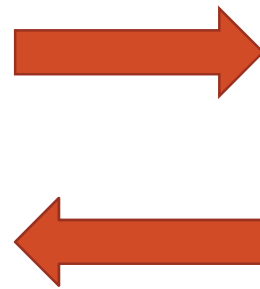


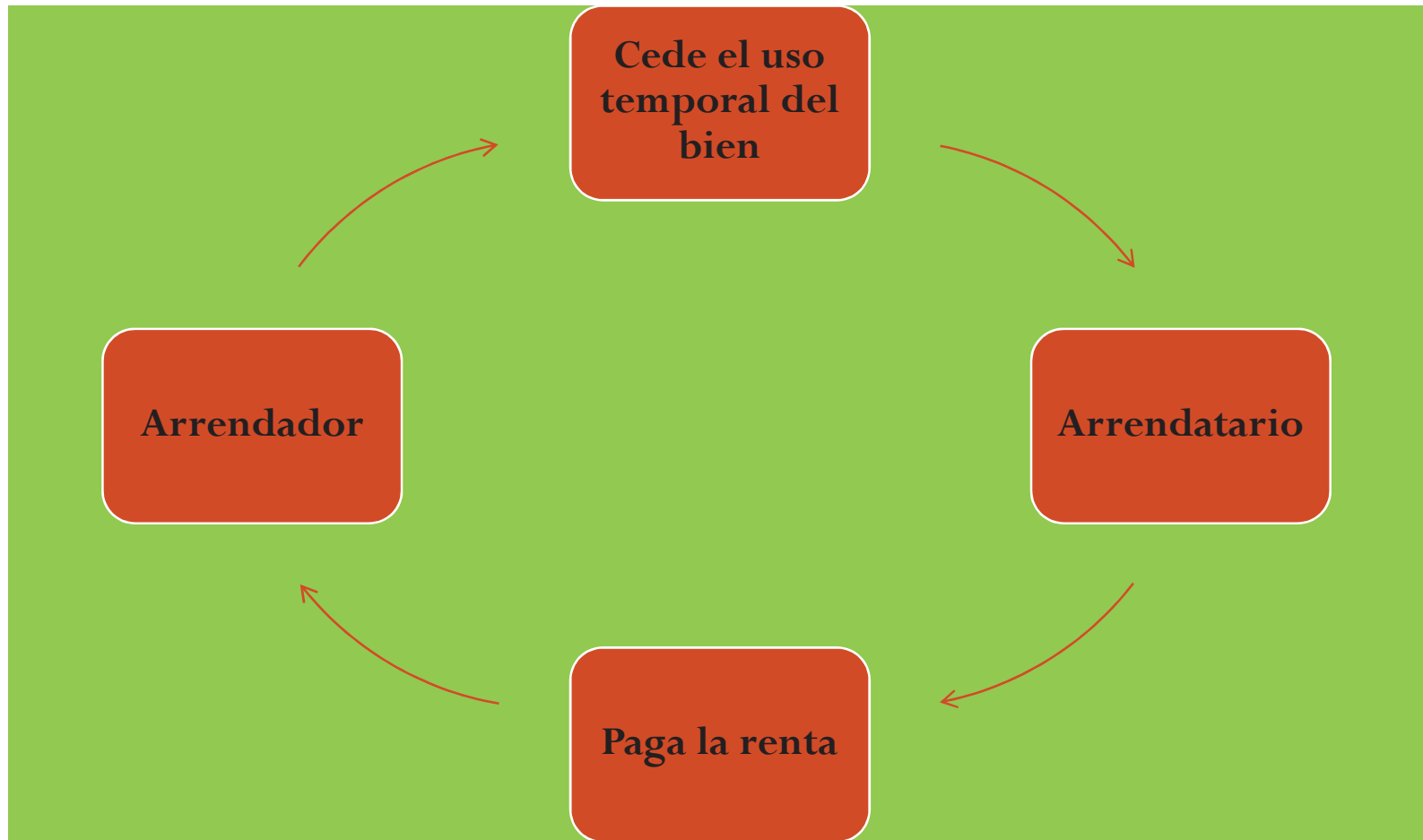
Contrato de Arrendamiento

Definición

- Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida. (1666 CC)



Contrato de Arrendamiento



Caracteres jurídicos

- Es un contrato típico.
- Es un contrato principal o autónomo.
- Es un contrato simple.
- Es un contrato constitutivo.
- Es un contrato con prestaciones recíprocas.
- Es un contrato oneroso.
- Es un contrato conmutativo.
- Es un contrato consensual y con libertad de forma.
- Es un contrato de tracto sucesivo.
- Es un contrato de goce.
- Es un contrato de negociación previa.

Sobre los sujetos del contrato

Quién puede dar
en arrendamiento
(1667 CC)

- Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra.

No puede tomar
en arrendamiento
(1668 CC)

- El administrador, los bienes que administra.
- Aquel que por ley está impedido.

Copropietario de
un bien indiviso
(1669 CC)

- No puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes.
- Si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente.

Pluralidad de arrendatarios

1º

- El arrendatario de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito.

2º

- En defecto de inscripción, el arrendatario que ha empezado a poseer el bien.

3º

- Si ninguno ha empezado a poseerlo:
 - a) El arrendatario cuyo título conste en documento de fecha cierta.
 - b) El arrendatario cuyo título sea de fecha anterior.

Prohibición de innovaciones

- El arrendador no puede realizar en el bien **innovaciones que disminuyan el uso** por parte del arrendatario. Ante el incumplimiento de esta obligación, el arrendatario tendrá derecho a:
 - a. Exigir la ejecución forzada para impedir que se sigan realizando los trabajos.
 - b. Exigir la destrucción de lo innovado, o destruirlo por cuenta del arrendador.
 - c. En ambos casos, exigir el pago de la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.
 - d. Pedir la resolución del contrato por incumplimiento de una de las obligaciones a cargo del arrendador, con el pago de la indemnización correspondiente.

Reparaciones

Si en el curso del arrendamiento el bien requiere reparaciones que no pueden diferirse hasta el fin del contrato...

El arrendatario debe tolerarlas aún cuando importen privación del uso de una parte de él.

En este último caso, éste tiene derecho a dar por resuelto el contrato o a la rebaja en la renta proporcional al tiempo y a la parte que no utiliza.

1673,
1674
CC

Obligaciones del arrendatario relacionadas a las reparaciones

- Art.1682 CC.- El arrendatario está obligado a **dar aviso inmediato** al arrendador de las reparaciones que haya que efectuar, bajo responsabilidad por los daños y perjuicios resultantes.
- Si se trata de **reparaciones urgentes**, el arrendatario debe **realizarlas directamente**, con derecho a reembolso, siempre que se avise al mismo tiempo al arrendador.
- En los demás casos, los gastos de **conservación y de mantenimiento ordinario** son de cargo del arrendatario, salvo pacto distinto.

Restitución de bien y pago de renta

- **Restitución de bien mueble arrendado.-**
- El bien mueble arrendado se debe restituir en el lugar en que fue entregado, salvo pacto distinto (1675 CC).
- **Pago de renta.-**
- El pago de renta puede pactarse por períodos vencidos o adelantados. A falta de estipulación, se entiende que se ha convenido por periodos vencidos (1676 CC).

Obligaciones del arrendador

Entregar el bien en el plazo, lugar y estado acordados, en su defecto, inmediatamente a la celebración del contrato. En el estado de servir para su uso (Art. 1678 CC).

Mantener al arrendatario en el uso del bien y conservarlo en buen estado (Art. 1680 inc. 1 CC).

Realizar todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto (Art. 1680 inc. 2 CC)

Obligaciones del arrendatario

- 1.- A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias.
- 2.- A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio.
- 3.- A pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan.
- 4.- A dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien.

Obligaciones del arrendatario

- 5.- A permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso de siete días.
- 6.- A efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato.
- 7.- A no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- 8.- A no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador.
- 9.- A no subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador.

Obligaciones del arrendatario

- 10.- A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.
- 11.- A cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato.
- *(Art. 1681 CC)*

Pérdida y deterioro del bien

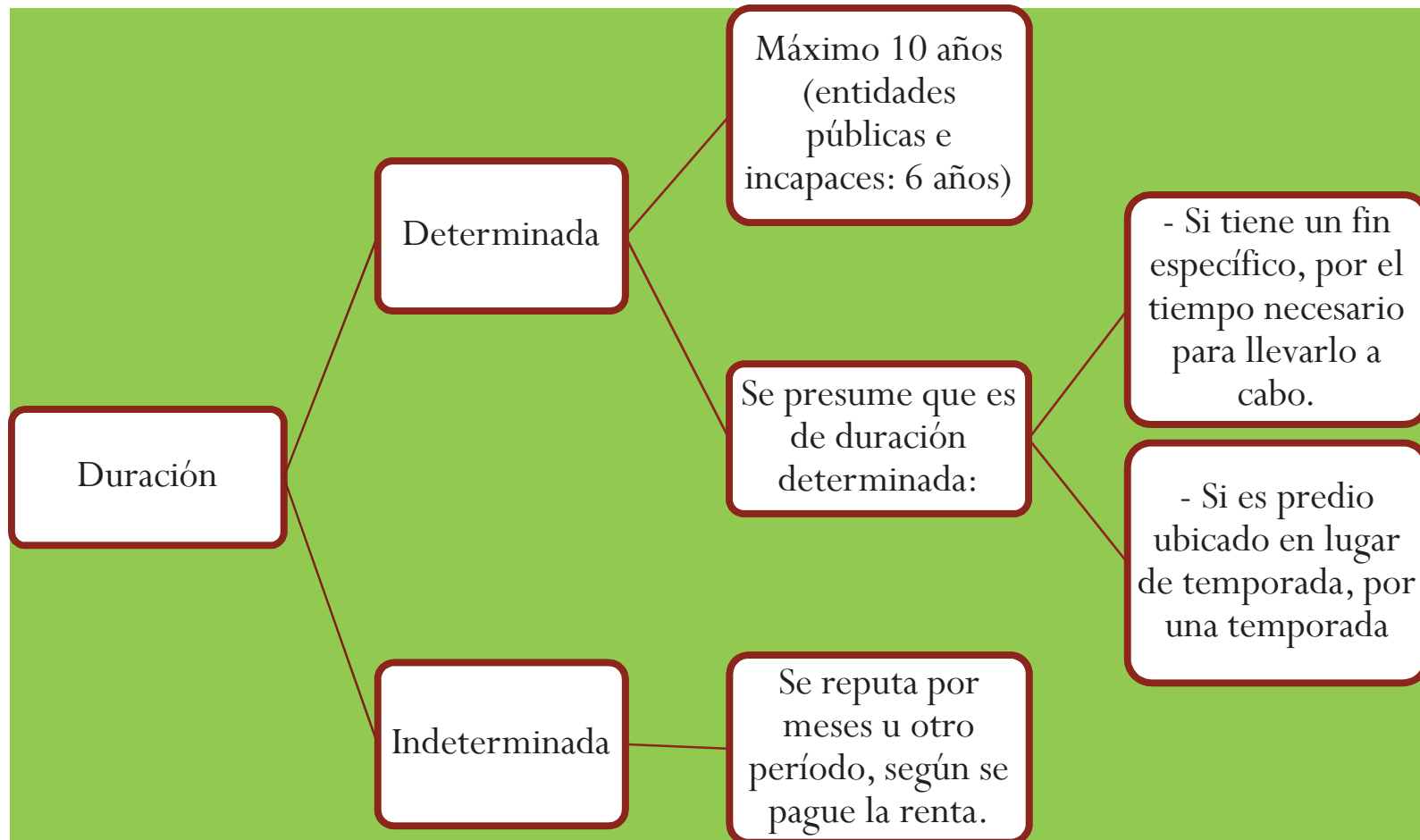
El arrendatario es responsable por la pérdida y el deterioro del bien, aun cuando deriven de incendio, si no prueba que han ocurrido por causa no imputable a él.

También por causa imputable a terceros admitidos por él al uso del bien.

Si el bien destruido por incendio ha sido asegurado por el arrendador, el arrendatario responde sólo por la diferencia entre la indemnización abonada y el daño efectivo.

Si son varios arrendatarios, todos son responsables por la pérdida o deterioro del bien en proporción al valor de la parte que ocupan, salvo que se pruebe que el siniestro empezó en la parte arrendada a uno de ellos.

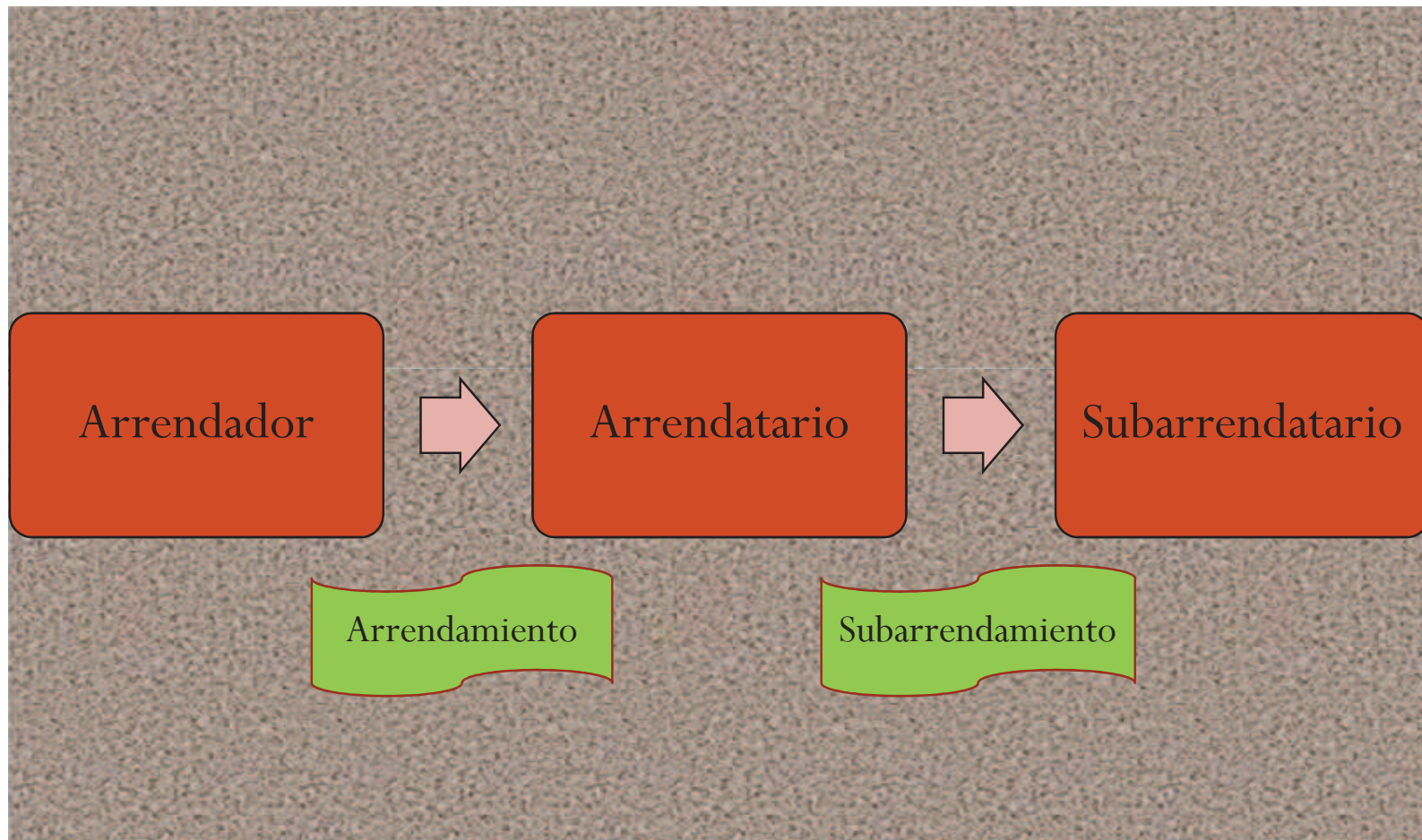
Duración del arrendamiento



Períodos forzosos y voluntarios

- El arrendamiento puede ser celebrado por periodos forzosos y periodos voluntarios, pudiendo ser estos a favor de una o ambas partes (Art. 1691 CC).
- Los periodos voluntarios se irán convirtiendo uno a uno en forzosos si la parte a la que se le concedió la opción no avisa a la otra que el arrendamiento concluirá al finalizar los periodos forzosos o cada uno de los voluntarios. Anticipación de 2 meses en caso de inmuebles y 1 mes en caso de muebles (1701 CC).
- Si los periodos son voluntarios para ambos contratantes, basta que cualquiera de ellos avise el tiempo señalado para que el arrendamiento concluya con los periodos forzosos (1702 CC)

Subarrendamiento



Subarrendamiento

- **Concepto:** El subarrendamiento es el arrendamiento total o parcial del bien arrendado que celebra el arrendatario a favor de un tercero, a cambio de una renta, con asentimiento escrito del arrendador (1692 CC).
- **Solidaridad:** Subarrendatario y arrendatario están obligados solidariamente ante el arrendador por las obligaciones asumidas por el arrendatario (1693 CC).
- **Extinción:** A la conclusión del arrendamiento se extinguen los subarrendamientos cuyos plazos no han vencido, dejándose a salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente (1694 CC).

Cesión del arrendamiento

Es la transmisión de los derechos y obligaciones del arrendatario a favor de un tercero que lo sustituye (Art. 1696 CC).

Se rige por las reglas de la cesión de posición contractual.

Causales de resolución

Por el no pago de la renta tras 2 meses y 15 días. Si el periodo es mayor, por el no pago de 1 periodo y 15 días. Si es menor, por el no pago de 3 periodos.

Si se pagó la renta adeudada en cumplimiento de una sentencia y se reincide venciéndose un nuevo periodo más 15 días sin pagar una nueva renta adeudada.

Si se da al bien destino diferente a aquél para el que se concedió, o se permite en él un uso contrario al orden público o a las buenas costumbres.

Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso o sin asentimiento escrito del arrendador.

Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualesquiera de sus obligaciones.

Conclusión del arrendamiento

- Si es un contrato de **duración determinada**, concluye **al vencimiento del plazo establecido** por las partes, sin que sea necesario aviso previo (1699 CC).
- Si es un contrato de **duración indeterminada**, dando **aviso judicial o extrajudicial** al otro contratante (1703 CC).

Causales de conclusión extrajudicial

- 1.- Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía.
- 2.- Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo.
- 3.- Por la destrucción total o pérdida del bien arrendado.
- 4.- En caso de expropiación.
- 5.- Si dentro de los noventa días de la muerte del arrendatario, sus herederos que usan el bien, comunican al arrendador que no continuarán el contrato.
- (1705 CC)

Enajenación del bien arrendado

