

PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL. ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL

LIBRO V, TÍTULO VI.

Susana Quicios Molina

Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Autónoma de Madrid

Lucía Costas Rodal

Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos

\* La profesora Susana Quicios Molina ha coordinado el Título y redactado los Capítulos I a IV salvo las disposiciones relativas al *renting*; la profesora Lucía Costas Rodal ha redactado estas disposiciones y el Capítulo V.

LIBRO V

**Obligaciones y contratos**

TÍTULO VI

**Arrendamiento de cosas**

CAPÍTULO I

**Naturaleza jurídica**

Artículo 561-1. *Concepto.*

1. En el arrendamiento de cosas, 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.

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.

2. Pueden ser objeto del contrato de *renting* cualesquiera bienes muebles de uso duradero.

3. El arrendamiento incluirá, salvo pacto en contrario, las pertenencias y accesorios de la cosa arrendada.

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 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 a la cosa durante el período de referencia.

3. Si el precio no está fijado en el contrato, ni en la ley ni 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.

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 una cosa a cambio de una participación del cedente en los beneficios que obtenga el cesionario por el uso de la cosa 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 de duración.

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

Con relación a tercero, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes que puedan inscribirse mientras no se inscriban en el Registro correspondiente.

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

1, El arrendatario no podrá ceder el contrato sin el consentimiento del arrendador.

2. 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 la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad frente al arrendador por el cumplimiento del contrato. El arrendatario deberá comunicar al arrendador el subarrendamiento celebrado.

3. Sin perjuicio de su obligación para con el subarrendador, el subarrendatario responde frente al arrendador del uso y conservación de la cosa arrendada en la forma pactada entre arrendador y arrendatario.

El arrendador principal puede reclamar al subarrendatario las cantidades que, por razón del contrato, le deba el arrendatario, con el límite de lo que el subarrendatario deba por razón del subarriendo.

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

4. 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 con el subarrendatario.

## 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 para el arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado una renta anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

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

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 de su celebración, sin necesidad de requerimiento.

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 novación producida no perjudicará a terceros que no la hayan consentido.

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.

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 la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador.

2. En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.

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 la cosa arrendada por el arrendador.*

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 correspondiente. Tampoco tendrá el adquirente este derecho si hubiera tenido conocimiento, al tiempo de la enajenación, del arrendamiento.

2. Si el adquirente ejerciera este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosa arrendada que correspondan a un período de productividad, 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.

Artículo 562-6. *Venta de la cosa arrendada con pacto de retracto.*

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

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 ejerza su derecho quien tenga derecho a subrogarse en el contrato por ley o pacto.

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 la cosa arrendada.*

El contrato se extinguirá si se pierde fortuitamente la cosa arrendada. El arrendatario quedará liberado de pagar la renta.

### CAPÍTULO III

#### **Obligaciones del arrendador**

Artículo 563-1. *Obligaciones del arrendador.*

El arrendador está obligado:

a) A entregar al arrendatario la cosa 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 conservarla 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 arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

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 la cosa que cumpla con las especificaciones previamente por éste requeridas. En todo caso, la

obligación de entrega comprende la de la documentación y accesorios exigidos por la regulación aplicable.

2. La entrega de la cosa 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 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 en el lugar donde se hallaran en el momento de celebrarse el contrato, si fueran bienes específicos, o en el domicilio del arrendador al celebrarse el contrato, si pertenecieran a un género.

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 de la compraventa.

2. Serán ineficaces los pactos que excluyan o limiten la responsabilidad del arrendador si el goce de la cosa deviene imposible a causa de la falta de conformidad o resulta peligroso para la salud.

También serán ineficaces los pactos que mantengan la obligación de pago de la renta por el arrendatario cuando los defectos imposibiliten el goce de la cosa arrendada.

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

Artículo 563-5. *Extensión de la obligación de conservación de la cosa arrendada.*

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

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

2. La obligación de conservación no incluye las reparaciones debidas a un uso negligente de la cosa arrendada.

3. La obligación de conservación no incluye la realización de mejoras ni, en caso de destrucción por caso fortuito, la reconstrucción 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 de la cosa arrendada incluye todos los gastos de mantenimiento necesarios para el óptimo disfrute de la cosa, así como los gastos derivados de reparaciones aunque éstas obedezcan al desgaste debido al uso ordinario del bien arrendado.

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 le son propios.

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

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 pedir el cumplimiento de la obligación de conservación si el arrendador no atendiese al requerimiento de aquél, y podrá también 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 venciendo. La resolución del contrato procederá si el incumplimiento del arrendador frustra la finalidad del contrato.

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 y de 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 de la cosa arrendada frustrando la finalidad del contrato, el arrendatario tendrá derecho a pedir su suspensión o 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.

3. Si la cosa que debe repararse puede sustituirse por el arrendador, el arrendatario podrá reclamar la sustitución de la cosa arrendada por otra que le reporte la misma utilidad en lugar de la rebaja del precio.

*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 la cosa arrendada. 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 la cosa arrendada que no pueda demorarse 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 del goce de la cosa o de una parte de ella.

El arrendatario tendrá derecho a una disminución de la renta proporcional a la utilidad de la cosa arrendada 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.

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 de la cosa arrendada.



3. Si el arrendador se dedica al arrendamiento de cosas que pertenecen al mismo género que la arrendada, el arrendatario podrá reclamar que se sustituya la que necesita una reparación urgente por otra que le reporte la misma utilidad.

*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 la cosa arrendada, salvo las reparaciones urgentes que tiene derecho a hacer y otras acciones permitidas por la ley.

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

2. El arrendador debe garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada por el arrendatario frente a las perturbaciones que un tercero le cause obrando en virtud de un derecho que pretende ejercer sobre la cosa arrendada.

Si la perturbación no impide el uso de la cosa arrendada, 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 de la cosa arrendada, podrá pedir también la resolución del contrato. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios sufridos.

Serán ineficaces los pactos que mantengan la obligación de pago de la renta por el arrendatario cuando la cosa se pierde por 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 la cosa arrendada. El arrendatario será responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionen al arrendador.

## CAPÍTULO IV

### **Obligaciones del arrendatario**

*Artículo 564-1. Obligaciones del arrendatario.*

El arrendatario está obligado:

- a) A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
- b) A recibir la cosa arrendada y a usarla con la diligencia debida, destinándola al uso pactado y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, de los usos y de la buena fe.
- c) A restituir la cosa arrendada al final del arrendamiento.
- 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 deudor.

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

Salvo pacto en contrario, el arrendatario de un bien fructífero, mueble, inmueble o animal, 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.

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

*Artículo 564-4. Uso diligente de la cosa arrendada.*

El arrendatario está obligado a usar la cosa arrendada si la diligencia debida exige dicho uso.

*Artículo 564-5. Restitución de la cosa arrendada.*

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

A falta de expresión del estado de la cosa al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado salvo prueba en contrario.

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

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

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

El arrendatario que se retrase en la restitución de la cosa arrendada 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 si incurriera en mora.

*Artículo 564-7. Pérdida o deterioro de la cosa arrendada imputables al arrendatario.*

1. El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviera la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya. En particular en caso de incendio, no responderá el arrendatario si prueba que el incendio deriva de un vicio del bien o tuvo su origen en un inmueble vecino 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 de la cosa arrendada si por ley o pacto se le reconoce el derecho a variar de algún modo el bien objeto del contrato.

2. Respecto de la retribución de las mejoras útiles y suntuarias realizadas por el arrendatario, deberá ser tratado como un poseedor de buena fe en la liquidación de un estado posesorio si las mejoras quedasen en beneficio de

aquel a quien se restituya la cosa arrendada. En el caso de mejoras realizadas manifiestamente en contra de lo pactado, el arrendatario será tratado como un poseedor de mala fe en la liquidación del estado posesorio.

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.

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

1. El arrendador podrá resolver el contrato si el arrendatario incumple 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 esencial.

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

### **Disposiciones especiales sobre el arrendamiento de empresa**

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, el conjunto organizado de elementos materiales e inmateriales afectos a una misma actividad económica de producción de bienes o prestación de servicios en el mercado.

Artículo 565-2. *Obligaciones del arrendador.*

El arrendador de empresa está obligado a:

a) Entregar al arrendatario el conjunto de elementos corporales e incorporeales 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.

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, quedando a salvo el caso de perecimiento o menoscabo debido al transcurso del tiempo o a causa inevitable.
- 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 asumiera, podrá el arrendatario realizar la reparación correspondiente, en cuyo caso tendrá derecho a exigir su reembolso al arrendador.

Artículo 565-5. *Cesión y subarriendo.*

El arrendatario no podrá ceder el contrato ni subarrendar total o parcialmente la empresa arrendada sin consentimiento del arrendador. El subarriendo inconsciente conllevará la extinción del arrendamiento.

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 la eficiencia 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 desarrollar, mientras dure el arrendamiento, por sí o por persona interpuesta, ninguna actividad que, por su objeto, localización y otras circunstancias, dificulte la conservación de la integridad del valor de la empresa transmitida, salvo pacto en contrario.

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

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

3. Cuando la explotación de la empresa se vea gravemente deteriorada, el arrendador podrá resolver el contrato de arrendamiento, 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 la persona del arrendatario.

## MEMORIA EXPLICATIVA

### En general, sobre el Título VI:

La división del Título VI que se propone responde a la necesidad de regular con carácter general todos los arrendamientos de bienes, ya sea de manera principal o supletoria, salvando la legislación especial sobre arrendamientos urbanos y rústicos y prestando especial atención a arrendamientos olvidados por el Código civil de 1889 como el arrendamiento de bienes muebles y el arrendamiento de empresa o industria. Debido a la existencia de dicha legislación especial, que regula cuestiones esenciales de los arrendamientos de bienes inmuebles más frecuentes, y a la diversidad de bienes muebles, que dificultan una regulación unitaria de los arrendamientos de estos bienes, no se ha utilizado como criterio para sistematizar el Título VI el tipo de bien arrendado. Como criterio fundamental de división se ha elegido atender a los elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas (duración y obligaciones de las partes) incluyendo en un Capítulo I una serie de disposiciones generales y en un último Capítulo los arrendamientos de empresa o industria. Para regular las especialidades de los arrendamientos de bienes muebles, en especial cuando el arrendador se obliga al mantenimiento integral (contratos de *renting*), se ha optado por disposiciones *ad hoc* en los artículos que con carácter general disciplinan el arrendamiento de cosas.

El Capítulo I se dedica a la presentación del contrato regulado. Incluye artículos cuya redacción proviene del Código civil de 1889 con las modificaciones que parecen necesarias y artículos que pretenden corregir carencias de regulación detectadas.

A la definición tradicional de arrendamiento de cosas, extendida expresamente a todo tipo de bienes, se añade la específica definición del contrato de *renting*, referido exclusivamente a los bienes muebles porque en la práctica se desconoce el *renting* de inmuebles. En el artículo dedicado al precio del arrendamiento, se prevén expresamente los admitidos arrendamientos *ad meliorandum* y los arrendamientos aleatorios, el precio en el contrato de *renting* y una regla que sustituye la del artículo 1547 CC para resolver, siguiendo el modelo de los artículos IV.B-5:101 (2) y II.-9104 DCFR, el problema de la existencia de un contrato de arrendamiento sin posibilidad de prueba de la renta acordada por las partes; se distingue, por último, entre arrendamientos parciarios y contratos de cesión de uso de bienes que deben quedar sujetos al contrato de sociedad.

En cuanto a la decisión de política legislativa relativa a la naturaleza del contrato como acto de administración ordinaria o que excede de dicha administración, fundamental para determinar la capacidad de obrar y la legitimación necesarias para celebrar el contrato, se opta por mantener el criterio de la duración del contrato y el criterio del anticipo de una determinada renta. Se preceptúa que exceden de la administración ordinaria los arrendamientos que superen los cuatro años de duración porque parece razonable tomar en consideración la duración máxima de los arrendamientos de vivienda establecida en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

En el Capítulo I también se recoge la clásica regla sobre inoponibilidad de los arrendamientos de bienes inmuebles no inscritos, pero extendiéndola a todo tipo de bienes susceptibles de inscripción en el Registro correspondiente (de la Propiedad o de Bienes Muebles). Por último, se ha optado por ubicar en este Capítulo la cesión del contrato y el subarrendamiento, en lugar de dedicarle un capítulo propio, porque incide en la naturaleza del contrato su posible transmisión.

En el Capítulo II se sistematizan distintas reglas que afectan a la duración del contrato de arrendamiento. Este elemento esencial del contrato merece un capítulo propio donde se recojan ordenadamente reglas tradicionales que pueden seguir manteniéndose y reglas nuevas que disciplinen lagunas advertidas y se adapten tanto a bienes muebles como inmuebles. Para organizar las distintas reglas se ha optado por estar, en primer lugar, a un orden cronológico, distinguiendo el plazo inicial de duración (determinado o indefinido), la prórroga del contrato y la tácita reconducción; después se especifica una regla específica para el *renting*, y por último se contemplan distintas situaciones que pueden incidir en la duración del contrato: la enajenación del bien arrendado, la venta del bien con pacto de retracto, la muerte de alguna de las partes y la pérdida fortuita de la cosa arrendada.

De la regulación propuesta sobre duración del arrendamiento cabe incidir en lo siguiente. Los arrendamientos de duración indefinida se someten a un régimen distinto dependiendo de si el arrendatario es una persona física o jurídica: en este caso se ha optado por establecer la doctrina sentada por la STS 14.7.2010 (RJA 2010, 3907). A las reglas tradicionales sobre tácita reconducción se añade una regla para el caso de que la duración inicial del contrato fuera inferior a 15 días, necesaria sobre todo para arrendamientos de bienes muebles. La clásica regla *venta quita renta* contenida en el artículo 1571 CC se mantiene pero intentando mejorar su expresión legal para contemplar cualquier enajenación a título oneroso del bien arrendado y adaptar los efectos de la posible extinción del contrato, no sólo a los arrendamientos de bienes inmuebles, sino también a los de bienes muebles, de empresas o industrias y en general de todos los bienes productivos. Se prevé la suerte del



arrendamiento en caso de muerte de alguna de las partes, que es una laguna del Código civil. Parece razonable que el arrendamiento no se extinga a la muerte del arrendador, pero sí a la muerte del arrendatario salvo que alguien tenga derecho a subrogarse en su lugar. El destino del bien, mueble o inmueble, a una actividad profesional o empresarial que puede perdurar tras la muerte del arrendatario justifica que se prevea, con carácter general, la posible subrogación de los herederos del arrendatario que continúen desarrollando su actividad. Por último, se establece expresamente la extinción del arrendamiento si se pierde fortuitamente la cosa arrendada y, consecuentemente, la cesación de la obligación de pagar la renta.

El Capítulo III, dedicado a las obligaciones del arrendador, comienza con la tradicional enumeración de dichas obligaciones, acorde con nuestra tradición jurídica, aunque incluye algunos cambios de redacción y se añade la obligación de pagar los gastos de documentación del contrato cuando la forma escrita beneficia al arrendador (por ejemplo, en el caso de los arrendamientos de bienes muebles inscribibles para combatir la publicidad posesoria). Respecto de la esencial obligación de entrega, la jurisprudencia y la doctrina han incidido en su contenido específico, por lo que parece oportuno completar la mera mención de la obligación de entrega con una referencia al estado en que debe entregarse la cosa arrendada. Quedan fuera del artículo otras obligaciones particulares del arrendador, pues se ha preferido la limpieza de un artículo corto y claro y un posterior desarrollo de las tres obligaciones básicas donde quepan esas otras obligaciones: así, la obligación de no variar la forma puede englobarse en la obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada. A continuación se desarrollan ordenadamente las tres obligaciones características del arrendador, dedicando disposiciones específicas al contrato de *renting* en los lugares oportunos.

Puede destacarse de la regulación de la obligación de entrega la previsión del tiempo y lugar en que debe cumplirse, dada la ausencia de regulación actual y a la necesidad ineludible de prever una regla sobre el lugar de entrega de los bienes muebles (la regla elegida debe coordinarse con la regla general por la que se opte en cuanto al lugar de cumplimiento de las obligaciones). La regulación del incumplimiento de la obligación de entrega debe coordinarse con la regulación del incumplimiento en general y con la regulación de la compraventa. También debe distinguirse el incumplimiento de un arrendamiento de bienes de consumo del incumplimiento de los arrendamientos de bienes que no son de consumo.

El régimen legal de la obligación de conservación de la cosa arrendada se contiene en cuatro artículos: dos sobre la extensión de dicha obligación, en general y en el contrato de *renting* en particular, otro sobre los derechos del arrendatario en relación con esta obligación del arrendador, y otro sobre las

reparaciones urgentes que tiene derecho el arrendador a realizar. Se acoge la tendencia legal y jurisprudencial a distinguir las pequeñas reparaciones (debidas al uso ordinario) de las reparaciones que pueden considerarse extraordinarias, pues si el arrendatario más protegido por el ordenamiento, el de vivienda, está obligado legalmente a realizar las pequeñas reparaciones, lo razonable es que todo arrendatario, salvo pacto en contrario, esté obligado a correr con este gasto; el arrendatario de bienes muebles estará obligado, además, a los gastos de ordinario mantenimiento, porque así se acomoda mejor la ley a la realidad social. Se explicita que la obligación de conservación no alcanza las reparaciones debidas a la negligencia en el uso de la cosa arrendada. Se refleja la doctrina jurisprudencial que distingue entre conservación y mejora o reconstrucción, al hilo de lo cual procede regular las consecuencias que tiene en el contrato la destrucción del bien arrendado sin culpa del arrendador. El primer inciso del último párrafo del artículo 563-5 responde a una problemática muy tratada por los tribunales, y el segundo inciso del último párrafo es una opción de política legislativa. A la hora de regular los remedios del arrendatario en caso de incumplimiento del arrendador de su obligación de conservar la cosa arrendada, y los derechos que ostenta si las reparaciones que deben realizarse afectan gravemente al goce de la cosa arrendada, no se recurre a días o a una porción del tiempo del arrendamiento para fijar cuándo se tienen estos derechos, sino a una fórmula más flexible para adaptarse a más supuestos pero por ello más insegura. Los derechos del arrendatario, en caso de que sea el arrendador quien tenga derecho a realizar reparaciones, son los mismos que cuando se realizan reparaciones demandadas por el arrendatario. Para calcular la disminución de la renta procedente se opta por el concepto más amplio de utilidad en lugar de por el tiempo y la parte de la cosa arrendada de la que se ve privado el arrendatario.

A la obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada se dedican dos artículos, uno relativo a la extensión de dicha obligación y otro que establece a cargo del arrendatario el deber de comunicar cualquier perturbación dañosa. No se cierra el Capítulo con una disposición sobre las consecuencias del incumplimiento del arrendador porque en los lugares oportunos se recogen reglas concretas, y para lo no dispuesto habrá que estar a la parte general de obligaciones.

El Capítulo IV, dedicado a las obligaciones del arrendatario, también comienza con la enumeración de dichas obligaciones, aunque incluye algunos cambios de redacción y se añaden las obligaciones de recibir la cosa arrendada y la obligación de restituirla al final del contrato. La necesidad de expresar la obligación del arrendatario de recibir la cosa arrendada se ha demandado por la doctrina para los arrendamientos de bienes muebles, y en particular el *renting*, pues a menudo el arrendador adquiere el bien atendiendo precisamente a las especificaciones del arrendatario: su interés en el

cumplimiento del contrato debe tomarse en consideración, ya que la resolución del contrato no le satisfaría en caso de no recepción del bien por el arrendatario. La redacción de la obligación de usar la cosa arrendada diligentemente varía para prever la diligencia debida por cualquier arrendatario, profesional o no, y para completar con criterios generales de integración de los contratos la mención al destino que puede darse a la cosa arrendada. Parece oportuno que la obligación de restitución de la cosa arrendada, que el Código civil no menciona en el artículo 1555 aunque luego la regula en los artículos siguientes, entre en el artículo 564-1. Se mantiene la obligación de pagar los gastos de escritura del arrendamiento, en defecto de pacto, cuando la forma escrita sea requerida por el arrendatario, lo que ocurrirá normalmente en los arrendamientos de bienes inmuebles inoponibles a tercero mientras no se inscriban, aunque también puede requerir la forma escrita el arrendatario de un bien mueble.

Cabe destacar de la regulación de la obligación esencial del arrendatario que, al tratarse de un contrato de tracto sucesivo, ha de preverse si a falta de pacto la renta debe pagarse al principio o al final del período de goce de la cosa arrendada, lo que es una decisión de política legislativa. Respecto de los arrendamientos de bienes inmuebles, se ha elegido la regla de la Ley de Arrendamientos Urbanos para los arrendamientos de vivienda cuando el pago de la renta se fracciona y, por coherencia, el comienzo de la ejecución del contrato cuando la renta es única; respecto de los arrendamientos de bienes muebles, se ha preferido la regla contraria siguiendo a la mejor doctrina y el ejemplo del artículo IV.B.-5:102 DCFR. En cuanto a la regla sobre lugar del pago en defecto de pacto o costumbre, se ha optado por la regla general prevista para el pago de obligaciones genéricas, si bien ha de coordinarse con la regla que se elija en el Proyecto para el pago de las obligaciones pecuniarias (el domicilio del acreedor o el domicilio del deudor). Se dedica un artículo a la disminución de la renta, trasunto de los artículos 1575 y 1576 CC, cuyas reglas sobre distribución del riesgo de pérdida de los frutos de los bienes arrendados pueden mantenerse adaptadas a todo tipo de bienes fructíferos.

Se prevé expresamente la obligación del arrendatario de usar la cosa arrendada cuando así viene exigido por la diligencia debida, lo que ocurrirá cuando la falta de uso le hiciera perder valor. Se recoge, por ello, la doctrina de la STS 17.5.1986 (RJA 1986, 2725).

La esencial obligación de restitución del arrendatario se regula en cuatro artículos. Se conservan los preceptos contenidos en los artículos 1561 y 1562 CC, extendidos a los arrendamientos de todo tipo de bienes, y se incorporan dos nuevas disposiciones: una sobre el lugar en que ha de restituirse el bien mueble arrendado, en defecto de pacto, y otra reconociendo al arrendatario poseedor de buena fe el derecho de retención que, como tal poseedor, le

corresponde. Se llena la laguna advertida sobre qué cabe exigir al arrendatario que se retrasa en la devolución de la cosa arrendada, explicitándose que se trata de la misma renta a la que puede unirse la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. Se reproducen las reglas de los artículos 1563 y 1564 CC sobre pérdida o deterioro de la cosa arrendada imputables al arrendatario, añadiendo una previsión referida a la posible exoneración de responsabilidad del arrendatario en caso de incendio del bien arrendado (se recogen dos supuestos claros de ausencia de culpa del arrendatario), y una disposición sobre el régimen de responsabilidad si fueran varios los arrendatarios: la solidaridad parece el más adecuado para el caso.

Por último, se disciplinan los derechos del arrendatario en relación con la realización de mejoras, tratando de mejorar lo dispuesto por el artículo 1573 CC. En cuanto a la discutida cuestión de si puede o no realizar mejoras, se ha optado por reconocer este derecho si cabe deducirlo del contrato o de la ley, aunque podría incluso presumirse salvo prohibición contractual. La remisión a las normas de liquidación del estado posesorio exige coordinar la solución que se ofrezca en esta parte general con la solución que parece más justa en sede de arrendamiento: que se le abone al arrendatario que ha mejorado la cosa arrendada, pudiendo hacerlo, el gasto realizado o, como mínimo, el aumento de valor de la cosa (si el gasto fuera superior al aumento de valor: acción con fundamento en el principio de enriquecimiento injusto). Tendría derecho de retención el arrendatario. Esta regla hace innecesaria la regla sobre compensación de mejoras con gastos, prevista en el artículo 488 CC, que no tendría sentido ni siquiera en el caso de arrendatario de mala fe. Se reconoce el *ius tollendi* al arrendatario previsto por el artículo 487 CC in fine.

El Capítulo IV se cierra con una regla sobre las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, que busca aclarar en qué casos procede la resolución del contrato (lo que no hace el artículo 1556 CC). No se traslada al Proyecto lo dispuesto por el artículo 1569 CC, por considerarse una norma de naturaleza procesal.

El Capítulo V se dedica en especial al arrendamiento de empresa porque la complejidad de su objeto (un conjunto, como explica la STS 18.3.2009) demanda soluciones propias en varias cuestiones.

En cuanto a las obligaciones del arrendador, se destaca la específica obligación de entrega del arrendador del apdo. a). Por lo que se refiere a las obligaciones del arrendatario, se incluye la doctrina del TS sobre fijación mixta de la renta; la obligación genérica del arrendatario de usar la cosa arrendada con la diligencia debida se adapta al arrendamiento de empresa cristalizando en la específica obligación de conservación y explotación de la empresa que incumbe al arrendatario; y se recoge la regla de que la extinción del contrato

conlleva la restitución de la empresa en el estado en que se recibió, según ha declarado la STS 14.05.2013. Merece atención especial el régimen de los gastos de la empresa. La necesidad de consentimiento del arrendador para subarrendar la empresa puede defenderse con base en el carácter *intuitu personae* propio del arrendamiento de empresa (así también en PCM -artículo 132-13.3-). La prohibición de competencia del arrendador, durante la duración del contrato, se sustenta en el principio de la buena fe (artículo 1258 CC). El arrendatario debe poder consolidarse en el mercado, consolidación que no sería posible si se permitiese al arrendador desviar la potencial clientela hacia su propio negocio. Por lo que se refiere al arrendatario, la prohibición de competencia se impone para dar cumplimiento a la obligación de devolver, al finalizar el arrendamiento, la empresa al arrendador en el mismo estado en que la recibió –véase artículo 575-3.c-). También en PCM (art. 132-16). Finalizado el contrato, la prohibición de competencia del arrendatario se justifica porque la empresa que recibe el arrendador debe tener unas expectativas de lucro. Pero es necesario el establecimiento de limitaciones temporales y espaciales pues así lo exige el principio constitucional de libertad de empresa.

Por último, se aplican las normas generales de extinción del contrato de arrendamiento, adaptadas a las especialidades del arrendamiento de empresa. En particular, se establecen las distintas indemnizaciones a las que tienen derecho las partes. Para la determinación de la cuantía de la indemnización por clientela, se toma la cantidad indicada en el artículo 34 LAU, por su semejanza con el supuesto contemplado.