

# TÍTULO VI

## Arrendamiento de bienes

Eliminado: cosas

### CAPÍTULO I

#### Naturaleza jurídica

##### Artículo 561-1. *Concepto*

1. En el arrendamiento de bienes, el arrendador se obliga a dar al arrendatario el goce o uso de un bien, mueble o inmueble, por tiempo determinado y precio cierto.
2. El arrendamiento, en su variedad de *renting*, se caracteriza porque el arrendador está obligado al mantenimiento integral del bien mueble arrendado.

Eliminado: cosas

##### Artículo 561-2. *Objeto*

1. Pueden ser objeto de este contrato todos los bienes de lícito comercio, presentes o futuros, que no se consuman con el uso pactado.  
Pueden ser objeto del contrato de *renting* cualesquiera bienes muebles de uso duradero.
2. Salvo pacto en contrario, en el arrendamiento quedarán comprendidos todos los productos y frutos ordinarios, así como los muebles y otros accesorios que se entreguen junto con el bien principal arrendado.

##### Artículo 561-3. *Precio del arrendamiento*

1. El precio del arrendamiento puede consistir en dinero o en otra prestación. La obligación del arrendatario de prestar un servicio o hacer una obra se regulará en su caso por las disposiciones aplicables del contrato de servicios o de obra.
2. En el *renting*, la renta retribuye de forma unitaria el uso del bien y los servicios de mantenimiento. La renta pactada es susceptible de regularización atendiendo a la intensidad del uso que el arrendatario hubiera dado al bien durante el período de referencia.
3. Si el precio no está fijado en el contrato, ni en la ley, ni resulta de los usos aplicables, se entenderá que es el precio normalmente pagado en circunstancias comparables en el momento de celebrarse el contrato o, si no fuera posible conocer dicho precio, uno razonable para el mercado.
4. El precio del arrendamiento puede fijarse en proporción a las ganancias que el arrendatario obtenga del uso de la cosa arrendada. La falta de obtención de ganancias sin culpa del arrendatario es riesgo del arrendador, salvo pacto en contrario.

5. La cesión del uso de un bien a cambio de una participación del cedente en los beneficios que obtenga el cesionario por el uso del mismo se regulará por las disposiciones relativas al contrato de sociedad.

#### Artículo 561-4. *Forma*

El contrato de arrendamiento podrá celebrarse en cualquier forma. Las partes podrán compelerse para documentarlo por escrito o elevarlo a escritura pública.

#### Artículo 561-5. *Arrendamientos que exceden de la administración ordinaria*

1. Los contratos de arrendamiento cuya duración, inicial o prorrogada, sea superior a cuatro años serán considerados actos del arrendador que exceden de la administración ordinaria.

2. También serán considerados actos que exceden de la administración ordinaria los contratos en los que el arrendatario anticipe la renta correspondiente a más de un año.

Eliminado: de duración

#### Artículo 561-6. *Eficacia frente a terceros*

Con relación a tercero, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes inmuebles que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

Tampoco tendrán efecto frente a tercero los arrendamientos de bienes muebles que fueran inscribibles en el Registro de Bienes Muebles, mientras no se inscriban.

#### Artículo 561-7. *Cesión del contrato y subarrendamiento*

1. La cesión del arrendamiento se regula por las disposiciones generales de la cesión de contrato.

Eliminado: El arrendatario no podrá ceder el contrato sin el consentimiento del arrendador.

El subarrendamiento de bienes muebles debe ser consentido por el arrendador o permitirse por los usos. En el resto de los casos, podrá el arrendatario, salvo pacto en contrario, subarrendar en todo o en parte el bien, arrendado, sin perjuicio de su responsabilidad con respecto al cumplimiento del contrato frente al arrendador. El arrendatario deberá comunicar al arrendador el subarrendamiento celebrado.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: para con el

2. Sin perjuicio de su obligación con el subarrendador, queda el subarrendatario obligado a favor del arrendador con respecto a todos los actos que se refieran al uso y conservación del el bien, arrendado, en los términos pactados entre arrendador y arrendatario.

Eliminado: para

Eliminado: por

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: a

Eliminado: forma

Eliminado: a

Eliminado: para

El subarrendatario queda obligado con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento de pago del arrendador, considerando no hechos los pagos adelantados, a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre.

El subarrendatario también tiene acción directa contra el arrendador que ha consentido el subarrendamiento, hasta donde alcance la responsabilidad del arrendador frente al arrendatario.

Eliminado: ,

3. Salvo que el contrato principal se extinga por confusión, la extinción del arrendamiento provoca la extinción del subarrendamiento, sin perjuicio de la responsabilidad, en su caso, del subarrendador frente al subarrendatario.

Eliminado: con el

## CAPÍTULO II

### Duración del arrendamiento

#### Artículo 562-1. Plazo inicial de duración

1. El arrendamiento durará lo que las partes hayan pactado. Si no se hubiese pactado plazo, se entiende hecho por años cuando se ha fijado una renta anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diaria.

Eliminado: para el arrendamiento

El arrendamiento hecho por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento.

Eliminado: o

2. Si se hubiera pactado la duración indefinida del arrendamiento, y el arrendatario fuera una persona física, ambas partes podrán desistir del contrato en cualquier momento dando el correspondiente preaviso. Si el arrendatario fuera una persona jurídica, el arrendamiento finalizará a los 30 años, sin necesidad de requerimiento.

Eliminado: de su celebración

A falta de pacto, el plazo de preaviso será de 30 días si se trata de un arrendamiento de bien inmueble, y de 7 días si se trata de un arrendamiento de bien mueble.

#### Artículo 562-2. Prórroga del contrato

El arrendamiento se prorrogará si las partes o la ley admiten dicha prórroga. Las condiciones del contrato prorrogado se mantendrán durante todo el tiempo que dure la prórroga, salvo pacto o disposición legal en contrario.

La prórroga no perjudicará a terceros que no hayan consentido la misma.

Eliminado: novación producida

#### Artículo 562-3. Tácita reconducción

1. 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 establecido en el artículo 562-1.1.

Eliminado: ,

Eliminado: apartado segundo del artículo anterior

Cuando el arrendamiento tuviera una duración inicial inferior a quince días, la tácita reconducción se entenderá producida por el mismo tiempo pactado si el arrendatario permanece en el goce de bien, con aquiescencia del arrendador.

Eliminado: la cosa arrendada

2. En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones accesorias de un tercero otorgadas en garantía del contrato principal.

Eliminado: otorgadas por

Eliminado: para la seguridad

#### Artículo 562-4. Duración del renting

La duración del contrato de *renting* será la libremente acordada por las partes, pero no podrá extenderse más allá de la vida útil del bien.

#### Artículo 562-5. Enajenación de el bien, arrendado,

1. El adquirente a título oneroso de un bien arrendado tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la enajenación, salvo pacto en contrario o inscripción del arrendamiento en el registro de bienes correspondiente. Tampoco tendrá el adquirente este derecho si hubiera tenido conocimiento, al tiempo de la enajenación, del arrendamiento.

2. Si el adquirente usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosa arrendada que correspondan a un período de producción, con el límite de un año natural. También tendrá derecho a que se le dé un plazo razonable para concluir las tareas inmediatas a que estaba destinado el bien arrendado.

3. El arrendatario privado del bien arrendado en virtud del ejercicio de este derecho podrá reclamar una indemnización de daños y perjuicios a su arrendador.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: por el arrendador

Eliminado: tividad

#### Artículo 562-6. Venta de el bien, arrendado con pacto de retracto

El comprador con pacto de retraer no puede ejercer, el derecho a dar por terminado el arriendo hasta que haya concluido el plazo para ejercer, el retracto.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: usar

Eliminado: de la [facultad] de

Eliminado: usar

Eliminado: d

#### Artículo 562-7. Muerte de los contratantes

1. El arrendamiento no se extinguirá a la muerte del arrendador, salvo pacto en contrario.

2. El arrendamiento de un bien que no se destine a un uso profesional o empresarial se extinguirá a la muerte del arrendatario, salvo que se hubiera pactado lo contrario por las partes o ejerza su derecho quien pueda subrogarse en el contrato.

3. El arrendamiento de un bien que se destine a un uso profesional o empresarial por el arrendatario no se extinguirá a la muerte de éste si el arrendamiento no fuera *intuitu personae* y el bien sigue destinándose a dicho uso por sus herederos.

#### Artículo 562-8. Pérdida fortuita de el bien, arrendado,

El contrato se extinguirá si se pierde fortuitamente el bien, arrendado. El arrendatario quedará liberado de pagar la renta.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

### CAPÍTULO III

# Obligaciones del arrendador

## Artículo 563-1. *Obligaciones del arrendador*

El arrendador está obligado:

- a) A entregar al arrendatario el bien, objeto del contrato en el estado apropiado para el uso convenido o, en defecto de pacto, para el uso que quepa deducir de su naturaleza.
- b) A conservarlo o en estado de servir para el uso convenido o que quepa deducir de su naturaleza.
- c) A mantener al arrendatario en el goce pacífico del bien, por todo el tiempo del contrato.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: arrendamiento

Eliminado: d) A pagar los gastos de documentación del contrato en los casos en que sea él quien requiera la forma escrita.¶

## Artículo 563-2. *Especialidades de la entrega en el renting*

1. En el *renting*, el arrendador debe entregar al arrendatario el bien, que cumpla con las especificaciones previamente por éste requeridas. La obligación de entrega comprende la de la documentación y accesorios exigidos por la regulación aplicable.
2. La entrega del bien, podrá ser realizada directamente por el fabricante previa presentación de una orden escrita del arrendador. Será nulo el pacto en virtud del cual el arrendador se exonere de responsabilidad por el incumplimiento o el cumplimiento tardío de la obligación de entrega cuando ésta haya de ser realizada directamente por el fabricante.

Eliminado: ,

Eliminado: la cosa

Eliminado: En todo caso, l

Eliminado: la cosa

Eliminado: proveedor

## Artículo 563-3. *Tiempo y lugar de la entrega*

1. El bien deberá entregarse en el momento acordado por las partes o en el que quepa deducir de las circunstancias de la obligación. En otro caso, el bien deberá entregarse en el momento de celebrar el contrato.
2. A falta de pacto o uso aplicable, los bienes muebles arrendados deben entregarse o en el lugar donde se hallaran en el momento de celebrarse el contrato, si fueran bienes específicos, o en el domicilio del arrendador, si pertenecieran a un género.

Eliminado: al celebrarse el contrato

## Artículo 563-4. *Cumplimiento defectuoso de la obligación de entrega*

1. Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre falta de conformidad previstas en el Título III, Capítulo II para, la compraventa.
2. Serán ineficaces los pactos que excluyan o limiten la responsabilidad del arrendador si el goce del bien deviene imposible a causa de la falta de conformidad o resulta peligroso para la salud.

Eliminado: t

Eliminado: de

Eliminado: la cosa

También serán ineficaces los pactos que mantengan la obligación de pago de la renta por el arrendatario cuando los defectos imposibiliten el goce del bien, arrendado o.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

3. En los casos en que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado del bien arrendado.

Eliminado: la cosa

Artículo 563-5. *Extensión de la obligación de conservación del bien arrendado*

Eliminado: la cosa

1. La obligación de conservación del bien inmueble arrendado, no incluye, salvo pacto en contrario, las pequeñas reparaciones ocasionadas por el desgaste debido al uso ordinario.

Eliminado: a

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

En los arrendamientos de bienes, muebles, también serán de cuenta del arrendatario los gastos de ordinario mantenimiento, salvo pacto en contrario.

Eliminado: del bien arrendado

Eliminado: cosas

2. La obligación de conservación no incluye las reparaciones debidas a un uso negligente del bien arrendado.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

3. La obligación de conservación no incluye la realización de mejoras ni, en caso de destrucción por caso fortuito, la reconstrucción o reposición del bien arrendado. Si la destrucción fuera total, el arrendamiento quedará resuelto automáticamente; si la destrucción fuera parcial, el arrendatario podrá pedir o una disminución del precio o la resolución del arrendamiento. El arrendador no deberá ninguna indemnización al arrendatario.

4. Será nulo el pacto que exonere de toda responsabilidad al arrendador que delegue su obligación de conservación en un tercero. También será nula la cláusula que obligue al arrendatario consumidor a realizar todas las reparaciones del bien mueble arrendado.

Artículo 563-6. *Extensión de la obligación de conservación en el renting*

1. La obligación de conservación del bien arrendado incluye todos los gastos de mantenimiento necesarios para el óptimo disfrute del mismo, así como los gastos derivados de reparaciones, aunque éstas obedezcan al desgaste debido al uso ordinario del bien arrendado.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: la cosa

Quedan excluidas las reparaciones que obedezcan a un mal uso, al incumplimiento por el arrendatario de las instrucciones del fabricante o a la utilización con fines distintos a los que sean propios del bien arrendado.

Eliminado: le son

2. Los gastos necesarios para la puesta en funcionamiento del bien, impuestos por la regulación aplicable, serán de cuenta del arrendador, salvo pacto en contrario.

Eliminado: la cosa

3. El arrendador está obligado a prestar todos los servicios necesarios que exija el mantenimiento integral del bien a fin de garantizar al arrendatario su permanente disponibilidad.

Artículo 563-7. *Derechos del arrendatario en relación con la obligación de conservación del arrendador*

1. El arrendatario podrá exigir el cumplimiento de la obligación de conservación, o realizar él mismo las reparaciones que sean urgentes en caso de mora del arrendador, teniendo derecho a su reembolso inmediato o a compensar su importe con las rentas pendientes a medida que vayan

Eliminado: pedir

Eliminado: si el arrendador no atendiese al requerimiento de aquél, y podrá también

venciendo. La resolución del contrato procederá si el incumplimiento del arrendador cabe calificarlo como esencial.

Si la urgencia de la reparación no admitiese ninguna dilación, el arrendatario podrá hacer las reparaciones por sí mismo aunque el arrendador no estuviera en mora, con los mismos derechos de reembolso directo o por compensación. En este caso, el arrendatario deberá comunicar al arrendador la necesidad de las reparaciones al mismo tiempo de efectuarlas.

2. En caso de que la realización de reparaciones a cargo del arrendador disminuya la utilidad esperada del objeto arrendado, tendrá derecho el arrendatario a una rebaja de la renta proporcional a dicha disminución. Si la necesidad de las reparaciones impidiera el uso del bien arrendado, el arrendatario tendrá derecho a pedir su suspensión o, en su caso, resolución, sin derecho a indemnización salvo que la necesidad de la reparación fuera imputable al arrendador. La suspensión interrumpe el plazo de duración del contrato y la obligación de pagar la renta mientras se realizan las reparaciones.

#### Artículo 563-8. Realización de reparaciones urgentes mientras está vigente el arrendamiento

1. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, en el más breve plazo posible, la necesidad de las reparaciones que no puedan diferirse hasta el término del contrato sin detrimento de l bien arrendado. El arrendatario será responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionen al arrendador.

2. Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en el bien arrendado que no pueda demorarse hasta el término del contrato, tiene el arrendatario obligación de tolerar la aunque le sea muy molesta, o, aunque durante ella se vea privado del goce de l bien o de una parte de él.

3. El arrendatario tendrá derecho a una disminución de la renta proporcional a la utilidad de l bien arrendado, de que aquel se vea privado mientras dura la reparación exigida por el arrendador, salvo que la reparación se debiera a un uso negligente del arrendatario. También podrá suspender o, en su caso, resolver el contrato si se ve privado del uso del bien arrendado, sin derecho a indemnización ninguna salvo que la necesidad de la reparación fuera imputable al arrendador.

#### Artículo 563-9. Extensión de la obligación de mantenimiento en el goce pacífico del arrendamiento

1. El arrendador debe abstenerse de realizar cualquier conducta que disminuya el goce pacífico de l bien arrendado, salvo las reparaciones urgentes que tiene derecho a hacer.

En particular, el arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada.

2. El arrendador debe garantizar el goce pacífico de l bien arrendado por el arrendatario frente a las perturbaciones que un tercero le cause obrando en virtud de un derecho que pretenda a tener sobre aquél.

Eliminado: frustra la finalidad del contrato

Eliminado: la cosa

Eliminado: a frustrando la finalidad del contrato

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: la conclusión del arriendo

Eliminado: la obra

Eliminado: y

Eliminado: la cosa

Eliminado: ella

Eliminado: la cosa

Eliminado:

Eliminado: a

Eliminado: ,

Eliminado: [El arrendatario podrá suspender o resolver el arrendamiento si la realización de las reparaciones, por su duración o entidad, frustran la finalidad del contrato celebrado, sin derecho a indemnización ninguna salvo que la necesidad de las reparaciones fuera imputable al arrendador. La suspensión interrumpe el plazo de duración del contrato y la obligación de pagar la renta mientras se realizan las reparaciones]. El arrendatario no tendrá estos derechos si la reparación se debiera a un uso negligente del bien la cosa arrendada.¶

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: y otras acciones permitidas por la ley

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: e

Eliminado: ejerc

Eliminado:

Eliminado: la cosa arrendada

Eliminado:

Si la perturbación no impide el uso del bien arrendado, el arrendatario podrá pedir una disminución de la renta proporcional a la pérdida de utilidad del bien o la suspensión del contrato. Si la perturbación impide totalmente al arrendatario el goce del bien arrendado, podrá pedir también la resolución del contrato. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios sufridos.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Serán ineficaces los pactos que mantengan la obligación de pago de la renta por el arrendatario cuando la cosa se pierde por falta de conformidad jurídica.

Eliminado: evicción

El arrendador no responderá si el arrendatario no le comunicó a tiempo la perturbación ni aquél pudo conocerla actuando conforme a la buena fe.

3. El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero cause en el uso de la cosa arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

#### Artículo 563-10. *Deber de comunicar las perturbaciones al arrendador*

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en el bien arrendado. El arrendatario será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen al arrendador por el incumplimiento de dicha obligación.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: por su negligencia

Eliminado: .

## CAPÍTULO IV

### Obligaciones del arrendatario

#### Artículo 564-1. *Obligaciones del arrendatario*

El arrendatario está obligado:

- A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
- A recibir el bien arrendado y a usarlo con la diligencia debida, destinándolo al uso pactado y, en defecto de pacto, al que se infiera de su naturaleza de los usos y de la buena fe.
- A restituir el bien arrendado al final del arrendamiento.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: a

Eliminado: a

Eliminado: la

Eliminado: de la cosa arrendada

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: d) A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato en los casos en que sea él quien requiera la forma escrita.

#### Artículo 564-2. *Tiempo y lugar del pago del precio*

1. El pago del precio deberá hacerse en el momento pactado, y en su defecto conforme a la costumbre, si la hubiera.

2. En los arrendamientos de bienes muebles, a falta de pacto y costumbre aplicable, si la renta se fraccionó en períodos de tiempo el pago se deberá



hacer después del término de cada período, y si la renta no se fraccionó, deberá pagarse al término del arriendo.

En los arrendamientos de bienes inmuebles, a falta de pacto y costumbre aplicable, la renta debe pagarse en los siete primeros días de cada período de tiempo en que se hubiera fraccionado su pago o, si el pago fuera único, al recibir el bien arrendado.

3. El pago de la renta se hará, a falta de pacto, en el domicilio del arrendador.

Eliminado: deudor

#### Artículo 564-3. *Disminución del precio en casos especiales*

Salvo pacto en contrario, el arrendatario de un bien fructífero, mueble, o inmueble, no tiene derecho a una rebaja de la renta si el bien arrendado no da los frutos previstos por causas que no pueden calificarse de fuerza mayor. Si la falta de frutos se debiese a un suceso de fuerza mayor, el arrendatario tendrá derecho a una disminución de la renta proporcional a la no obtención de la ganancia que previsiblemente se iba a obtener.

Eliminado: ,

Eliminado: o animal

El riesgo de pérdida de los frutos ya separados del bien arrendado es del arrendatario.

#### Artículo 564-4. *Uso diligente del bien arrendado*

El arrendatario está obligado a usar el bien arrendado si la diligencia debida exige dicho uso.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

#### Artículo 564-5. *Restitución del bien arrendado*

1. El arrendatario debe devolver el bien, al concluir el arriendo, tal como lo recibió, salvo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado:

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

A falta de expresión del estado del bien, al tiempo de arrendarlo, se, presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Eliminado: lo

Eliminado: la cosa

2. El bien mueble arrendado debe restituirse en el lugar en que fue entregado, salvo pacto en contrario.

Eliminado: a

Eliminado: la ley

3. El arrendatario no estará obligado a restituir el bien arrendado mientras el arrendador no le abone lo que le deba como poseedor de buena fe. Los frutos y utilidades obtenidas mientras retiene el bien arrendado se compensarán con lo que le sea debido por el arrendador.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

#### Artículo 564-6. *Retraso en la restitución*

El arrendatario que se retrase en la restitución del bien arrendado seguirá obligado al pago del precio convenido hasta que la restitución no se produzca, sin perjuicio de su obligación de indemnizar el daño causado al arrendador.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: si incurriera en mora

Artículo 564-7. *Pérdida o deterioro del bien arrendado imputable al arrendatario*

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: s

1. El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere el bien arrendado, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya. En particular, en caso de incendio, no responderá, si, el incendio deriva de un vicio del bien o tuvo su origen en un inmueble vecino.

Eliminado: la cosa

Eliminado: a

Eliminado: ,

Eliminado: el arrendatario

Eliminado: prueba que

Eliminado: al del arrendatario

2. El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas dependientes de él.

3. En caso de pluralidad de arrendatarios, se presume que responden solidariamente frente al arrendador salvo que alguno pruebe que el deterioro o la pérdida son imputables exclusivamente a otro u otros de los arrendatarios.

#### Artículo 564-8. Realización de mejoras por el arrendatario

1. El arrendatario podrá realizar mejoras en el bien arrendado, si por ley o pacto se le reconoce el derecho a variar de algún modo dicho bien.

Eliminado: de la cosa

Eliminado: a

Eliminado: el

Eliminado: objeto del contrato

Eliminado: por

Eliminado: , deberá

2. Respecto de la retribución de las mejoras útiles y suntuarias realizadas, el arrendatario, será tratado como un poseedor de buena fe. En el caso de mejoras realizadas manifiestamente en contra de lo pactado, el arrendatario será tratado como un poseedor de mala fe.

Eliminado: en la liquidación de un estado posesorio si las mejoras quedasen en beneficio de aquel a quien se restituya la cosa arrendada]

3. El arrendatario tendrá derecho, salvo pacto en contrario, a retirar las mejoras por él realizadas si fuese posible hacerlo sin detrimento del bien arrendado. El arrendatario deberá indemnizar los daños derivados de un incorrecto ejercicio de este derecho.

Eliminado: en la liquidación del estado posesorio

#### Artículo 564-9. Incumplimiento de las obligaciones del arrendatario

El arrendador podrá resolver el contrato si el arrendatario incumple de manera esencial su obligación de pago del precio o su obligación de uso diligente de la cosa arrendada, así como cualquier otra obligación pactada por las partes como principal.

Eliminado: en la liquidación del estado posesorio

Eliminado: 1.

Eliminado: gravemente

Eliminado: esencial

Eliminado: 2. Ya reclame el cumplimiento exacto de las obligaciones del arrendatario, o la resolución del contrato, el arrendador tendrá derecho a una indemnización de los daños y perjuicios causados.

## CAPÍTULO V

### El arrendamiento de empresa

Eliminado: Disposiciones especiales sobre e

#### Artículo 565-1. *Arrendamiento de empresa*

Por el contrato de arrendamiento de empresa, el arrendador cede de forma unitaria, por precio cierto y tiempo determinado, la explotación de un conjunto organizado de elementos materiales e inmateriales afectos a una misma actividad económica de producción de bienes o prestación de servicios en el mercado.

Eliminado: ,

Eliminado: el

#### Artículo 565-2. *Obligaciones del arrendador*

El arrendador de empresa está obligado a:

a) Entregar al arrendatario el conjunto de elementos materiales e inmateriales que conforman la empresa, sin perjuicio de que las partes puedan excluir de la cesión algunos elementos que no comprometan la existencia de la misma.

Eliminado: corporales e  
incorporales

Quedan excluidos de la cesión los derechos y obligaciones de naturaleza personalísima.

b) A hacer durante el arrendamiento todas las reparaciones materiales necesarias para la conservación de la empresa.

c) A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la empresa por todo el tiempo del arriendo.

#### Artículo 565-3. *Obligaciones del arrendatario*

El arrendatario de empresa está obligado a:

a) Pagar el precio del arriendo en los términos convenidos. El precio podrá consistir en una cantidad fija o en una cantidad fija sumada a cierto porcentaje de los beneficios obtenidos, siempre que el elemento predominante sea la cantidad fija.

b) Explotar la empresa durante el tiempo que dure el arrendamiento, con la diligencia de un ordenado comerciante. El arrendatario no puede variar el destino de la empresa.

c) Devolver, al finalizar el arrendamiento, la empresa al arrendador en el mismo estado en que la recibió, salvo en caso de perecimiento o menoscabo debido al transcurso del tiempo o a causa inevitable.

Eliminado: quedando a

Eliminado: l

d) Asumir las pérdidas de la explotación.

#### Artículo 565-4. *Gastos de la empresa*

1. Serán de cuenta del arrendatario los gastos ordinarios de la empresa, así como aquellos derivados de los deterioros sufridos por la empresa por culpa suya o de las personas que trabajen en la empresa.

2. Los gastos extraordinarios necesarios para la conservación de la empresa en estado de servir al uso prefijado por las partes, o para asegurar su funcionamiento, serán de cuenta del arrendador, salvo el caso previsto en el apartado anterior de deterioro imputable al arrendatario o a personas de su empresa.

3. El arrendatario deberá comunicar al arrendador la necesidad de los gastos mencionados en el apartado anterior y, si no lo hiciere, responderá de los daños y perjuicios causados.

Si, advertido de la necesidad de esos gastos, el arrendador no los asumiere, podrá el arrendatario realizar la reparación correspondiente, en cuyo caso tendrá derecho a exigir su reembolso al arrendador.

#### Artículo 565-5. Subarriendo

El arrendatario no podrá subarrendar total o parcialmente la empresa, sin consentimiento del arrendador. El subarriendo inconsentido conllevará la extinción del arrendamiento.

Eliminado: Cesión y s

Eliminado: ceder el contrato ni

Eliminado: arrendada

#### Artículo 565-6. *Enajenación de bienes*

1. El arrendatario podrá enajenar los bienes del activo corriente de la empresa siempre que se mantenga el valor de ésta.

2. El arrendatario únicamente podrá enajenar y sustituir los bienes del inmovilizado material de la empresa cuando sea conveniente para el mantenimiento de su eficiencia.

Eliminado: la

Eliminado: de la organización

#### Artículo 565-7. *Prohibición de competencia*

1. Mientras dure el arrendamiento, el arrendador deberá abstenerse de realizar, por sí o por persona interpuesta, toda actividad que, por su objeto, localización u otras circunstancias, sea susceptible de hacer la competencia al arrendatario, salvo pacto en contrario.

2. Por su parte, el arrendatario tampoco podrá, mientras dure el arrendamiento, desarrollar, por sí o por persona interpuesta, toda actividad que, por su objeto, localización y otras circunstancias, perjudique la conservación de la integridad del valor de la empresa, salvo pacto en contrario.

Eliminado: dificulte

Eliminado: transmitida

3. Extinguido el contrato, el arrendatario no podrá desarrollar por sí o por persona interpuesta, sin consentimiento del arrendador, una actividad que, por su objeto, localización y otras circunstancias, perjudique la conservación de la integridad del valor de la empresa, salvo pacto en contrario.

Eliminado: E

Eliminado: a la extinción del contrato de arrendamiento,

Eliminado: dificulte

Eliminado: transmitida

La prohibición de competencia se extenderá durante el plazo razonable para permitir al arrendador consolidar sus relaciones con los clientes.

#### Artículo 565-8. *Extinción del contrato*

1. El arrendamiento de empresa se extinguirá, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término pactado. El arrendatario deberá indemnizar al arrendador por el deterioro del valor de la empresa a causa de su actuación negligente.

2. El arrendatario tendrá derecho a una compensación económica cuando, por su actuación, la empresa haya incrementado sustancialmente su valor, y

siempre que el arrendador desarrolle en el mismo local la misma actividad o una afín, dentro del plazo de seis meses. ▾

3. Cuando la explotación de la empresa se vea gravemente deteriorada, el arrendador podrá adelantar la extinción del contrato ▾ siempre que el arrendatario no hubiera sido declarado en concurso de acreedores.

4. El fallecimiento del arrendatario supondrá la extinción del arrendamiento de empresa si se hubiera celebrado en atención a su persona. ▾

**Eliminado:** La indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

**Eliminado:** resolver/

**Eliminado:** de arrendamiento

**Eliminado:** la

**Eliminado:** del arrendatario