

CAPITULO VII

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. Definición

Es el contrato por el cual una persona cede temporalmente el uso de un bien a cambio de una renta.

2. Elementos esenciales del contrato

- a. *Los sujetos:* intervienen necesariamente dos partes. A una se le denomina *Arrendador* normalmente es el propietario o la persona autorizada, y la contraparte *Arrendatario*, que es la persona que entra en posesión y disfruta del bien, pagando una renta.
- b. *El bien:* se pueden alquilar bienes muebles o inmuebles, que existan al momento del contrato, que su uso debe ser posible, que tenga un valor económico y que sea permitido por la ley o las buenas costumbres. Tratándose de bienes muebles, estos deben ser bienes no fungibles o no consumibles, pues existe la obligación del arrendatario de devolver el mismo bien sin más deterioro que el uso normal y diligente. Cuando se cede temporalmente un bien mueble fungible o consumible, al contrato se le denomina Mutuo.
- c. *Plazo:* Una característica de este contrato es el plazo determinado. El Art. 1688 del C.C. establece que no puede exceder de 10 años; los bienes del Estado no pueden ser arrendados por más de 6 años, y los de menores, por más de 3 años. Todo plazo mayor se considera nulo en la parte del exceso.

Nuestro Código Civil sin embargo hace referencia en el Art. 1687 que el contrato de arrendamiento puede ser de duración determinada o indeterminada, utilizando inadecuadamente el término “indeterminada”, pues la esencia del contrato es su temporalidad. Considero en todo caso, que el Código debió haber señalado como presunción legal que en los contratos que no se hubiese pactado plazo se considere que son por un año y de igual forma en las prórrogas o renovaciones tácitas o de hecho.

- d. *Pago de una renta.*- El arrendador cede el uso de un bien a cambio de percibir una renta, que viene a constituirse en una remuneración por el uso del bien que debe pagar el arrendatario. La renta debe consistir en una determinada suma de dinero pactada en moneda nacional o extranjera, pagada por el arrendatario por períodos que pueden ser mensuales, trimestrales, semestrales, anuales o en otros plazos, en forma adelantada o al vencimiento del periodo. La renta debe ser fijada necesariamente en dinero, pues si se pacta en una parte de los frutos o productos provenientes del mismo bien, el contrato se convierte en un Joint Venture, y si no se pacta renta o es gratuito, al contrato se le denomina comodato.

e. *Formalidad.* - Los contratos pueden ser verbales, escritos o solemnes, es decir, por escritura pública. Sin embargo, el Art. 1670 del C.C. establece diferentes preferencias para cuando el mismo bien es arrendado a dos o más personas, teniéndose en estos casos importancia la forma adoptada en el contrato. El orden de dicha preferencia es el siguiente:

- El contrato celebrado por escritura pública e inscrito en los Registros Públicos.
- El arrendatario que hubiese empezado a poseerlo.
- El arrendatario cuyo contrato no se hubiese inscrito, pero que conste de escritura pública. Si son varios contratos por escritura, prevalece el de fecha anterior.
- Si los contratos son privados y por escrito, será preferido el de fecha anterior.

La importancia de que el contrato de arrendamiento conste en escritura pública no sólo se da en la preferencia frente a otros contratos, sino también cuando el arrendador vende el bien objeto del contrato, en cuyo caso el Art. 1708 del C.C. establece los siguientes derechos:

- a. Si el contrato de arrendamiento consta de escritura pública y se encuentra inscrito en los Registros. el comprador está obligado a respetar el plazo y las demás condiciones del contrato.
- b. Si el contrato consta de documento privado, el comprador puede darlo por concluido, salvo y por excepción, que expresamente se haya obligado a respetar el contrato de arrendamiento.