**DERECHO CIVIL**

**TEMA 54**

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; SU FUNCIÓN Y ESPECIES. PRINCIPIOS Y NORMAS FUNDAMENTALES DEL CÓDIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS.** **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRA O DE EMPRESA. EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS: SU DIFERENCIA DEL CONTRATO DE TRABAJO.**

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; SU FUNCIÓN Y ESPECIES.**

El contrato de arrendamiento es aquel por el que una de las partes se obliga a pagar a otra un precio y ésta, a cambio de ello, a proporcionar a la primera el uso y disfrute temporal de una cosa, a prestarle determinados servicios o a ejecutar para ella una obra.

Esta postura unificadora, propia de la *locatio conductio* romana, es la que adopta el Código Civil de 24 de julio de 1889, que regula los arrendamientos de cosa, servicio y obra en el Título IV de su Libro IV. Ahora bien, esta unificación es meramente formal, pues el régimen jurídico de las tres modalidades de arrendamiento es muy diferente.

Por ello, la doctrina actual distingue tres tipos contractuales independientes entre sí, de los que tan sólo pueden predicarse como caracteres comunes los generales de ser contratos consensuales, bilaterales, onerosos, conmutativos y temporales.

La doctrina huye de buscar una función económico-jurídica común a las tres modalidades arrendaticias, ya que el propietario de una cosa que prefiere obtener de la misma frutos civiles, en vez de explotarla directamente, ocupa una situación muy distinta a la de quien pone su trabajo a disposición de otro, y ambas funciones difieren mucho de la de quien se obliga a obtener un resultado con su destreza artesana o su organización de trabajo.

Respecto de sus especies, el artículo 1542 del Código Civil dispone que “el arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios”, añadiendo el artículo 1543 que “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”, y concluyendo el artículo 1544 que “en el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto”.

**PRINCIPIOS Y NORMAS FUNDAMENTALES DEL CÓDIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS.**

Comenzaré la exposición por el análisis del arrendamiento de cosas, que se distingue:

1. De la compraventa, en que no transmite el dominio de la cosa, sino solo su uso o goce.
2. Del comodato, en que la cesión de tal uso o goce es onerosa, y no gratuita.
3. Del usufructo, en que siempre supone una retribución periódica y su duración es variable y no ligada a la vida del arrendatario, generando derechos obligacionales, y no reales.
4. Del depósito, en que éste es un contrato real que tiene por finalidad la custodia de las cosas, circunstancias que no concurren en el arrendamiento.

Los elementos del arrendamiento de cosas son los siguientes:

1. Los elementos personales son:
2. El arrendador, que cede el uso o goce de la cosa, respecto del que el artículo 1548 del Código Civil dispone que “los progenitores o tutores, respecto de los bienes de los menores, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años”. Además, el artículo 287 exige al curador con funciones representativas que obtenga autorización judicial para “dar inmuebles en arrendamiento por término inicial que exceda de seis años” o celebrar arrendamientos inscribibles, cualquiera que sea su duración.
3. El arrendatario, que adquiere el derecho al uso o goce de la cosa, y que debe tener capacidad para contratar sin apoyo o asistencia.
4. Los elementos reales son:
5. La cosa, con los requisitos de licitud, posibilidad y determinación previstos en los artículos 1271 a 1273 del Código Civil, pero sin que puedan ser objeto de arrendamiento:

* Los bienes consumibles, salvo que el arrendamiento sea para fines diferentes a su consumo, como su ostentación.
* Los derechos que sean personalísimos e intransmisibles, disponiendo el artículo 525 del Código Civil que “los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar”.
* Las servidumbres de forma separada a los predios a los que activa o pasivamente pertenecen, conforme a la regla de indivisibilidad de las servidumbres del artículo 534.

1. El precio, que ha de ser cierto y fijado en función de la duración del mismo contrato, si bien nada obsta a que el precio se pague en frutos y no en dinero, siempre que los frutos no consistan en una parte alícuota de los obtenidos, pues en tal caso aparece la figura de la aparcería.
2. Los elementos formales, respecto de los que:
3. El artículo 1280 del Código Civil, con los efectos propios del artículo 1279, exige que consten en documento público los arrendamientos de bienes inmuebles por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero.
4. El artículo 1547 del Código Civil dispone que “cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule”.
5. El artículo 1549 del Código Civil establece que “con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad”, si bien la legislación arrendaticia urbana contiene reglas especiales.
6. Los elementos temporales, exigiendo el artículo 1543 del Código Civil que el arrendamiento sea por tiempo determinado, expresión que hay que entenderla en el sentido de que el contrato tiene carácter temporal y no perpetuo, pero sin que sea esencial la fijación del término, fijando los artículos 1577 y 1581 del Código Civil reglas especiales sobre la duración de los contratos en los casos en que las partes no la han fijado.

Respecto del contenido, los derechos y obligaciones de las partes están regulados por los siguientes artículos del Código Civil:

1. El artículo 1554 dispone que “el arrendador está obligado:

1º. A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

2º. 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.

3º. A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato”.

1. El artículo 1555 dispone que “el arrendatario está obligado:

1º. A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

2º. 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.

3º. A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato”.

1. El artículo 1556 dispone que “si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.”
2. El artículo 1557 dispone que “el arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada”.
3. El artículo 1558 dispone que “si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato”.

1. El artículo 1559 dispone que “el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

También está obligado a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones (necesarias).

En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario”.

1. El artículo 1560 dispone que “el arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador. No existe perturbación de hecho cuando el tercero, ya sea la Administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.”
2. El artículo 1561 dispone que “el arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiese menoscabado por el tiempo o por causa inevitable”, añadiendo el artículo 1562 que “a falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario”.
3. El artículo 1563 dispone que “el arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya”.
4. El artículo 1564 dispone que “el arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa”.
5. El artículo 1565 dispone que “si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento”.
6. El artículo 1566 dispone que “si al terminar el contrato, permanece 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 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento”.
7. El artículo 1567 dispone que “en el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal”.
8. El artículo 1568 dispone que “si se pierde la cosa arrendada o alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado”, se observarán las reglas generales de pérdida de la cosa e incumplimiento y resolución de las obligaciones.
9. El artículo 1569 dispone que “el arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

1.º Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581.

2º. Falta de pago en el precio convenido.

3º. Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

4º. Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso” a lo que ordena el artículo 1555”.

1. El artículo 1570 dispone que “fuera de estos casos de desahucio, tendrá el arrendatario derecho a aprovechar los términos establecidos en los artículos 1577 y 1581”.
2. El artículo 1571 dispone que “el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (de 8 de febrero de 1946). Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen”.
3. El artículo 1572 dispone que “el comprador con pacto de retraer no puede usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar del retracto”.
4. El artículo 1573 dispone que “el arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario”.
5. El artículo 1574 dispone que “si nada se hubiere pactado sobre el lugar y tiempo del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, a lo dispuesto en el artículo 1171 (respecto del lugar del pago); y, en cuanto al tiempo, a la costumbre de la tierra”.

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRA O DE EMPRESA.**

El Código Civil regula el arrendamiento de obra centrado en la construcción de edificaciones, pero los contratos que tienen por objeto estas obras están hoy regulados por la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 y las distintas normas administrativas reguladoras del proceso constructivo, destacadamente el Código Técnico de la Edificación de 17 de marzo de 2006.

Por ende, la regulación del Código Civil es aplicable cuando el objeto de la obra no es una edificación.

Los preceptos del Código Civil que disciplinan el contrato de obras son los siguientes:

1. El artículo 1588 dispone que “puede contratarse la ejecución de una obra conviniendo en que el que la ejecute ponga solamente su trabajo o su industria, o que también suministre el material”.

Cuando el contratista suministra los materiales es preciso distinguir este contrato de la compraventa de cosa futura, para lo que hay que acudir en primer lugar a la voluntad de las partes. En su defecto, la doctrina coincide en que hay compraventa cuando se trata de cosas fungibles o producidas en serie, en que la obligación de entrega es más relevante que el proceso productivo, como un automóvil pendiente de fabricar, y arrendamiento de obra en el caso contrario, como suele ocurrir con las obras artísticas.

1. El artículo 1589 dispone que “si el que contrató la obra se obligó a poner el material, debe sufrir la pérdida en el caso de destruirse la obra antes de ser entregada, salvo si hubiese habido morosidad en recibirla”.
2. El artículo 1590 dispone que “el que se ha obligado a poner sólo su trabajo o industria, no puede reclamar ningún estipendio si se destruye la obra antes de haber sido entregada, a no ser que haya habido morosidad para recibirla, o que la destrucción haya provenido de la mala calidad de los materiales, con tal que haya advertido oportunamente esta circunstancia al dueño”.
3. El artículo 1591 dispone que “el contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección.

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años”.

No obstante, para las edificaciones construidas con posterioridad a la Ley de Ordenación de la Edificación, los plazos son de diez años para los vicios que afecten a elementos estructurales, y tres para los que afecten a la habitabilidad y los acabados, individualizándose la responsabilidad en función de los distintos agentes intervinientes en el proceso constructivo, para lo cual se impone la obligación de contratar un seguro de responsabilidad civil.

1. El artículo 1592 dispone que “el que se obliga a hacer una obra por piezas o por medida, puede exigir del dueño que la reciba por partes y que la pague en proporción. Se presume aprobada y recibida la parte satisfecha”.
2. El artículo 1593 dispone que “el arquitecto o contratista que se encarga por un ajuste alzado de la construcción de un edificio u otra obra en vista de un plano convenido con el propietario del suelo, no puede pedir aumento de precio aunque se haya aumentado el de los jornales o materiales; pero podrá hacerlo cuando se haya hecho algún cambio en el plano que produzca aumento de obra, siempre que hubiese dado su autorización el propietario”.
3. El artículo 1594 dispone que “el dueño puede desistir, por su sola voluntad, de la construcción de la obra aunque se haya empezado, indemnizando al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella”.
4. El artículo 1595 dispone que “cuando se ha encargado cierta obra a una persona por razón de sus cualidades personales, el contrato se rescinde por la muerte de esta persona.

En este caso el propietario debe abonar a los herederos del constructor, a proporción del precio convenido, el valor de la parte de obra ejecutada y de los materiales preparados, siempre que de estos materiales reporte algún beneficio.

Lo mismo se entenderá si el que contrató la obra no puede acabarla por alguna causa independiente de su voluntad”.

1. El artículo 1596 dispone que “el contratista es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupare en la obra”.
2. El artículo 1597 dispone que “los que ponen su trabajo y materiales en una obra ajustada alzadamente por el contratista, no tienen acción contra el dueño de ella sino hasta la cantidad que éste adeude a aquél cuando se hace la reclamación”.
3. El artículo 1598 dispone que “cuando se conviniere que la obra se ha de hacer a satisfacción del propietario, se entiende reservada la aprobación, a falta de conformidad, al juicio pericial correspondiente.

Si la persona que ha de aprobar la obra es un tercero, se estará a lo que éste decida”.

1. El artículo 1599 dispone que “si no hubiere pacto o costumbre en contrario, el precio de la obra deberá pagarse al hacerse la entrega”.
2. El artículo 1600 dispone que “el que ha ejecutado una obra en cosa mueble tiene el derecho de retenerla en prenda hasta que se le pague”.

Además, los artículos 1601 a 1603 contienen una específica regulación del contrato de transporte, como modalidad del arrendamiento de obra, si bien este tipo de contratos están sujetos actualmente a normas de carácter mercantil y administrativo, estudiadas en otras partes del programa.

**EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS: SU DIFERENCIA DEL CONTRATO DE TRABAJO.**

El Código Civil regula lo que denomina servicio de criados y trabajadores asalariados, quienes no asumen una obligación de resultados, sino de actividad o medios.

Los preceptos del Código Civil han quedado completamente desfasados y, en algunos puntos resultan manifiestamente inconstitucionales, existiendo autores que consideran a este contrato como un contrato nominado pero atípico, por carecer de regulación, rigiéndose por las disposiciones generales de las obligaciones y contratos.

Hoy en día, la mayoría de las prestaciones de servicios por una persona a otra han quedado subsumida en el ámbito de aplicación de la normativa laboral.

No obstante, subsiste la escueta regulación del Código Civil para ciertos servicios, como los prestados por profesionales liberales o trabajadores autónomos, sin perjuicio de la existencia de específicos tipos contractuales con características propias, como el regulado por la Ley del Contrato de Agencia de 27 de mayo de 1992.

El arrendamiento se servicios no presenta una distinción ontológica con el contrato de trabajo, que es el que propio de “los trabajadores que voluntariamente presten sus servicios retribuidos por cuenta ajena y dentro del ámbito de organización y dirección de otra persona, física o jurídica, denominada empleador o empresario”, tal y como indica el artículo 1 del texto refundido del Estatuto de los Trabajadores de 23 de octubre de 2015.

El único precepto que tiene aplicación real de los dedicados a este arrendamiento es el artículo 1583, que dispone que “puede contratarse esta clase de servicios sin tiempo fijo, por cierto tiempo, o para una obra determinada. El arrendamiento hecho por toda la vida es nulo”, si bien la jurisprudencia también admite el arrendamiento de servicios por tiempo indefinido, el cual se extingue por decisión unilateral de cualquiera de las partes.

José Marí Olano

31 de agosto de 2024