



Informe de Investigación

TÍTULO: EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO COMPARADO

Rama del Derecho: Derecho Civil	Descriptor: Arrendamiento
Tipo de investigación: Compuesta	Palabras clave: Arrendamiento, arrendatario, arrendante, bienes muebles
Fuentes: Doctrina	Fecha de elaboración: 07/10

Índice de contenido de la Investigación

1. RESUMEN.....	1
2. DOCTRINA.....	2
a) El arrendamiento en México.....	2
b) El arrendamiento en Argentina.....	5
c) El arrendamiento en Colombia.....	10
d) El arrendamiento de bienes muebles en Francia.....	12
e) El arrendamiento de bienes muebles en España.....	13

1. RESUMEN

El presente informe de investigación contiene una recopilación de información sobre la figura del arrendamiento en el derecho comparado, se incluye doctrina tanto nacional como extranjera su tratamiento en México, Argentina, Colombia, Francia y España.



2. DOCTRINA

a) *El arrendamiento en México*

[GONZÁLEZ ALCÁNTARA]¹

"Estos corresponden a las partes, y de acuerdo con lo que establece el Código Civil del Distrito Federal, son obligaciones del arrendador:

- 1) Transmitir el uso o goce temporal de una cosa (artículo 2398).*
- 2) Entregar la cosa arrendada (artículo 2412, fracción I). Dentro de esta obligación se incluyen las especificaciones de tiempo de entrega (artículo 2413), lugar de entrega (artículo 2083) y gastos de entrega (artículo 2086).*
- 3) Conservar la cosa arrendada en estado de poder ser usada y gozada (artículo 2412, fracción II). Para el caso de incumplimiento se sancionará (artículos 2416 y 2417).*
- 4) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada (artículo 2412, fracción III y artículo 2414).*
- 5) Garantizar un uso o goce pacífico (artículo 2412, fracción IV).*
- 6) Garantizar una posesión útil (artículo 2412); sin vicios o defectos (artículo 2412).*
- 7) Responder de la evicción (artículos 2420, 2431 y 2434).*
- 8) Pagar el importe de las mejoras realizadas por el arrendatario (artículos 2423 y 2424).*
- 9) Devolver al arrendatario saldo a favor en caso de que lo hubiere (artículo 2422).*
- 10) Aplicar el derecho del tanto al arrendatario (artículo 2447 relacionado con los artículos 2304 y 2305).*
- 11) El pago del impuesto predial (artículo 14 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal).*



Son responsabilidades del arrendatario:

A) Pagar el importe de la renta en la forma y tiempo convenidos (artículo 2425).

B) Conservar la cosa en el estado en que la reciba (artículo 2425). Responder de los daños y perjuicios (artículo 2425, fracción II).

Hacer del conocimiento del arrendador la necesidad de reparaciones a la cosa (artículo 2415). Hacer reparaciones menores a la cosa (artículo 2444 y 2467). Respetar la forma original de la cosa (artículo 2441). Informar al propietario sobre usurpación u otras situaciones que afecten la cosa (artículo 2429).

C) Usar la cosa solamente para lo conveniente (artículo 2425, fracción III).

D) Responder en caso de incendio de la cosa arrendada (artículo 2435), excepto cuando tomó todas las precauciones necesarias para evitarlo o si demuestra que no comenzó en la localidad arrendada (artículos 2436 y 2438).

E) Devolver al arrendador el saldo que hubiera a su favor al terminar el alquiler (artículos 2422 y 2428).

F) Restituir al propietario la cosa rentada al terminar el arrendamiento (artículo 2011, fracción III). La especificación de qué es lo que se debe sustituir y cuándo debe restituir la cosa el arrendatario están contenidas en los artículos 2442 y 2443 la primera, y 2478, 2479 y 2483 al 2496.

La terminación del contrato de arrendamiento tiene los siguientes supuestos:

a) Terminación de arrendamiento de predios urbanos o rústicos por tiempo indeterminado (artículo 2478 del Código Civil).

b) Terminación de arrendamiento de predios rústicos a plazo determinado (artículo 2456).

c) Otras causas de terminación del contrato son: por haberse cumplido el plazo fijado por el



contrato o por la ley; por convenio expreso; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción; por expropiación, y por evicción (artículo 2483).

También puede ser por muerte del arrendador o del arrendatario, cuando así se hubiese pactado (artículo 2408).

En cuanto al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, el artículo 2448-C del Código Civil, en lo que respecta a la prórroga del contrato, apunta "...que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

En la prórroga de estos contratos cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo pacto en contrario (artículo 2448).

Treviño García dice: "cuando el arrendatario, una vez que ha terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa en el uso o goce de la cosa, y el arrendador acepta el pago de la renta, tiene lugar la tácita reconducción, por la manifestación tácita de la voluntad".

En relación con lo anterior, en el caso de predios rústicos se entenderá renovado el contrato por un año, y si el inmueble fuese urbano, el arrendamiento continuará indefinidamente (artículos 2478 y 2479).

El subarriendo o subcontrato de arrendamiento está normado en los artículos 2480, 2481 y 2482 del Código Civil. Se dice que hay subarrendamiento cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada. En el subcontrato de arrendamiento a las partes se les designa subarrendador y subarrendatario.

Antes de abordar el punto siguiente conviene agregar que la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo 57 bis, también es competente para conocer de quejas de los consumidores en contra de arrendadores, en el Distrito Federal, instancia en la cual aproximadamente tres meses después de iniciada la queja, suelen los arrendadores acceder a prorrogar el contrato de arrendamiento en condiciones generalmente ventajosas para el arrendatario, pues de no concederla, pesan sobre aquéllos, apercibimientos de multas considerables y mayor pérdida de tiempo.”

b) El arrendamiento en Argentina

[GHERSI]²

“El art. 1493 del Cód. Civil dice: "Habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero".

El contrato de locación puede tener por objeto la regulación de cosas muebles, inmuebles, trabajo personal, profesional, artístico, científico, etcétera. El Código ha tenido presente, principalmente, la regulación de los inmuebles, pues sobre ellos es que legisla extensivamente; pero, como decimos, el contrato de locación puede realizarse sobre la regulación de toda cosa mueble no fungible, inmuebles sin excepción, los servicios temporarios que una persona presta a otra u otras, tomando entonces el nombre de locación de servicios, y también cuando se contrata para hacer una obra determinada, que tiene sus peculiaridades que la distinguen de la locación de servicios propiamente dicha, en la cual el locatario toma el nombre de empresario, arquitecto o artista, según fuere la obra encargada.”



Locación de inmuebles. - *“Veamos los aspectos sustanciales.*

a) *Capacidad. Es necesario remitirnos al capítulo donde analizamos lo atinente a la distinción entre actos de conservación, administración y disposición.*

Específicamente, en materia de locación el art. 1510 dispone: "Los que tengan la administración de sus bienes pueden arrendar sus cosas, y tomar las ajenas en arrendamiento, salvo las limitaciones que las leyes especiales hubiesen puesto a su derecho" (coincidentemente con la doctrina sentada en materia de revocación de dominio). Y a su turno, el art. 1511 establece: "Pueden arrendar los administradores de bienes ajenos, salvo también las limitaciones puestas por la ley a su derecho".

En materia de representación para la formulación de actos por otro, el art. 1880 y ss. del Cód. Civil requiere mandato especial para actos que no sean de administración. En torno de las incapacidades especiales de este contrato cabe señalar las de los arts. 1276 y 1278 (esposo); el art. 128, párr. último, respecto de los menores a que alude el art. 131 (tutor); lo atinente a la inhabilitación del art. 152 bis, y en materia de condominio, el art. 1512 del Cód. Civil.

b) *Forma. En cuanto a la forma de esta clase de contratos, la ley no exige condiciones especiales; puede hacerse verbalmente o por escrito, bajo la forma de instrumento público o privado. Al respecto la ley 23.091 de "locaciones urbanas" prevé en el art. 1° que deben formalizarse por escrito. Los elementos esenciales para su existencia son: el consentimiento de las partes, la cosa cuyo uso o goce se ha entregado a otro, y el precio estipulado; aunque este último elemento en ciertos casos puede ser establecido por el locador, después de haber hecho la prestación.*

c) *Destino de los inmuebles. El art. 1503 dice: "El uso para el cual una cosa sea alquilada o arrendada, debe ser un uso honesto, y que no sea contrario a las buenas costumbres. De otra manera el contrato es de ningún valor".*

Las disposiciones de este artículo deben ser interpretadas de acuerdo con los principios relativos a los actos lícitos. Rige una excepción al principio, en cuanto a las llamadas casas de tolerancia,

permitidas y reglamentadas por las ordenanzas municipales. Además de lo establecido por el art. 1503, debemos tener presente lo que dispone el art. 1504: "Cuando el uso que debe hacerse de la cosa estuviere expresado en el contrato, el locatario no puede servirse de la cosa para otro uso. Si no estuviere expresado el goce que deba hacerse de la cosa, será el que por su naturaleza está destinada a prestar, o el que la costumbre del lugar le hace servir. El locador puede impedir al locatario que haga servir la cosa para otro uso".

Al realizar el contrato de locación puede suceder que se estipule claramente el uso para el cual será utilizada la cosa objeto de la obligación o que nada se establezca al respecto.

Cuando se estipula expresamente el uso de la cosa dada en locación, el locador tendrá derecho a oponerse a que el locatario la emplee para uso distinto del convenido, so pena de pagar los daños y perjuicios que le cause (art. 1559). Así, por ejemplo, cuando se arrienda un campo para pastoreo no se puede sembrar en él trigo, maíz u otra cosa; si se alquila una casa especialmente para familia, no se puede establecer en ella un negocio, etcétera.

Si en el contrato no se ha estipulado especialmente el uso que debe hacerse de la cosa arrendada, hay que interpretar que debe ser usada de acuerdo con la naturaleza de la cosa dada en locación y a la profesión u oficio del locatario."

Plazo de la locación.

"Entre nosotros, el máximo de tiempo por el cual puede arrendarse legalmente una cosa, es de diez años. Así lo establece el art. 1505: "El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años. El que se hiciere por mayor tiempo quedará concluido a los diez años".

Cuando el arrendamiento de una heredad (campos labrados, o con árboles frutales, viñedos u otros ejemplares) ha sido realizado sin estipular el tiempo de locación, rigen las disposiciones del art. 1506: "Si el arrendamiento fuere de una heredad, cuyos frutos se recojan cada año, y no

estuviese determinado el tiempo en el contrato, se reputará hecho por el término de un año. Cuando el arrendamiento sea de una heredad, cuyos frutos no se recojan sino después de algunos años, el arrendamiento se juzga hecho por todo el tiempo que sea necesario para que el arrendatario pueda percibir los frutos". Se debe tener presente que los artículos transcriptos del Código Civil han sido modificados, respecto de los contratos agrícologanaderos, por las leyes especiales.

Las sucesivas leyes fueron estableciendo el derecho del locatario a ocupar el campo arrendado, por el término de cinco años, aunque en el contrato de arrendamiento se hubiera estipulado un plazo menor. Pero para poder gozar de la prerrogativa que le otorgan estas leyes, deberán cumplirse una serie de requisitos, por ejemplo, la obligación de avisar con anticipación al locador que se va a quedar; el manifestar claramente la intención de acogerse a los beneficios de la ley, es indispensable que así lo haga saber al locador con arreglo a lo que para el caso dispone la que esté vigente.

En cuanto al régimen de locaciones urbanas, la ley 23.091 determina en su art. 2o respecto de los plazos mínimos lo siguiente:

"Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos.

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Quedan excluidos del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley:

- a) Las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales.*
- b) Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo*

en zonas aptas para ese destino. Cuando el plazo de alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo.

- c) Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garajes y espacios que formen parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos.
- d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias.
- e) Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos sean parte como inquilinos".

Obligaciones del locador.

"El locador está obligado -dice el art. 1514- a entregar la cosa al locatario con todos los accesorios que dependan de ella al tiempo del contrato, en buen estado de reparación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, salvo si conviniesen en que se entregue en el estado en que se halle. Este convenio se presume, cuando se arriendan edificios arruinados, y cuando se entra en posesión de la cosa sin exigir reparaciones en ella", y el art. 1515 agrega: "Después que el locador entregue la cosa, está obligado a conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo de la locación, haciendo todos los actos necesarios a su objeto, y absteniéndose de impedir, minorar o crear embarazos al goce del locatario". El art. 1516 los complementa diciendo: "La obligación de mantener la cosa en buen estado, consiste en hacer las reparaciones que exigiere el deterioro de la cosa, por caso fortuito o de fuerza mayor, o el que se causare por la calidad propia de la cosa, vicio o defecto de ella, cualquiera que fuese, o el que proviniera del efecto natural del uso o goce estipulado, o el que sucediere por culpa del locador, sus agentes o dependientes".

Obligaciones del locatario.

"Pueden reducirse a tres las obligaciones del locatario. La primera es la que se relaciona con el uso



o goce de la cosa arrendada (art. 1554). Cuando al concertar el contrato de locación se estableció el uso que se haría de la cosa objeto de ella, la cuestión es sencilla: no puede usarse sino para ese fin; pero cuando no se estipuló el uso o goce, será aquel para el cual sirven regularmente las cosas semejantes, atendiendo a la naturaleza de la cosa locada, las costumbres del lugar, etcétera.

El uso o goce realizado fuera de los términos del contrato o en defecto de convención al respecto, fuera de los que marca el uso tradicional, la calidad de la cosa o la costumbre, importa la falta de cumplimiento, por parte del locatario, de las responsabilidades que establece el art. 1559: "Si el locatario emplea la cosa arrendada en otro uso que al que esté destinada por su naturaleza o por el contrato, o si por un goce abusivo causa perjuicio al locador, éste puede demandar las pérdidas e intereses, y según las circunstancias la supresión de las causas del perjuicio, o la rescisión del arrendamiento".

La segunda obligación del locatario es la de pagar el precio estipulado; y la tercera, restituir al locador la cosa objeto del contrato, una vez terminado éste, en las condiciones en que la recibió o en las que se hubieren estipulado."

c) El arrendamiento en Colombia

[BONIVENTO]³

"En Colombia, se aprecian del mismo modo, reglas sobre el particular; el Decreto 1070 de 1956 inició el proceso de protección o defensa de los arrendatarios de inmuebles de ciudades capitales de Departamento o de más de 50.000 habitantes, tal como tendremos oportunidad de tratar más adelante. Así mismo, las leyes agrarias regulan de manera especial la relación arrendador-arrendatario de predios rurales.



Definición.

El arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado.

La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, y colono cuando el goce radica en predio rústico. Son expresiones que, indistintamente, hace uso el Código Civil, por ejemplo, en los artículos 1977, 2028, 2037, respectivamente.

Generalidades.

El contrato de arrendamiento participa de casi todas las características de la compraventa, salvo los casos de solemnidad y por la forma de cumplirse las obligaciones. Es:

- a) Bilateral. Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado.*
- b) Consensual. Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato. Sobre los extremos cosa y precio debe girar la declaración de convenirse en el uso y goce.*
- c) Oneroso. Tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio. A la vez, es generalmente conmutativo, por cuanto de antemano se precisan los alcances de las prestaciones, pero, por excepción, es aleatorio como en el arrendamiento a manera de aparcería de que habla el artículo 1975 del Código Civil, cuando el precio consiste en una cuota de los frutos de cada cosecha de la cosa arrendada.*
- d) De ejecución sucesiva. El contrato se realiza periódicamente, y consiguientemente, las*

obligaciones se cumplen de manera sucesiva y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento. Y de esta característica se deriva que no se hable de resolución del contrato sino de terminación o resiliación cuando ha comenzado a ejecutarse.

e) *Principal.* Tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual.

f) *Nominado.* El Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo.

Implica actos de la administración.

Indiscutiblemente, el contrato de arrendamiento conlleva, simplemente, actos de administración, por cuanto la parte que arrienda no sustrae de su patrimonio la cosa objeto del uso y goce. Subsiste, por tanto, en cabeza del propietario el carácter de dueño. Se confiere tan solo, la tenencia de la cosa. No hay, por parte del arrendador, la intención de traspasar el derecho de dominio. Concede o permite el disfrute temporal del bien. No se puede, por tal motivo, pensar que el arrendamiento encierra actos de disposición. Es la tenencia lo que protege el contrato.

(...)

Objeto.

Se confunde con la cosa arrendada. Sin cosa no se puede hablar de arrendamiento, ya que constituye un elemento esencial del contrato.”

d) El arrendamiento de bienes muebles en Francia

[BERMÚDEZ]⁴

“En la legislación francesa, puede ser objeto de arrendamiento, tanto las cosas corporales como las incorporeales, cuando reúnan el requisito de encontrarse en el comercio de los hombres, y

cunado su uso y disfrute no conlleve el consumo de su esencia. Esto significa, que los muebles no pueden ser objeto del arrendamiento cuando por su propia naturaleza son consumibles. Tal es el caso de los productos alimenticios, de las mercancías y de la moneda. Sin embargo, sería distinto, si esos muebles por el mismo contrato debieran ser restituidos en especie; si se tratase por ejemplo de mercancías destinadas simplemente a la exhibición, plantas para decorar un local, monedas extranjeras confiadas temporalmente a un cambista (ad pompas).

Tampoco debe admitirse, aún cuando algunas sentencias ya antiguas lo hayan decidido de modo distinto, que pueda hacerse entrar en el arrendamiento que tenga por objeto un inmueble de uso industrial o comercial, las materias primas y provisiones destinadas a ser vendidas más tarde o sin transformación, y que, por consiguiente nos sean restituidas al arrendador del inmueble, sino por su equivalente en dinero.

Además el arrendamiento de bienes muebles constituye una modalidad del arrendamiento de fincas urbanas.

Con respecto a la duración del arrendamiento de bienes muebles ha sido objeto de estudio en la legislación francesa la pregunta de si puede ser perpetuo el arrendamiento de muebles. Debido a la existencia del decreto 18-29 de diciembre de 1970 que establece para los inmuebles una duración máxima de 99 años, y cuando se trate de arrendamientos vitalicios tres generaciones sucesivas. Concluyéndose por no mencionarse el arrendamiento de muebles, que el mismo puede ser perpetuo, constituyendo un “acto de enajenación” a cambio de una renta perpetua, sinodo por su propia naturaleza redimible.”

(...)

e) El arrendamiento de bienes muebles en España



“En el derecho español al igual que el francés, se prohíbe el arrendamiento de los bienes fungibles, y se contempla dentro del arrendamiento de muebles el arrendamiento de derechos.

Tiene el arrendamiento de muebles en la legislación española dos modalidades: el arrendamiento de mobiliario aislado, y el de habitaciones amuebladas. El artículo 1582 señala que cuando el arrendador de una casa, o de parte de ella destina a la habitación de una familia, o de una tienda o establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada.

Los muebles pueden arrendarse tanto aisladamente como formando parte de una habitación. (...)”

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 González. A. (1993). El arrendamiento. Revista Jurídica Boletín Mexicano de Derecho Comparado. Extraído en día 27/07/10. Dibliojurídica UNAM. Disponible en <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm>
- 2 Ghersi. C. (2002). Contratos civiles y comerciales. 5° Edición. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma SRL. Argentina. Pp 523-529.
- 3 Bonivento. J. A. (2000). Los principales ontratos civiles y su paralelo con los comerciales. 14° Edición. Ediciones Librería del Profesional. Colombia. Pp 346-350.
- 4 Bermúdez. N. E. (1981). El contrato de arrendamiento en el derecho civil. Tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. Pp 58-62.