cosas.

► Los llamados arrendamientos especiales:

- 1 Evolución histórica del régimen especial de ciertos arrendamientos:
 - a. El problema del acceso a la vivienda. Primeras normas reguladoras del «inquilinato».
 - b. Ampliación del ámbito de aplicación de estas normas: El llamado «arrendamiento de local de negocio».
 - c. El TR de 1964 y el llamado «Decreto Boyer» de 1985.
 - d. La llamada «cuestión agraria» y el surgimiento de normas dirigidas a proteger a los agricultores no propietarios de las tierras que cultivan → Arrendamientos rústicos («colonato») y aparcería.
- 2 Los arrendamientos especiales en la actualidad:
 - a. La Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU).
 - Clases de arrendamientos regulados en la LAU.
 - Normas imperativas y normas dispositivas en la LAU: Arts. 4 y 6.
 - b. La Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos (LAR).
 - Contratos regulados en la LAR.
 - Normas imperativas y normas dispositivas en la LAR: Art. 1.2

Elementos personales (I)

Aspectos generales

El arrendador y el arrendatario

De acuerdo con el artículo 1546 CC se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa que se obliga a pagar.

► Cuestiones relativas al arrendador

- 1 No tiene por qué ser propietario.
 - a. Arrendamiento de cosa ajena.
 - b. El contrato de subarrendamiento:
 - El subarrendamiento en el CC: Art. 1550.
 - El subarrendamiento de vivienda en la LAU: Art. 8.2
 - El subarrendamiento de finca rústica: Art. 23-II LAR.
- 2 Reglas de capacidad: Arts. 271.7 y 1548 CC.

► Cuestiones relativas al arrendatario.

- 1 Basta con la capacidad general de obrar.
- 2 Personas que pueden ser arrendatarios en los arrendamientos protegidos:
 - a. Arrendamiento de vivienda: Art. 2.1 LAU → Las personas jurídicas quedan excluidas.
 - b. Arrendamientos rústicos:
 - Se admite el arrendamiento a favor de personas físicas o jurídicas (art. 9.1 LAR).
 - ¿Se exige que el arrendatario persona física sea un profesional de la agricultura?: Discusiones sobre este requisito e interpretación jurisprudencial.
 - Personas que no pueden ser arrendatarias según la LAR: Arts. 9.6 y 9.7.

Elementos personales (II)

Subrogación subjetiva en el contrato: Reglas generales

- ▶ El problema de la «subrogación» en los arrendamientos:
 - 1 Razones por las que se plantea el problema → La naturaleza temporal del arrendamiento:
 - 2 Recordatorio de la regla general para determinar quienes son parte de un contrato: El principio de relatividad de los contratos
 - Si fallece el arrendador o el arrendatario vigente el contrato, sus herederos tomarán su lugar en el contrato.
 - Si un tercero adquiere los derechos sobre la cosa arrendada, y no es heredero del arrendador, no quedará vinculado por el contrato.
 - Pero es posible que arrendador o arrendatario cedan su posición contractual a un tercero, siempre que la otra parte del contrato consienta.
 - 3 Normas que implican una aplicación particular de estas reglas:
 - a. En el Código civil: Arts. 480 y 1571.
 - b. En la LAU: Arts. 8.1 y 13
 - c. En la LAR: Art. 10 y 23-II

Elementos personales (III)

Subrogación subjetiva en el contrato: Excepciones a las reglas generales

Subrogación forzosa en arrendamientos especiales

Uno de los mecanismos fundamentales para la protección del arrendatario en los arrendamientos especiales, dirigidos a garantizar la estabilidad en el contrato, era el de la subrogación forzosa en la posición del arrendador de cualquiera que, por las causas que fuera, adquiriera los derechos sobre la finca arrendada. Pero, en las últimas modificaciones legislativas, tanto de la LAU como de la LAR, este mecanismo, aunque sigue existiendo, ha quedado muy atenuado.

▶ Subrogación forzosa en la posición del arrendador o en la del arrendatario:

- 1 En la Ley de arrendamientos rústicos: Arts. 23-III y 24.e.
- 2 En la Ley de arrendamientos urbanos:
 - a. Subrogación forzosa en la posición del arrendador:
 - Si el arrendador pierde su derecho sobre la cosa, y el arrendatario había inscrito su contrato en el Registro de la propiedad (art. 13.1-II LAU).
 - Si el arrendador enajena la vivienda (art. 14 LAU).
 - En los arrendamientos urbanos para uso distinto al de vivienda (art. 29 LAU)
 - b. Subrogación forzosa en la posición del arrendatario:
 - Vivienda en la que habita el arrendatario en compañía de su cónyuge o pareja, si se produce una crisis matrimonial: Arts. 12 y 15 LAU.
 - Muerte del arrendatario que convive en la vivienda con otras personas: Art. 16 LAU.
 - Muerte del arrendatario de local de negocio: Art. 33 LAU.

▶ El traspaso de local de negocio (art. 32 LAU)

Elementos reales: La cosa arrendada

Cosas arrendables

Puede ser objeto de arrendamiento cualquier cosa que no sea consumible (art. 1545 CC). Se pueden también arrendar las *universalidades* y los derechos de naturaleza patrimonial no personalísimos.

► Clases especiales de arrendamientos atendiendo a la cosa arrendada:

1 El arrendamiento de vivienda (inquilinato):

a. Concepto (art. 2.1 LAU).

- Ha de ser «vivienda permanente»: Arts. 2.1, 3.2 y 7.1 LAU → Los arrendamientos de temporada.
- ¿Ha de ser «finca urbana»? → Los arts. 1 y 5.c LAU y la diferenciación (administrativa) entre fincas urbanas y rústicas.

b. Casos excluidos: Art. 5 LAU.

2 Arrendamiento de finca urbana cuya finalidad no sea la de vivienda.

a. El arrendamiento para uso distinto de vivienda (art. 3 LAU): Ha de ser una «edificación».

b. Fincas urbanas que no sean «edificaciones».

3 Los arrendamientos sometidos a la Ley de Arrendamientos rústicos:

a. Ha de ser una finca «rústica»: Art. 7.1.a LAR

b. Ha de arrendarse la finca para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal: art. 1.1 LAR

- Sobre una misma finca pueden arrendarse distintos aprovechamientos (arts. 3 y 4 LAR).
- Los llamados «arrendamientos de explotación» (art. 2 LAR).

Elementos reales: La renta (I)

Concepto y requisitos

Noción de renta

Se llama renta a la contraprestación, normalmente en dinero u otra cosa fungible, que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador a cambio del uso de la cosa.

► Ideas en torno a la renta:

- 1 Debe ser *cierta* es decir: Determinada o determinable.
 - Consecuencias de la falta de prueba de la renta: Art. 1547 CC (y 11.1-II LAR).
- 2 No es imprescindible que:
 - a. sea periódica, aunque suele serlo.
 - Diferencia entre renta «periódica» y renta «única» con pago fraccionado.
 - Reglas sobre la periodicidad en arrendamientos especiales: Arts. 17.2 LAU y 13.3 LAR.
 - b. sea en dinero, salvo en el caso de los arrendamientos rústicos (art. 13.1 LAR):
 - Arrendamientos *ad meliorandum* o *ad aedificandum* (art. 17.5 LAU).
 - Renta consistente en una parte alícuota de los frutos: El contrato de aparcería.
 - ▷ Concepto y caracteres de la aparcería (art. 28 LAR).
 - ▷ Distinción de otras figuras: Arts. 30 y 32 LAR).
 - ▷ Régimen jurídico: Arts. 29 y 31 LAR.
- 3 Las llamadas «cantidades asimiladas a la renta»: El art. 20 LAU.
- 4 Reglas en la LAU relativas a la renta: Art. 17.

Elementos reales: La renta (II)

Cuantía y régimen jurídico de la renta

Libertad en la fijación inicial de la renta

Aunque históricamente en algunos arrendamientos la ley limitaba la cuantía de la renta, hoy día no existen tales restricciones, por lo que la renta inicial es siempre libremente pactada por las partes cosa que, por otra parte, señalan expresamente tanto la LAU (art. 17.1) como la LAR (art. 13.1).

- ▶ Posible modificación de la cuantía de la renta durante la vigencia del contrato:
 - ① Actualización de la renta:
 - a. Se requiere pacto expreso (arts. 13.2 LAR y 18.1 LAU).
 - b. Reglas especiales de la Ley de Arrendamientos Urbanos: Art. 18.
 - ② Circunstancias que pueden producir una alteración de la renta:
 - a. Realización de mejoras en la cosa por parte del arrendador: Arts. 19 y 30 LAU y 19 LAR.
 - b. El traspaso de local de negocio (art. 32 LAU).
 - c. La realización de obras que priven temporalmente al arrendatario, total o parcialmente, del uso de la cosa:
 - En el Código civil: Art. 1558.
 - En la LAU: Art. 21.2.
 - En la LAR: Arts. 18.2 y 24.a

Elementos formales

El arrendamiento contrato consensual

En el Código civil el arrendamiento es un contrato consensual, en el sentido de que no se hace depender su validez de ninguna forma, a pesar de la dicción del artículo 1280.2º CC.

► Normas relativas a la forma en los arrendamientos especiales:

- 1 La regla general: Arts. 37 LAU y 11 LAR.
- 2 El caso especial del artículo 20.1-IV LAU → ¿Forma esencial?
- 3 Casos en los que se exige que ciertas notificaciones o autorizaciones consten por escrito (arts. 18.3 y 24.e LAR, 8, 16.3, 18.3, 19.2, 22.2... LAU).

Duración del arrendamiento (I)

La temporalidad del arrendamiento

El artículo 1543 CC exige que el arrendamiento sea “por tiempo determinado” esto es porque en él se generan obligaciones *duraderas* y resulta imprescindible saber durante cuánto tiempo existirán.

► El plazo inicial del arrendamiento

- 1 Como regla, el arrendamiento durará lo que pacten las partes.
- 2 Aunque, tratándose de arrendamientos rústicos, existe un plazo mínimo de 5 años (art. 12.1 LAR)
- 3 Si las partes no fijan el plazo, o fijan un plazo que resulta indeterminado → Es la ley la que determina cuál será el plazo:
 - a. Arrendamiento de vivienda, 1 año (art. 9.2 LAU).
 - b. Arrendamiento rústico, 5 años (art. 12.2 LAR).
 - c. Código civil: Arts. 1577, 1581 y 1582.
- 4 El plazo es obligatorio para ambas partes
 - a. Lo que significa que el arrendatario debe pagar las rentas aunque no use la cosa; dejar de usar la cosa (o dejar de vivir en la vivienda, o de usar el local, o de cultivar la finca rústica) no constituye incumplimiento ni vencimiento anticipado.
 - b. Se admite, no obstante, el desistimiento anticipado del arrendatario en dos casos:
 - En el arrendamiento de vivienda, a partir de los seis primeros meses (art. 11 LAU).
 - En los arrendamientos rústicos, tras el primer año (art. 24.d LAR).

Duración del arrendamiento (II)

Prórroga del contrato

Aunque, en teoría, una vez transcurrido el plazo pactado, el contrato debería extinguirse automáticamente, en muchas ocasiones lo que ocurre es que el contrato queda prorrogado. La legislación contempla varios tipos de prórrogas.

► Tipos de prórroga del arrendamiento:

- 1 **Prórroga convencional:** Pactada en el contrato original o con posterioridad:
 - Se admite en todos los tipos de arrendamiento.
 - El régimen del contrato dependerá de lo que las partes hubieran pactado, en tanto tales pactos no sean contrarios a Ley.
- 2 **Prórroga automática** → Se da automáticamente si se cumplen ciertos requisitos:
 - a. Son «automáticas», pero no «obligatorias» puesto que cualquiera de las partes puede evitar la prórroga notificándolo a la otra antes de que la prórroga haya empezado.
 - b. Este tipo de prórroga se prevee tanto en el Código civil como en la LAU y en la LAR:
 - Código civil: La llamada «tácita reconducción» (arts. 1566 y 1567).
 - LAU: Art. 10.1 (arrendamiento de vivienda). En el arrendamiento para uso distinto del de vivienda se aplica la tácita reconducción.
 - LAR: Art. 12.3.
- 3 **Prórroga especial en el arrendamiento de vivienda** → Obligatoria para el arrendador y voluntaria para el arrendatario: Art. 9.1 y 9.3 LAU.

Obligaciones del arrendador

El artículo 1554 CC

Según este precepto el arrendador está obligado: 1º a entregar al arrendatario la cosa arrendada, 2º a hacer en ella, durante el arrendamiento, todas las reparaciones necesarias y, 3º a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento.

► Ideas en torno a las obligaciones generales del arrendador.

- 1 La obligación de entrega (y subsiguiente saneamiento: art. 1553).
- 2 La obligación de conservar: → Véase más adelante (página 15) al hablar del régimen de obras en el arrendamiento.
 - Además de una obligación, es también un derecho, pues el arrendador es el principal perjudicado si la cosa se deteriora. Por ello: 1558, 1559 y 1569.4º CC, 25.f LAR, 21.3 y 27.2.d LAU.
- 3 La obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa:
 - a. Implica una obligación de no hacer: No perturbar la posesión del arrendatario.
 - Aunque, excepcionalmente, la Ley le autoriza a perturbar la posesión cuando haya que realizar ciertas obras sobre la cosa arrendada (arts. 1558 CC, 21.2 y 22 LAU y 17 LAR).
 - b. Pero también implica una obligación de hacer: Defender al arrendatario de la “perturbación jurídica” procedente de un tercero (art. 1560, a sensu contrario).

Obligaciones del arrendatario

Enumeración de las obligaciones del arrendatario

El arrendatario está obligado a pagar la renta así como ciertos gastos que no constituyen renta en sentido estricto, a usar diligentemente la cosa y a conservarla durante la duración del arrendamiento, y a restituirla al arrendador al terminar éste.

► Ideas en torno a las obligaciones del arrendatario:

- 1 Pago de la renta y de otros gastos
 - a. Las llamadas «cantidades asimiladas a la renta»: Gastos que el arrendatario debe pagar, además de la renta: Arts. 1555.3º CC, 20 LAU y 15 LAR.
 - b. Momento y lugar del pago: Arts. 17 LAU, 13.3 y 14-I LAR.
 - c. El derecho al recibo: Arts. 17.4 LAU y 14-II LAR.
- 2 Uso diligente y conservación de la cosa (1555.2º CC).
 - a. Presunción de culpa del arrendatario: Arts. 1562 y 1563 CC.
 - b. Responsabilidad por hecho ajeno: Art. 1564 CC.
 - c. Obligación de advertir la necesidad de reparaciones y tolerarlas: Arts. 1558 y 1559 CC, 21.3 LAU.
- 3 Restitución de la cosa (1561 y 1562 CC): La obligación (en arrendamiento de vivienda) de deshacer las obras realizadas: Arts. 23.2 y 24.2 LAU.
- 4 Garantías del cumplimiento de las obligaciones del arrendatario: La “fianza” en los arrendamientos urbanos (art. 36 LAU).

Régimen de obras en el arrendamiento

► El régimen legal de obras sobre la cosa:

- 1 Cuestiones que deben resolverse: Quién puede hacer las obras y quién debe pagarlas.
- 2 Obras (o gastos) de conservación.
 - a. En principio las debe pagar el arrendador, que es quien tiene principalmente el deber de conservar la cosa (arts. 1554.2º CC, 21.1 LAU y 18 LAR).
 - b. Excepciones (gastos que no corresponden al arrendador):
 - Gastos a cargo del arrendatario:
 - ▷ Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la cosa (art. 21.4 LAU y 20.1 LAR).
 - ▷ Reparaciones exigidas por un uso inadecuado de la cosa.
 - Destrucción completa de la cosa (art. 21.1-II LAU) o daños fortuitos extremadamente cuantiosos (art. 13.2 LAR).
 - c. Régimen de la imposición de las obras al arrendatario: Arts. 1558 CC, 21.2 LAU y 17 LAR.
 - d. Realización de las obras por el arrendatario: Arts. 21.3 LAU y 18.2 LAR.
- 3 Obras de mejora y obras suntuarias.
 - a. Diferencias entre unas y otras.
 - b. Estas obras casi nunca son obligatorias y debe pagarlas quien las realice.
 - c. Quien puede realizarlas (sin permiso de la otra parte).
 - d. Elevación de la renta por mejoras pagadas por el arrendador: Arts. 19 LAU y 19.2 LAR.

Otros derechos del arrendatario en LAU y LAR

► Derechos de tanteo y retracto

- 1 Concepto de estos derechos.
- 2 Regulación:
 - a. Arrendamientos de vivienda (art. 25 LAU).
 - b. Arrendamientos para uso distinto de vivienda (art. 31 LAU).
 - c. Arrendamientos rústicos (art. 22 LAR).

► Indemnización al arrendatario por el aumento de valor de la cosa arrendada

- 1 En arrendamientos de local de negocio (clientela): Art. 34 LAU.
- 2 En arrendamientos rústicos: Art. 20.4 LAR.

Extinción e ineficacia sobrevenida

Extinción e ineficacia

Las diferencias teóricas entre extinción e ineficacia en el arrendamiento se difuminan debido a que, en caso de ineficacia, no es posible deshacer uno de los efectos del contrato: el efectivo uso y disfrute de la cosa por el arrendatario.

► Ideas en torno a la extinción y a la resolución del arrendamiento.

1 Causas de extinción.

- a. El transcurso del plazo (ver diapositiva 11).
- b. La destrucción o expropiación de la cosa (arts. 28 LAU, 24.a LAR).
- c. Pérdida del derecho del arrendador (Arts. 480 CC; 13 LAU; 24.g LAR).
- d. Otras: Mutuo disenso, muerte del arrendatario sin sucesor, etc.

2 La resolución del contrato.

- a. En el CC: Arts. 1556, 1568, 1569 → Aplicación de normas generales.
- b. En la LAU (arts. 27 y 35) y en la LAR (arts. 25 y 26).
- c. La acción de desahucio y su enervación: Art. 22.4 LEC.

3 Consecuencias comunes: Restitución de la cosa.

- Si el arrendatario realizó gastos: 1573 (y 487) CC.
- En arrendamientos rústicos: Art. 27 LAR.
- En Arrendamientos urbanos: Restitución de fianza y posible indemnización ex art. 34 LAU.