

Institut de Dret privat europeu i comparat
Universitat de Girona (Coord.)

**Compra-venda, arrendaments
i noves modalitats d'ús
temporal de béns**



Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns

Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns

Institut de Dret privat europeu i comparat
Universitat de Girona
(Coord.)

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

CIP 347.453.3(467.1) COM

Compra-venda, arrendaments i noves modalitats
d'ús temporal de béns / Institut de Dret privat
europeu i comparat Universitat de Girona (Coord.).
– Girona : Institut de Dret Privat Europeu
i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta
Universitaria, 2021. – 594 pàgines ; cm
Ponències de les Vint-i-unenes Jornades de Dret català
a Tossa, celebrades el 23 i 24 de setembre de 2021
ISBN 978-84-9984-574-6

I. Universitat de Girona. Institut de Dret Privat Europeu i
Comparat, organitzador II. Jornades de Dret Català a Tossa
(21es : 2021 : Tossa de Mar, Catalunya), autor 1. Béns
immobles – Compravenda – Catalunya – Congressos
2. Arrendament urbà – Catalunya – Congressos
3. Arrendament – Catalunya – Congressos

CIP 347.453.3(467.1) COM

Qualsevol forma de reproducció, distribució, comunicació pública o transformació d'aquesta obra només pot ésser realitzada amb la autorització dels seus titulars, llevat excepció prevista per la llei. Dirigiu-vos a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necessita fotocopiar o escanejar algun fragment d'aquesta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 47).

© dels textos: els autors

© de l'edició: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona

© de l'edició: Documenta Universitaria

ISBN: 978-84-9984-574-6

Dipòsit Legal: GI 783-2021

Girona, 2021

Les Vint-i-unenes Jornades han estat organitzades per l'Institut de Dret privat europeu i comparat de la Universitat de Girona, en col·laboració amb l'Ajuntament de Tossa de Mar i el suport de:

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia

Universitat de Girona

Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Deganat dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya

Col·legi de Notaris de Catalunya

Facultat de Dret UB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Consell de l'Advocacia Catalana

Fundació d'Advocats de Girona

Col·legi d'Advocats de Terrassa

Índex

PONÈNCIA INAUGURAL CONFERÈNCIA INAUGURAL COMMEMORATIVA DELS 40 ANYS DE JORNADES DE DRET CATALÀ A TOSSA

La competència en Dret civil en el segle XXI 17

JUAN ANTONIO XIOL RÍOS

1. Los derechos civiles especiales en la Constitución 17
2. El ámbito de los derechos civiles especiales:
tres concepciones posibles..... 21
3. La posición del Tribunal Constitucional.....23
4. Problemas que plantea la situación actual.....36
5. La codificación del derecho civil catalán
y las bases de las obligaciones contractuales45

PRIMERA PONÈNCIA PRESENT I FUTUR DE LA COMPRA-VENDA AL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

La compra venda immobiliària: estat de la qüestió i problemes pràctics 55

NATIVITAT MOTA PAPASEIT

1. Diferència de concepte entre la compravenda a Catalunya
i al Codi Civil Espanyol. Llei aplicable a la transmissió del domini.
Es pot dissociar a la compravenda catalana entre llei aplicable
a la compravenda i llei aplicable a la transmissió del domini?56
2. Llei aplicable als contractes de compravenda d'immobles situats
a Catalunya. Absència de submissió expressa. Pacte de submissió
expressa59
3. Qualificació jurídica de la compravenda d'immobles situats
a Catalunya: civil o mercantil?63

4. Règim jurídic de la compravenda mercantil de béns immobles situats a Catalunya	66
5. La condició resolutòria com a garantia del pagament del preu en la compravenda immobiliària. Aplicació de l'article 621-54 amb caràcter imperatiu. Procediment de resolució de la compravenda.	70

**La implementació al Dret civil català de les Dir. (UE) 2019/770
i 2019/771, relatives al contracte de subministrament d'elements
digitals i al contracte de compravenda de béns 85**

LÍDIA ARNAU RAVENTÓS

1. Les Dir. 2019/770 i 2019/771 com a directives en matèria de conformitat amb el contracte.....	86
2. La incorporació (o no?) al Dret català de les Dir. 2019/770 i 2019/771.....	88
3. La incorporació: alguns paràmetres	94
4. La incorporació de la Dir. 2019/771 al Dret català: aspectes concrets	109

**SEGONA PONÈNCIA
L'ARRENDAMENT DE BÉNS**

**El arrendamiento de bienes muebles: elementos
para una regulación actual..... 141**

LIS PAULA SAN MIGUEL PRADERA

1. Introducción	141
2. La vinculación contractual en el nuevo derecho de contratos	147
3. El arrendamiento de bienes muebles conforme al nuevo derecho de contratos	153
4. Las obligaciones del arrendador.....	167
5. Las obligaciones del arrendatario	183
6. Los remedios de las partes en caso de incumplimiento	201
7. La transmisión del bien arrendado y el subarrendamiento	210
8. Reflexión final.....	214

L'arrendament de béns: propostes de futur a Catalunya 217

ESTEVE BOSCH CAPDEVILA

1. Introducció..... 217
2. La competència de la Generalitat de Catalunya per a la regulació dels arrendaments..... 219
3. L'abast de la projectada regulació dels arrendaments en el dret civil de Catalunya: modalitats que han de formar part del contingut de l'arrendament de béns en el Codi civil de Catalunya 228
4. La ubicació i l'estructura de la regulació de l'arrendament de béns en el Codi civil de Catalunya 244
5. El contingut de la regulació de l'arrendament de béns: anàlisi d'algunes qüestions generals 248

Modalitats d'arrendament de béns amb opció de compra: rènting, lísing i altres figures..... 265

VÍCTOR J. ASENSIO BORRELLAS

1. Introducció..... 265
2. Arrendament amb opció de compra 266
3. Arrendament financer o lísing 276
4. Arrendament operatiu o rènting..... 280
5. Arrendament financer «flexible» 283

TERCERA PONÈNCIA

ARRENDAMENT DE FINQUES URBANES

L'arrendament d'habitatge permanent a Catalunya: notes de prospecció per a un nou marc legal..... 287

JOSEP FERRER I RIBA

1. Contractes d'arrendament d'habitatge permanent i polítiques d'habitatge..... 287
2. Característiques generals del contracte d'arrendament d'habitatge permanent i elements essencials: la durada del contracte i la fixació del preu..... 291
3. Formació del contracte..... 306

4. Vicissituds de la relació d'arrendament.....	312
5. Obligacions de les parts	330
6. Remeis i garanties	351
7. Reflexions finals.....	356

**La normativa sobre lloguer social: perspectives
des del Dret privat..... 359**

MIRIAM ANDERSON

1. Introducció.....	360
2. La noció de lloguer social	363
3. Les diverses disposicions que imposen a titulars privats un lloguer social (àmbit estatal i català).....	366
4. La regulació dels lloguers socials de la normativa catalana	380
5. En particular, el lloguer social en les ocupacions «sense títol habilitant».....	403
6. Les implicacions d'aquesta normativa en el dret privat	410
7. Cap a un judici de proporcionalitat en cada cas concret?	445
8. Consideracions finals.....	450

Els drets d'adquisició preferent en la futura regulació..... 455

ANTONIO CUMELLA GAMINDE

1. Consideracions prèvies	455
2. Disposicions comuns al dret de tanteig i retracte	458
3. Disposicions especials del dret de tanteig i retracte.....	470

**Qüestions pràctiques entorn a l'arrendament
de l'habitatge permanent..... 481**

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

1. Problemàtica pràctica sobre l'objecte arrendat	481
2. Problemàtica pràctica entorn la durada del contracte.....	486
3. Problemàtica pràctica sobre la inalterabilitat del preu pactat.....	496

**L'arrendament d'habitatge per a usos distints
de la residència habitual 503**

ESTHER ARROYO AMAYUELAS

1. Introducció.....503
2. La LAU: L'arrendament destinat a habitatge habitual
i l'arrendament destinat a habitatge per a usos distints505
3. L'arrendament d'habitatge. Perspectiva de dret comparat..... 514
4. En particular, l'arrendament d'habitatge no destinat
a residència principal 517
5. Les particularitats dels arrendaments d'inserció social530
6. Quina destinació per l'arrendament parcial o d'habitacions?539
7. Reflexions finals, a propòsit d'una futura regulació catalana.....549
8. Bibliografia 553

COMUNICACIONS

**La constitucionalitat dels límits a la renda
en els arrendaments d'habitatge561**

FRANCESC FRADERA FÀBREGAS

1. Introducció..... 561
2. Previ: el contracte d'arrendament d'habitatge a Alemanya565
3. La sentència del BVerfG de 18 de juliol de 2019 571
4. Reflexions finals579
5. Bibliografia 588

SEGONA PONÈNCIA
L'ARRENDAMENT DE BÉNS

El arrendamiento de bienes muebles: elementos para una regulación actual

LIS PAULA SAN MIGUEL PRADERA

Profesora Titular de Derecho civil

Universidad Autónoma de Madrid

SUMARIO

1. INTRODUCCIÓN

2. LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL EN EL NUEVO DERECHO DE CONTRATOS

2.1. El contrato como acuerdo suficiente | 2.2. La vinculación contractual, el incumplimiento y sus consecuencias

3. EL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES CONFORME AL NUEVO DERECHO DE CONTRATOS

3.1. Noción y elementos esenciales | 3.2. El bien mueble | 3.3. La renta y su determinación | 3.4. La duración del contrato

4. LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

4.1. La obligación de entregar el bien | 4.2. La obligación de garantizar la disponibilidad del bien durante todo el periodo del arrendamiento | 4.3. La obligación de garantizar la conformidad del bien al contrato | 4.4. La obligación de recibir el bien arrendado al finalizar el arrendamiento

5. LAS OBLIGACIONES DEL AARRENDATARIO

5.1. La obligación de pagar la renta | 5.2. La obligación de recibir el bien | 5.3. La obligación de usar el bien conforme al contrato | 5.4. La obligación de restituir el bien al finalizar el periodo de arrendamiento

6. LOS REMEDIOS DE LAS PARTES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

6.1. La subsanación de la falta de conformidad del bien | 6.2. Los remedios en caso de derechos y pretensiones de terceros | 6.3. La reducción de la renta | 6.4. Las limitaciones al derecho del arrendador a reclamar la renta

7. LA TRANSMISIÓN DEL BIEN ARRENDADO Y EL SUBARRENDAMIENTO

7.1. La enajenación del bien arrendado | 7.2. El subarrendamiento

8. REFLEXIÓN FINAL

1. Introducción

Desde los años ochenta del siglo XX, se ha extendido e implantado en el mundo, y muy especialmente en Europa, una nueva forma de entender la vinculación contractual. Textos de ámbito internacional como la Convención de Naciones Unidas de compraventa internacional

de mercaderías de 1980 (en adelante, CISG),¹ los Principios UNIDROIT sobre los contratos comerciales internacionales (en adelante, Principios UNIDROIT),² los *Principles of European Contract Law* (en adelante, PECL)³ y, más recientemente, el *Draft Common Frame of Reference* (en adelante, DCFR)⁴ son claros exponentes del que se ha denominado moderno derecho de contratos.⁵ Estos textos abogan por una nueva forma de entender el contrato, su incumplimiento y los remedios frente al mismo, que no tiene encaje en los viejos códigos decimonónicos. En este contexto, varios ordenamientos internos, que han reformado o están en proceso de reformar su derecho de contratos, han recibido una clara influencia de los textos mencionados.⁶ En España, la Sección civil de la Comisión General de Codificación publicó en 2009 una Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos, que consistía en un anteproyecto de Ley para la modificación del Libro Cuarto del Código civil con el

-
- 1 Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías, Viena el 11 de abril de 1980, elaborada por la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (UNCITRAL).
 - 2 La primera versión de los Principios UNIDROIT es de 1994, hay ediciones posteriores de 2004, 2010 y la última es de 2016 (INTERNATIONAL INSTITUTE FOR THE UNIFICATION OF PRIVATE LAW: *Unidroit Principles of International Commercial Contracts 2016*, UNIDROIT, Roma, 2016).
 - 3 La primera parte de los PECL se publicó en 1995, la segunda parte en 1999 y la tercera parte se completó en 2002. LANDO, Ole, BEALE, Hugh, PRÜM, André, CLIVE, Eric y ZIMMERMAN, Reinhard (ed.): *Principles of European Contract Law, Parts I, II, III, prepared by the Commission on European Contract Law*, Ed. Wolters Kluwer, 2019.
 - 4 VON BAR, Christian, CLIVE, Eric, SCHULTE-NÖLKE, Hans y BEALE, Hugh, HERRE, Johnny, HUET, Jérôme, SCHLECHTRIEM, Peter, STORME, Matthias, SWANN, Stephen, VARUL, Paul, Anna VENEZIANO, Anna, ZOLL, Fryderyk (ed.): *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR), prepared by the Study Group on a European Civil Code and the Reearch Group on EC Private Law (Acquis Group)*, Outline Edition, Sellier, 2009.
 - 5 Una sucinta y acertada presentación de estos textos en OLIVA BLÁZQUEZ, Francisco: «Nuevos marcos normativos para los contratos nacionales e internacionales», en HORNERO MÉNDEZ, César, ESPEJO LERDO DE TEJADA, Manuel y OLIVA BLÁZQUEZ, Francisco (dir.), *Derecho de contratos: nuevos escenarios y nuevas propuestas*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2016, pp. 55 a 88.
 - 6 Sobre la necesidad de reformar el derecho de contratos, en España fue esencial el trabajo de PANTALEÓN PRIETO, Fernando: «Las nuevas bases de la responsabilidad contractual», en *Anuario de Derecho Civil*, 1993, pp. 1719 a 1745.

fin de actualizar el régimen general de las obligaciones y contratos (en adelante PM).⁷ Más recientemente, en 2018, la Asociación de Profesores de Derecho Civil ha publicado una propuesta completa de nuevo Código Civil (en adelante PCC).⁸

Por lo que respecta a los contratos en especial, en España, es fácil comprobar que el contrato de compraventa ha sido el que mayor atención ha recibido por parte del legislador de cara a su revisión y modernización. Hay varias razones para ello. En primer lugar, y muy importante, hay que citar la ratificación de la *CSIG*, en 1991, que refleja de forma inequívoca en el contrato de compraventa esta nueva forma de entender la vinculación contractual. En segundo lugar, también ha sido determinante para fomentar el interés por esta figura contractual, la aprobación de textos europeos sobre compraventa, como la Directiva 1999/44/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de bienes de consumo y, más recientemente, la Directiva (UE) 2019/771 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de mayo de 2019 relativa a determinados aspectos de los contratos de compraventa de bienes.⁹ La incorporación de la Directiva 1999/44/CE a nuestro ordenamiento sirvió de estímulo para que se planteara una reforma del Código civil a través del Anteproyecto de Ley de modificación del Código civil en materia de contrato de compraventa.¹⁰ A ello hay que añadir que, desde el 1 de enero de 2018, están en vigor los preceptos del Libro VI del Código civil de Cataluña dedicados a la compraventa (Título II, Capítulo II, Sección segunda), que, como indica el preámbulo

7 COMISIÓN GENERAL DE CODIFICACIÓN. SECCIÓN DE DERECHO CIVIL: *Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos*, Ministerio de Justicia, Madrid, 2009.

8 ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL: *Propuesta de Código civil*, Tecnos, Madrid, 2018.

9 En su momento, esta Directiva fue objeto de incorporación al ordenamiento español mediante la Ley 23/2003, de 10 de julio de Garantía en la venta de bienes de consumo y, posteriormente, se optó por incorporar su contenido en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

10 Publicada en el Boletín de información del Ministerio de Justicia de 1 de mayo de 2005 (Boletín núm. 1988-LIX, pp. 109 a 124) y añadida posteriormente a la PM.

de la ley, «tienen muy en cuenta el proceso de construcción del derecho privado europeo de contratos».¹¹

Este interés por el contrato de compraventa contrasta con la menor atención prestada al contrato de arrendamiento y, más concretamente, al arrendamiento de bienes muebles, siendo indiscutible la importancia que este tipo contractual tiene en el tráfico comercial y en nuestro ordenamiento jurídico.¹² Nadie debería discutir la necesidad de tener en cuenta esta pieza del sistema en el momento de construir un nuevo derecho de los contratos, no es conveniente fundar la construcción del derecho de contratos única y exclusivamente en el contrato de compraventa.¹³ Este contrato traslativo de dominio normalmente se ejecuta con un simple intercambio instantáneo, pero contratos como el de arrendamiento se caracterizan por ser creados para el futuro, con la previsión de unas secuencias de ejecución sucesivas.¹⁴ El análisis y desarrollo del contrato de arrendamiento es esencial para elaborar un derecho de los contratos que pretenda reunir las características de coherencia y completitud.

11 Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto). GÓMEZ POMAR resalta su clara inspiración en el *DCFR* y en la Propuesta de Reglamento de Derecho común europeo de la Compraventa (GÓMEZ POMAR, Fernando: «Editorial: Entran en vigor la compraventa y el mandato del Código civil de Cataluña», en *InDret*, 1.2018, pp. 1 a 5, p. 1).

12 CÁMARA LAPUENTE, Sergio: *El arrendamiento de bienes muebles*, Aranzadi Thomson, Cizur Menor (Navarra), 2008, pp. 23 a 27.

13 CARBONNIER ha señalado la paradoja que supone que la construcción del derecho de los contratos se haya hecho a través del contrato de compraventa (CARBONNIER, Jean: *Flexible droit: pour une sociologie du droit sans rigueur*, LGDJ, 10ª ed., París, 2001, p. 339).

14 Así lo ha puesto de manifiesto LIBCHABER (LIBCHABER, Rémy, «Réflexions sur les effets du contrat», en *Mélanges offerts à Jean-Luc Aubert. Propos sur les obligations et quelques autres thèmes fondamentaux du droit*, Dalloz, París, 2005, p. 222).

En el caso español, la opción del legislador decimonónico fue regular únicamente los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas.¹⁵ Inicialmente, este hecho no planteó especiales inconvenientes a la doctrina y a la jurisprudencia para extender la aplicación de dicha normativa a los restantes arrendamientos de cosas, incluidos los bienes muebles (con las debidas adaptaciones, según los casos).¹⁶ Sin embargo, lo cierto es que, en el tráfico actual, es muy común el arrendamiento de todo tipo de bienes muebles que hacen patente la necesidad de regular de esta figura contractual. En 2008, Cámara Lapuente llegó a plantear una propuesta articulada de *lege ferenda* sobre el régimen del arrendamiento de bienes muebles en el Código civil, respetando el articulado actual sobre arrendamiento y añadiendo las reglas específicas para los bienes muebles.¹⁷

En este trabajo no se pretende plantear una reforma del Código civil, el objetivo marcado consiste en poner sobre la mesa los elementos necesarios para que el legislador, sea cual sea, afronte la tarea de elaborar una regulación actual, y proyectada hacia el futuro, del contrato de arrendamiento de bienes muebles. Con este fin, se van a manejar instrumentos de ámbito general, tanto internacionales (Principios UNIDROIT, *PECL*, *DCFR*), como internos (PM y PCC), a ellos se va a añadir,

15 El Código civil dedica a la regulación del arrendamiento de cosas el capítulo II del Título IV, bajo la rúbrica, «De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas», con una sección primera sobre disposiciones generales (arts. 1546 a 1574 CC), una sección segunda dedicada a las fincas rústicas (arts. 1575 a 1579 CC) y una sección tercera sobre fincas urbanas (arts. 1580 a 1582 CC). A ello se ha añadido, paradójicamente, la creación de una legislación especial tanto para arrendamientos urbanos como para arrendamientos rústicos.

16 La doctrina y la jurisprudencia admiten con carácter general la aplicación de las normas sobre inmuebles a toda clase de bienes (LUCAS FERNÁNDEZ, FRANCISCO: «Comentarios a los artículos 1542 a 1553 del Código civil», en ALBALADEJO, MANUEL, DÍAZ ALABART, SILVIA (DIRS.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo XX, vol. 1^o-A, 3^a ed., Edersa, Madrid, 1997, p. 1053). Como bien concluye CÁMARA LAPUENTE, el arrendamiento de bienes muebles es un contrato típico, un arrendamiento de cosas al que se le aplican las reglas propias de éste (pensadas sólo para inmuebles) en la medida en que sean compatibles con las características especiales que supone el hecho de que el objeto del contrato sea un bien mueble. Por tanto, los problemas que se plantean con el arrendamiento de bienes muebles son de lagunas del Derecho, no de atipicidad (*El arrendamiento de bienes muebles*, p. 205).

17 CÁMARA LAPUENTE, *El arrendamiento de bienes muebles*, pp. 495 a 500.

la CISG que, a pesar de estar centrada en el contrato de compraventa de mercaderías, ha ejercido una influencia esencial en todos ellos. Es importante insistir en que no se pretende determinar qué puede permanecer en la regulación actual del Código civil y qué hay que reformar, sino que se aspira a realizar una propuesta de elementos para una regulación moderna, acorde con las regulaciones que ya existen sobre otros tipos contractuales como la compraventa. Para ello, además de los textos generales mencionados, se van a tener en cuenta los trabajos que ya se han desarrollado centrados en esta figura contractual, tanto a nivel interno (la PCC contiene una regulación específica de este tipo contractual),¹⁸ como a nivel europeo. En el caso de los instrumentos europeos es importante precisar que se va a trabajar con tres propuestas consecutivas sobre arrendamiento de bienes muebles pues cada una presenta peculiaridades que pueden ser relevantes: los *Principles of European Law on Lease of Movables* de 2005 (en adelante, *PEL LM*),¹⁹ que toman a los *PECL* como referencia para la parte general sobre la regulación del contrato; los *Principles of European Law on Lease of Goods* de 2008 (en adelante, *PEL LG*)²⁰ que ya tienen como referente el *DCFR* y, por último, la versión definitiva del arrendamiento de bienes muebles (*Lease of Goods*), que se encuentra en el Libro IV, Título B, del *DCFR* (2009).²¹

18 En el Libro quinto, «De las obligaciones y contratos», Título VI, «Del arrendamiento de bienes», artículos 561-1 a 565-8 PCC.

19 Se trata de la primera versión de los Principios de arrendamiento elaborados por el *Working Team on Lease of Movables* dirigido por el profesor noruego Kåre LILLEHOLT de la Universidad de Bergen.

20 LILLEHOLT, Kåre (dir.): *Principles of European Law – Lease of Goods. PEL LG*, Sellier, Múnich, 2008.

21 Muy elogioso con la incorporación en el *DCFR* del arrendamiento de bienes muebles, CÁMARA LAPUENTE, Sergio: «Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles (“lease of goods”) en el Marco Común de Referencia», en BOSCH CAPDEVILA, Esteve (dir.), *Derecho contractual europeo*, Bosch, Barcelona, 2009, pp. 267 a 310, p. 267.

2. La vinculación contractual en el nuevo derecho de contratos

Antes de entrar al análisis del contrato de arrendamiento de bienes muebles y del posible contenido de su regulación actual, es importante exponer brevemente el contexto en el que se encuadra, las líneas esenciales del nuevo derecho de contratos, pues el arrendamiento no deja de ser una pieza más de un sistema que debe ser coherente y completo.

2.1. El contrato como acuerdo suficiente

En la concepción tradicional de nuestro derecho de contratos se enumeran una serie de requisitos que tienen que concurrir para que haya contrato, de tal manera que se consideran elementos esenciales del mismo: el consentimiento, el objeto cierto y la causa. Si falta uno de estos elementos, no hay contrato.²²

Por el contrario, en la nueva concepción del vínculo contractual, según indican los instrumentos tomados como referencia, el contrato se perfecciona cuando las partes tienen «intención de obligarse» jurídicamente y alcanzan un «acuerdo suficiente».²³ La causa y el

22 Sobre los requisitos de validez del contrato en Derecho comparado, *vid.* FAJARDO FERNÁNDEZ, JAVIER: «Forma, Objeto y Causa/*Consideration*», en CÁMARA LAPUENTE, Sergio (dir.), *Derecho privado europeo*, Colex, Madrid, 2003, pp. 399-433, pp. 399-400.

23 Así lo recoge el II.-4:101 *DCFR*: «*Requirements for the conclusion of a contract*: A contract is concluded, without any further requirement, if the parties: (a) intend to enter into a binding legal relationship or bring about some other legal effect; and (b) reach a sufficient agreement». Claramente inspirado en el artículo 2:101(1) *PECL*. Este mismo espíritu se respira en el artículo 3.2 Principios *UNIDROIT*. En los instrumentos de derecho interno no se ha sido tan explícito, aunque la PM ha mantenido la referencia a la causa (*vid.* art. 1238 PM), lo cierto es que tanto la PM como la PCC han optado por no enumerar ni definir los requisitos del contrato.

objeto cierto del contrato dejan de considerarse elementos esenciales del contrato.²⁴

Dejando a un lado el elemento de la intención, es oportuno detenerse en la segunda de las condiciones exigidas para que haya contrato: el «acuerdo suficiente» y su significado. El II.-4:103 *DCFR*²⁵ nos indica que existe acuerdo suficiente cuando sus elementos han quedado suficientemente definidos por las partes, de tal manera que el contrato puede ser eficaz, o pueden ser suficientemente determinados de otro modo, sin necesidad de un nuevo acuerdo de las partes.²⁶ Siendo esta la regla general, es posible que una de las partes se niegue a concluir un contrato si falta el acuerdo sobre una cuestión concreta, en ese caso, no habrá contrato si no se ha alcanzado un acuerdo sobre dicha cuestión. Esto significa que, en la nueva concepción del contrato, no hay un contenido mínimo, ni tampoco hay elementos esenciales, basta con que el contrato pueda ser ejecutado.²⁷

Sin duda, esta nueva forma de concebir el acuerdo va a tener consecuencias importantes en la determinación de los elementos del arrendamiento de bienes muebles.

24 Resaltan este hecho DÍEZ-PICAZO, ROCA Y MORALES (DÍEZ-PICAZO, Luis, ROCA, Encarna Y MORALES, Antonio Manuel: *Los Principios de Derecho europeo de contratos*, Civitas, Madrid, 2002, pp. 172-173), aunque refiriéndose a los *PECL*; en el ámbito del *DCFR*, BOSCH CAPDEVILA (BOSCH CAPDEVILA, Esteve: «Libro II. Capítulo 4. Formación», en VAQUER ALOY, Antoni, BOSCH CAPDEVILA, Esteve, SÁNCHEZ GONZÁLEZ, María Paz (coord.), *Derecho Europeo de Contratos. Libros II y IV del Marco Común de Referencia*, Tomo I, Atelier, Barcelona, 2012, pp. 273 a 338, pp. 275 y 287).

25 II.-4:103 *DCFR*: «*Sufficient agreement*. (1) Agreement is sufficient if: (a) the terms of the contract have been sufficiently defined by the parties for the contract to be given effect; or (b) the terms of the contract, or the rights and obligations of the parties under it, can be otherwise sufficiently determined for the contract to be given effect. (2) If one of the parties refuses to conclude a contract unless the parties have agreed on some specific matter, there is no contract unless agreement on that matter has been reached». Con claro precedente en el artículo 2:103 *PECL*.

26 BOSCH CAPDEVILA, «Libro II. Capítulo 4. Formación», pp. 274 y 288.

27 *Vid.* referido a los *PECL*, DÍEZ-PICAZO, ROCA, MORALES (*Los Principios de Derecho europeo de contratos*, p. 179) y al *DCFR*, BOSCH CAPDEVILA, («Libro II. Capítulo 4. Formación», pp. 287-288).

2.2. La vinculación contractual, el incumplimiento y sus consecuencias

Uno de los aspectos más importantes introducidos por el nuevo derecho de los contratos es el relativo a la forma de entender la vinculación contractual, el incumplimiento del contrato y sus consecuencias.

El profesor Morales Moreno explica de forma muy clarificadora estos tres aspectos en un trabajo sobre la evolución del concepto de obligación del que me voy a servir en mi exposición.²⁸ Según pone de manifiesto este autor, la relación obligatoria se caracteriza primariamente por ser un vínculo jurídico que impone deberes de conducta. Sin embargo, el contenido de la relación obligatoria no se agota en el deber de conducta del deudor, en el nuevo derecho de la contratación, la vinculación contractual se caracteriza por reforzar la idea de garantía de un resultado por parte del deudor. Dicho en otras palabras, en el nuevo derecho de contratos, el deudor garantiza un resultado: un nivel de satisfacción del interés del acreedor.²⁹ Esta nueva concepción va a tener consecuencias importantes en la determinación de qué le corresponde a cada parte del contrato.

En el nuevo derecho de contratos, el incumplimiento consiste «lisa y llanamente, en la falta de ejecución (o falta de realización) de las exigencias del contrato, con la consiguiente insatisfacción del interés del acreedor».³⁰ La culpabilidad no es un Aranzadi, ingrediente necesario del concepto de incumplimiento, puesto que la responsabilidad del deudor no proviene de un juicio de reproche por su conducta culpable, sino que la responsabilidad contractual constituye un instrumento jurídico de reparto de riesgos entre los contratantes, en el ámbito que organiza el contrato.³¹

28 MORALES MORENO, Antonio Manuel: «La evolución del concepto de obligación en Derecho español», en *La modernización del Derecho de obligaciones*, Cizur Menor, 2006, pp. 17-54.

29 MORALES MORENO, «La evolución del concepto de obligación en Derecho español», p. 19.

30 MORALES MORENO, «La evolución del concepto de obligación en Derecho español», p. 20.

31 MORALES MORENO, «La evolución del concepto de obligación en Derecho español», p. 20.

En esta línea, se elabora un concepto amplio y neutro de incumplimiento que abarca cualquier falta de realización del proyecto contractual. Este concepto aglutina todo tipo de manifestaciones —imposibilidad, retraso, falta de conformidad, cumplimiento parcial e, incluso, la inobservancia del deber de colaborar para que el contrato surta plenos efectos— con independencia de su excusabilidad. Los Principios UNIDROIT, fueron uno de los primeros instrumentos en recoger esta noción amplia y neutra de incumplimiento en su artículo 7.1.1,³² pero los PECL son los que mejor la plasmaron al declarar en el artículo 1:301 (4): «*non-performance* denotes any failure to perform an obligation under the contract, whether or not excused, and includes delayed performance, defective performance and failure to co-operate in order to give full effect to the contract».³³

En el nuevo modelo, el incumplimiento pone de manifiesto el problema de la insatisfacción del interés del acreedor, y frente a ello, ofrece una respuesta repartiendo ese riesgo entre los contratantes, mediante el establecimiento de un sistema articulado de remedios que integran la responsabilidad contractual.³⁴ Este sistema se compone de un elenco de remedios que, básicamente, son:

32 Artículo 7.1.1. Principios UNIDROIT: «(Definición de incumplimiento). El incumplimiento consiste en la falta de ejecución por una parte de alguna de sus obligaciones contractuales, incluyendo el cumplimiento defectuoso o el cumplimiento tardío». En el comentario a este precepto se destacan dos características de la definición: la primera es que incluye el cumplimiento defectuoso, el tardío y el incumplimiento total y la segunda, que incluye tanto el incumplimiento excusable como el no excusable.

33 Sobre la noción de incumplimiento en PECL y otros textos, *vid.* VAQUER ALOY, Antoni: «Incumplimiento del contrato y remedios», en CÁMARA LAPUENTE, Sergio (coord.), *Derecho privado europeo*, Colex, Majadahonda (Madrid), 2003, pp. 525-531.

Posteriormente, el DCFR simplifica las manifestaciones que puede tener dicho incumplimiento (hay que tener en cuenta que el DCFR no solo se refiere al incumplimiento de obligaciones contractuales sino de todo tipo de obligaciones. III:1:102(3) DCFR: «Non-performance of an obligation is any failure to perform the obligation, whether or not excused, and includes delayed performance and any other performance which is not in accordance with the terms regulating the obligation».

34 MORALES MORENO, «La evolución del concepto de obligación en Derecho español», p. 30. El primer texto que contempla este sistema de responsabilidad contractual es la CISG, centrado en el contrato de compraventa: los artículos 45 a 52 CISG regulan los remedios en caso de incumplimiento el vendedor (cumplimiento, resolución, rebaja del

- 1) La pretensión de cumplimiento, que incluye la subsanación del cumplimiento defectuoso que puede efectuarse mediante la reparación, la sustitución o, en caso de cumplimiento parcial, ejecutando íntegramente la prestación;³⁵
- 2) la suspensión del cumplimiento de la propia obligación (que se corresponde funcionalmente con el concepto de *exceptio non adimpleti contractus*);³⁶
- 3) la resolución del contrato en caso de incumplimiento esencial o cuando la parte incumplidora no ha cumplido en el plazo adicional concedido por la parte perjudicada;³⁷

precio); los artículos 61 a 65 *CISG* los remedios en caso de incumplimiento del vendedor (cumplimiento, resolución); los artículos 71 a 80 *CISG* contienen disposiciones comunes para comprador y vendedor (suspensión del propio cumplimiento, resolución anticipada); y los artículos 74 a 77 *CISG* regulan el remedio indemnizatorio. Los Principios UNIDROIT (1994) son el primer instrumento de ámbito general en recoger este sistema, aunque aparece regulado con mayor precisión en los *PECL* (1995), cuyo artículo 8:101 declara que, en caso de incumplimiento, la parte perjudicada puede recurrir a los remedios previstos en el capítulo 9 (cumplimiento, suspensión del propio cumplimiento, resolución, reducción del precio e indemnización de daños y perjuicios). Posteriormente, el *DFCR*, en III.-3:101 declara que en caso de incumplimiento, el acreedor puede ejercitar cualquier remedio (exigir el cumplimiento, suspender el cumplimiento, resolver, reducir el precio e indemnización de daños y perjuicios). En el ámbito interno, la PM, inspirándose en la *CISG* y los *PECL*, enumera en su artículo 1190 los remedios disponibles en caso de incumplimiento: exigir el cumplimiento, reducir el precio, resolver el contrato y exigir la indemnización de daños (y, de forma similar, aunque incorporando el remedio de la suspensión del cumplimiento, el art. 518-3 PCC).

35 En los instrumentos internacionales, artículos 7.2.1 a 7.2.5 Principios UNIDROIT, artículos 9:101 a 9:103 *PECL*, III.-3:301 a III.-3:303 *DCFR*; en los instrumentos de derecho interno, artículos 1192 a 1195 PM y artículos 518-5 a 518-4 PCC.

36 En los instrumentos internacionales, artículo 7.1.3 Principios UNIDROIT, artículo 9:201 *PECL*, III.-3:401 *DCFR*; en los instrumentos de derecho interno, artículo 1191 PM y artículo 518-12 PCC.

37 En los instrumentos internacionales, artículos 7.3.1 a 7.3.6 Principios UNIDROIT, artículos 9:301 a 9:309 *PECL*, III.-3:501 a III.-3:514 *DCFR*; en los instrumentos de derecho interno, artículos 1199 a 1204 PM y artículos 518-13 a 518-19 PCC.

- 4) la reducción del precio, cuando la prestación recibida no es conforme con el contrato,³⁸ y
- 5) la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento.³⁹

Todos los remedios tienen como presupuesto básico el incumplimiento, pero cada uno de ellos tiene sus propios requisitos y forma de ejercicio. Además, se contempla la posibilidad de ejercitar conjuntamente los que no sean incompatibles entre sí, y, en todo, caso, se considera que el remedio indemnizatorio puede acompañar al resto.⁴⁰

Este abanico de remedios es el que debe ser tenido en cuenta a la hora de regular los remedios que deben estar a disposición del arrendador y del arrendatario en caso de incumplimiento, y determinar las especialidades que pueden presentar en el contrato de arrendamiento de bienes muebles. Además, hay que tener en cuenta que varios de los instrumentos analizados contemplan, con carácter general, la posibilidad de que la parte incumplidora ofrezca subsanar su propio incumplimiento, siempre que se reúnan ciertos requisitos.⁴¹

38 En los instrumentos internacionales, artículo 9:401 *PECL*, III.-3:601 *DCFR* (los Principios *UNIDROIT* no contienen una norma que expresamente regule este remedio); en los instrumentos de ámbito interno: artículos 1199 a 1204 *PM* y artículos 518-13 a 518-19 *PCC*.

39 En los instrumentos internacionales, artículos 7.4.1 a 7.4.13 Principios *UNIDROIT*, artículos 9:501 a 9:510 *PECL*, III.-3:701 a III.-3:713 *DCFR*; en los instrumentos de ámbito interno, artículos 1205 a 1212 *PM* y artículos 518-20 a 518-26 *PCC*.

40 En los instrumentos internacionales, artículo 7.4.1 Principios *UNIDROIT*, artículo 8:102 *PECL*, III.-3:101 *DCFR*; en los instrumentos de ámbito interno, artículo 1190 *PM* y artículo 518-13 *PM*.

41 *Vid.* en los instrumentos internacionales, artículos 37 y 48 *CISG*, artículo 7.1.4 Principios *UNIDROIT*, III.-3:201 a III.-3:205 *DCFR*.

3. El arrendamiento de bienes muebles conforme al nuevo derecho de contratos

Las anteriores consideraciones sobre la nueva concepción del vínculo contractual, el incumplimiento del contrato y sus consecuencias resultan fundamentales para guiar cualquier propuesta actual de regulación del contrato de arrendamiento y, más concretamente, la de arrendamiento de bienes muebles que aquí se va a desarrollar.

Es importante comenzar por poner de manifiesto que, a diferencia de lo que sucede en algunos Códigos civiles como el español, es necesario establecer una regulación que contemple expresamente el arrendamiento de bienes muebles y, con ello, poner fin a lo que Cámara Lapuente califica como «invisibilidad jurídica» frente a la notoria presencia social y económica de este contrato.⁴² Así lo hacen los modelos de regulación que proporcionan los textos que se toman como referencia tanto en el ámbito internacional (*PEL LM*, *PEL LG* y, finalmente, *DCFR*), como en el interno (*PCC*). En el caso de los instrumentos internacionales, la referencia se hará principalmente al *DCFR* por ser el texto más reciente, salvo que sea conveniente acudir a los otros instrumentos por contener alguna previsión que interese resaltar.

3.1. Noción y elementos esenciales

Una de las primeras cuestiones a las que tiene que enfrentarse el legislador es la de determinar la propia noción de arrendamiento de bien mueble. Si se admite que la función económica de este contrato es la cesión temporal del uso (y disfrute en su caso) del bien mueble a cambio de una contraprestación, entonces, puede afirmarse que el arrendamiento de bienes muebles es el contrato en virtud del cual una de las partes, el arrendador,

42 CÁMARA LAPUENTE (*El arrendamiento de bienes muebles*, p. 25). Una minuciosa exposición sobre la regulación del contrato de arrendamiento en Derecho comparado en CÁMARA LAPUENTE (*El arrendamiento de bienes muebles*, pp. 175 a 196) y, centrada en Europa, LILLEHOLT (*Principles of European Law - Lease of Goods*. *PEL LG*, pp. 101 a 104).

se obliga a ceder temporalmente el uso (la utilidad) de un bien mueble al arrendatario, que se obliga a pagar una renta por ello.⁴³ De esta noción se puede extraer que los elementos característicos de este contrato son: el uso del bien arrendado, la renta y el tiempo de duración del contrato.⁴⁴

Es importante advertir que este trabajo se centra en los aspectos básicos y principales de la regulación del contrato de arrendamiento de bien mueble y que se ha optado por realizar ciertas omisiones: la primera de ellas tiene que ver con el hecho de que se han dejado fuera las consideraciones especiales que presenta el arrendamiento de consumo. El legislador debe tomar la decisión de si incluye o no, en la regulación general del contrato de arrendamiento de bien mueble, las especialidades que presenta el hecho de que se esté en presencia de un arrendamiento de consumo (entre arrendador empresario y arrendatario consumidor).⁴⁵ Se trata de una decisión de política legislativa.⁴⁶ La segunda advertencia tiene que

43 La noción que se proponemos es muy similar a la prevista en el *DCFR*, IV.B.-1:101(2): «A contract for the lease of goods is a contract under which one party, the lessor, undertakes to provide the other party, the lessee, with a temporary right of use of goods in exchange for rent. The rent may be in the form of money or other value.» En esta definición queda claro que el arrendador se obliga a proporcionar un «derecho de uso», que es temporal y que se hace a cambio de una renta que puede consistir en dinero u otra contraprestación. La PCC también contiene una noción de arrendamiento en el artículo 561-1(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».

44 CÁMARA LAPUENTE identifica como elemento genuino del arrendamiento el «goce locativo» cuyos rasgos esenciales en el caso de arrendamiento de bienes muebles son: 1º) goce temporal, oneroso y conforme al destino pactado o a la naturaleza de la cosa (*El arrendamiento de bienes muebles*, pp. 41-42); 2º) derecho personal o de crédito del arrendatario que no comprende la adquisición de la propiedad (pp. 44-47); y, 3º) goce de carácter autónomo, exclusivo y pacífico garantizado (pp. 48-55).

45 Una definición del contrato de arrendamiento de consumo en IV.B.-1:102 *DCFR*: «Consumer contract for the lease of goods. For the purpose of this Part of Book IV, a consumer contract for the lease of goods is a contract for the lease of goods in which the lessor is a business and the lessee is a consumer».

46 Mientras que el *DCFR* (y previamente los *PEL LG*) optan por regular el contrato de arrendamiento de consumo, los *PEL LM* no se ocupaban de ello, como tampoco lo hacen, en el ámbito interno la PCC y la PM que dejan fuera la contratación con consumidores. En cambio, el Libro sexto del Código civil de Cataluña incorpora en su normativa la compraventa de consumo.

ver con el hecho de que también se han dejado fuera las especialidades que puede presentar el contrato de *renting*. Sin duda, el legislador puede considerar muy oportuno regular las peculiaridades que presenta este contrato de arrendamiento complejo que se caracteriza por su duración prolongada en el tiempo y por la asunción por parte del arrendador de ciertos servicios de mantenimiento y reparación del bien.⁴⁷

3.2. El bien mueble

En la normativa debe quedar claro que el objeto de este contrato se circunscribe a todo tipo de bienes muebles corporales que no se consumen por el uso pactado y, salvo pacto en contrario, comprende el bien y los accesorios que se hayan entregado junto con él, así como los productos y frutos que produzca el bien (por ejemplo, crías de un animal o rentas de un subarriendo).⁴⁸ Quedan fuera de esta propuesta de regulación, los bienes muebles incorporeales y los derechos.⁴⁹

47 Aunque el *DCFR* admite la aplicación de la Parte B del Libro IV a los contratos en los que el arrendador se obliga a llevar a cabo prestaciones de mantenimiento y reparación como parte esencial del contrato, no hay una mención expresamente al *renting* ni en el texto ni en los comentarios (vid. CÁMARA LAPUENTE, *El arrendamiento de bienes muebles*, p. 281 y RAMOS GONZÁLEZ, Sonia: «Capítulos 1 y 2 Libro IV, Parte B. Arrendamiento de Bienes Muebles», en VAQUER ALOY, Antoni, BOSCH CAPDEVILA, Esteve, SÁNCHEZ GONZÁLEZ, María Paz (coords.), *Derecho Europeo de Contratos. Libros II y IV del Marco Común de Referencia*, Tomo II, Atelier, Barcelona, 2012, pp. 995 a 1023, p. 999). La PCC incorpora disposiciones específicas para el contrato de *renting* relacionadas con la duración del contrato, con la entrega del bien y con la obligación del arrendador de conservación del bien.

48 Vid. artículo 561-2 PCC. En los instrumentos europeos, inicialmente se empleó el término «movables» (*PEL LM*), pero en *PEL LG* y en *DCFR* se optó por sustituirlo por el término «goods» (sobre ello, LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. *PEL LG*, p. 109-110).

49 Sobre ello y su no inclusión en el *DCFR*, CÁMARA LAPUENTE, «Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles (“lease of goods”) en el Marco Común de Referencia», pp. 276-277).

3.3. La renta y su determinación

El contrato de arrendamiento, como contrato oneroso, implica necesariamente que la cesión del uso del bien por parte del arrendador tenga una contrapartida, que es el precio o «renta» que ha de pagar el arrendatario.⁵⁰

Esta exigencia de precio también se establece en el contrato de compraventa, pero con una diferencia importante. En el contrato de compraventa se exige que el precio sea «en dinero o signo que lo represente», mientras que, en el marco del contrato de arrendamiento, es admisible que la contraprestación se haga en especie y no en dinero o, incluso, que consista en un *facere*. Resulta conveniente que así lo mencione expresamente el legislador. En el marco de los instrumentos internos, el artículo 561-3 (1) PCC declara que «el precio del arrendamiento puede consistir en dinero o en otra prestación» y en el ámbito europeo, el IV.B.-1:101(2) *DCFR* afirma que: «the rent may be in the form of money or other value». Puesto que el «precio» suele circunscribirse al «valor pecuniario en que se estima algo» o a la «contraprestación dineraria», se recomienda la utilización del vocablo «renta» cuyo significado es más amplio.⁵¹

En segundo lugar, respecto a la renta, es muy importante resaltar que, en la nueva concepción del vínculo contractual, deja de tener valor la idea de que para que exista contrato el precio ha de ser cierto o determinado.⁵² Si bien lo habitual es que las partes hayan previsto la renta que hay que pagar o hayan fijado los criterios para determinarla, puede existir un

50 El uso gratuito de la cosa constituye, por tanto, otro instituto jurídico, *v. gr.*, comodato o precario. El arrendamiento presenta una mayor similitud económica con el usufructo a título oneroso, aunque con importantes diferencias.

51 Según la RAE, la renta es «aquello que paga en dinero o en frutos un arrendatario».

52 Confrontar con el Código civil, artículo 1445 para compraventa y artículo 1543 para el arrendamiento.

contrato de arrendamiento aunque las partes no hayan fijado la renta y tampoco el modo de determinarla.⁵³

Por ese motivo es necesario que la normativa establezca los criterios que hay que seguir para fijar la renta en los casos en los que las partes no lo hayan hecho. Sobre esta cuestión hay cierta disparidad entre los instrumentos analizados. Así, algunos de ellos, para determinar la renta, toman como referencia bien un «precio razonable» (artículo 6:104 *PECL*), bien «el precio generalmente cobrado en circunstancias similares», (artículo 1277 *PM*, claramente inspirado en el artículo 55 de la *CISG*).⁵⁴ Sin embargo, los demás instrumentos combinan los dos criterios: contemplan como primer criterio para fijar la renta el «precio habitual en circunstancias similares» al tiempo de celebración del contrato y, en su defecto, un «precio razonable» (*vid.* artículo 5.1.7 (1) Principios *UNIDROIT* y II.-9:104 *DCFR*).

Una regulación actual sobre el arrendamiento de bienes muebles debe admitir que exista arrendamiento, aunque las partes no hayan fijado la renta o el modo de determinarla. En ese caso, parece más acertada, la solución de combinar los dos criterios mencionados y con ello cubrir todos los supuestos posibles.⁵⁵ En primer lugar, la determinación de la renta podría resultar de aplicar la que generalmente se pague para el concreto tipo de bienes en circunstancias similares y, si no fuera posible determinar la renta de esta manera, una renta que sea razonable dependiendo de las circunstancias particulares del caso. Esta es la solución contemplada específicamente para el arrendamiento de bienes en el IV.B.5:101(2) *DCFR*, que se remite a las reglas generales sobre determinación del precio cuando la renta no este determinada en el contrato ni pueda determinarse

53 Únicamente hay que hacer la salvedad de aquellos casos en los que una de las partes haya considerado que la determinación del precio constituye un aspecto esencial sobre el que es necesario que lleguen a un acuerdo; estos casos no se presumen si no que la parte que alegue el carácter esencial del acuerdo sobre el precio debe probarlo (*vid.* II.-4:103 *DCFR* y, previamente, en el artículo 2:103 *PECL*).

54 Y en términos muy similares para el contrato de compraventa, el artículo 621-5 *CC Cat*.

55 En el mismo sentido, CÁMARA LAPUENTE, *El arrendamiento de bienes muebles*, p. 398.

por otras normas jurídicas, por la costumbre o los usos.⁵⁶ En el ámbito interno, el artículo 561-3 (3) PCC de forma muy similar, declara que, si el precio no está fijado en el contrato, no resulta de la ley o de los usos aplicables, se estará al «precio normalmente pagado en circunstancias comparables en el momento de celebrarse el contrato» y si no es posible conocer dicho precio, a un precio «razonable para el mercado».

Por último, respecto a la determinación de la renta, aunque lo habitual es la fijación de la renta con referencia a periodos de tiempo de duración del contrato (ej. horas, días, meses, años), no hay inconveniente en que las partes pacten el pago de una cantidad alzada o global, e incluso referenciar el precio a otra magnitud distinta a la del tiempo como, por ejemplo, los kilómetros en un arrendamiento de vehículo.

Más detalles sobre el pago de la renta: momento y lugar de pago en el apartado 5.1, sobre la obligación del arrendatario de pagar la renta.

3.4. La duración del contrato

Otro de los elementos característicos del arrendamiento de bienes muebles es su carácter temporal. La determinación de la duración del contrato de arrendamiento marca el espacio temporal durante el cual las partes deben cumplir sus obligaciones: normalmente, en ese periodo, el arrendador debe cumplir la obligación de tener el bien disponible para su uso por el arrendatario y el arrendatario debe pagar la renta y cuidar el bien. Para dar cumplimiento a esta tarea, el legislador debe establecer las reglas que determinen en qué momento comienza el

56 IV.B.-5:101(2): «Where the rent cannot be determined from the terms agreed by the parties, from any other applicable rule of law or from usages or practices, it is a monetary sum determined in accordance with II.-9:104 (*Determination of price*)».

Con anterioridad, el artículo 5:102 PEL LM: «*Contracts without Fixed Rent*. Where the contract does not fix the rent or the method of determining it, such rent shall apply as is generally paid for that particular kind of goods under similar circumstances, or, if no such rent can be found, a rent that is reasonable, depending on the particular circumstances in the case».

periodo de arrendamiento, cuándo finaliza y si cabe la posibilidad de prorrogar la duración de la relación arrendaticia.

3.4.1. El momento de inicio del arrendamiento

En primer lugar, aunque cabe la opción de que el legislador se limite a indicar en cada una de las obligaciones cuándo comienza su exigibilidad, es conveniente que la normativa sobre este contrato temporal contenga las reglas para precisar en qué momento se inicia la relación arrendaticia, pues a partir de ese momento comienza a contar su plazo de duración.⁵⁷ El momento de inicio del periodo de arrendamiento no tiene que coincidir necesariamente con el de conclusión del contrato.⁵⁸ Sobre este aspecto los modelos que proporcionan los instrumentos analizados son muy similares. Los instrumentos de ámbito general ofrecen una regulación del momento de cumplimiento casi idéntica, con tres supuestos según lo que se haya contemplado en el contrato: (1) si en el contrato se ha fijado un momento o fecha, o se ha previsto la forma de determinarlos, será en ese momento o fecha; (2) si en el contrato se ha establecido o se puede determinar un periodo para el cumplimiento, una parte podrá elegir para cumplir cualquier momento dentro de dicho periodo, a no ser que las circunstancias indiquen que le corresponde a la otra parte elegir el momento de cumplimiento; y (3) en cualquier otro caso, en un plazo razonable después de la celebración del contrato.⁵⁹

Estas tres reglas son útiles para que el legislador de arrendamiento determine cuándo comienza el periodo de arrendamiento, de hecho el IV.B.-2:101(1) *DCFR* las adapta al contrato de arrendamiento de bienes

57 Lo habitual es que en las regulaciones de derecho interno no se incluyan disposiciones sobre el inicio del periodo de arrendamiento, LILLEHOLT (*Principles of European Law - Lease of Goods*. *PEL LG*, pp.129,130, 133 y 134). Un claro ejemplo en la PCC, que carece de una norma que regule esta cuestión.

58 LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. *PEL LG*, p.129.

59 Así se contempla en el artículo 6.1.1. Principios UNIDROIT, y en el artículo 7:102 *PECL*, que se inspiraron en el artículo 33 *CISG*. En términos similares III.-2:102 (1) y (2) *DCFR*.

muebles.⁶⁰ Según el *DCFR*, en primer lugar, el periodo de arrendamiento comienza en el momento que hayan establecido las partes. En segundo lugar, en los casos en los que en el contrato se ha fijado un periodo en el transcurso del cual ha de iniciarse el arrendamiento, el arrendador puede elegir, dentro de dicho periodo, el momento de inicio del arrendamiento, salvo que las circunstancias indiquen que le corresponde al arrendatario. Y, en tercer lugar, en cualquier otro caso, en un plazo razonable tras la celebración del contrato, a solicitud de cualquiera de las partes.

Tratándose del contrato de arrendamiento y atendiendo a su esencia (derecho temporal a utilizar un bien), puede ser oportuno que el legislador añada un criterio adicional para determinar el momento de inicio. Así lo ha hecho el *DCFR* en IV.B.-2:101 (2), que dispone que el periodo de arrendamiento comienza en el momento en el que el arrendatario asume el control del bien arrendado, si dicho momento es anterior al que resulta de aplicar los criterios anteriores, pues a partir de ese momento se puede desenvolver el contenido esencial de este tipo contractual.⁶¹

3.4.2. El momento de finalización del periodo de arrendamiento

Aclarado el momento de inicio, el legislador debe proceder a continuación a establecer en qué momento termina la relación arrendaticia. Para ello es importante tener en cuenta tres situaciones posibles según la duración prevista para el contrato.

La primera situación que se plantea es aquella en la que las partes han pactado un arrendamiento por tiempo determinado. En este caso,

60 IV.B.-2:101 *DCFR*: «*Start of lease period.* (1) The lease period starts: (a) at the time determinable from the terms agreed by the parties; (b) if a time frame within which the lease period is to start can be determined, at any time chosen by the lessor within that time frame unless the circumstances of the case indicate that the lessee is to choose the time; (c) in any other case, a reasonable time after the conclusion of the contract, at the request of either party.»

61 IV.B.-2:101 (2) *DCFR*: «The lease period starts at the time when the lessee takes control of the goods if this is earlier than the starting time under paragraph (1)».

la solución que ofrecen los instrumentos analizados es unánime: el arrendamiento finaliza en el momento o fecha pactada sin necesidad de notificación o requerimiento [*vid.* IV.B.-2:102(1) *DCFR* y art. 562-1 (2) PCC].⁶² Esta misma solución resulta aplicable cuando la duración del contrato no ha sido determinada expresamente por las partes, pero resulta determinable, pues se puede inferir de la naturaleza y finalidad del contrato. El *DCFR* expresamente declara que, en el caso de que se haya planteado un plazo de duración del arrendamiento, este plazo es vinculante para ambas partes y ninguna de ellas puede poner fin al contrato de forma anticipada [IV.B.-2:102(1) *DCFR*].⁶³ Eso no impide que las partes puedan pactar un derecho de desistimiento a favor de cualquiera de ellas, o de una sola de ellas, o solo por determinados motivos, que permita a la parte poner fin al contrato de forma anticipada comunicárselo a la otra parte con una antelación razonable.⁶⁴

La siguiente situación posible es aquella en la que las partes han pactado un arrendamiento por tiempo indefinido. En el nuevo derecho de la contratación, el carácter temporal atribuible a un contrato no significa que resulte imprescindible que el tiempo de duración esté determinado en el contrato o sea determinable.⁶⁵ En efecto, lo realmente importante es que no se dé una vinculación perpetua, que las partes no queden

62 IV.B.-2:102(1) *DCFR*: «A definite lease period ends at the time determinable from the terms agreed by the parties (...)».

Artículo 562-1(2) PCC: «El arrendamiento hecho por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento».

63 IV.B.-2:102 (1) *DCFR*: «(...) A definite lease period cannot be terminated unilaterally beforehand by giving notice.»

64 LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, p.136 y RAMOS GONZÁLEZ («Capítulos 1 y 2 Libro IV, Parte B. Arrendamiento de Bienes Muebles», p. 1020).

65 En el marco del Código civil español, en contra de la admisión de un arrendamiento indefinido se han manifestado muy autorizadas opiniones doctrinales y numerosas decisiones jurisprudenciales (PUIG BRUTAU, José: *Fundamentos de Derecho civil*, tomo II, vol. II, Contratos en particular, Bosch, Barcelona, 2005, p. 270). DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN afirman que en los casos de arrendamiento por tiempo indefinido falta el tiempo de duración del contrato) (DÍEZ-PICAZO, LUIS y GULLÓN BALLESTEROS, ANTONIO: *Sistema de Derecho civil*, Vol. II, tomo 2, 12ª ed., Tecnos, Madrid, 208, p. 91, afirman que en los casos de arrendamiento por tiempo indefinido falta el tiempo de duración del contrato).

vinculadas eternamente, de tal forma que, en caso de que el contrato se pacte por tiempo indefinido, cualquiera de ellas pueda poner fin al mismo notificándose a la otra parte con una antelación razonable teniendo en cuenta las circunstancias. Esta solución se encuentra prevista con carácter general en el artículo 5.1.8 Principios UNIDROIT y en el III.-1:109 *DCFR*⁶⁶ y debe tener carácter imperativo.⁶⁷

En consonancia con lo anterior, en la regulación específica del arrendamiento de bienes de muebles, al tratar de la finalización del contrato de arrendamiento, el legislador debe contemplar esta situación. Así lo hace el IV.B.-2:102(2) *DCFR* que declara que el arrendamiento sometido a plazo indefinido finaliza en el momento especificado en la notificación de su terminación realizada por cualquiera de las partes. A continuación, el IV.B. 2:102(3) *DCFR* establece que la notificación solo producirá efectos si el momento de finalización del arrendamiento previsto en la misma se adecua a los términos del contrato o, en su defecto, si contempla un plazo razonable después de que la notificación llegue a la otra parte. En el ámbito interno, el artículo 562-1(3) PCC también declara

A favor de admitir la validez del arrendamiento por tiempo indeterminado o indefinido, ALBALADEJO, que si bien precisaba que con el límite de que las partes no les quepa ligarse a un arrendamiento que una de ellas pueda imponer indefinidamente a la otra (ALBADALEJO GARCÍA, Manuel: *Derecho civil*, II, *Derecho de obligaciones*, vol. 2, 14ª ed., Bosch, Barcelona, 1996, p. 164). En este sentido, señala Lacruz que la jurisprudencia explica que es posible un arrendamiento por tiempo indefinido mientras haya una posibilidad razonable de extinguir el contrato tanto a iniciativa del arrendador como del arrendatario en un tiempo tal que la indefinición del plazo no equivalga a perpetuidad (LACRUZ BERDEJO, José Luis: *Elementos de Derecho civil*, II, *Derecho de obligaciones*, vol. 2, *Contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito*, 5ª ed., revisada y puesta al día por Francisco RIVERO HERNÁNDEZ, Dykinson, Madrid, 2013, núm. 436, p. 119).

Por lo que respecta a la jurisprudencia sobre esta cuestión, apunta Albaladejo que, analizadas las afirmaciones jurisprudenciales sobre este tema, se puede extraer la conclusión de que responden a la idea directriz de que lo inadmisibles no es el arrendamiento indefinido —siempre que haya facultad de las partes de desistir de él— sino el perpetuo o el que se deja en manos de una parte el poder de imponerlo definitivamente a otra (ALBADALEJO, *Derecho civil*, II, vol. 2, p. 167). En el mismo sentido, CÁMARA LAPUENTE, *El arrendamiento de bienes muebles*, p. 43.

66 Y previamente en el artículo 6:109 *PECL*.

67 RAMOS GONZÁLEZ, «Capítulos 1 y 2 Libro IV, Parte B. Arrendamiento de Bienes Muebles», p. 1020.

que si el arrendamiento se ha pactado con una duración indefinida, ambas partes puede desistir del contrato en cualquier momento dando el correspondiente preaviso. Hasta aquí coincide con el *DCFR*, sin embargo, respecto del preaviso, el apartado (4) de este mismo precepto establece que, en defecto de pacto, tratándose de un bien mueble, el plazo de preaviso es de siete días. Sobre este aspecto, parece preferible la solución flexible del «plazo razonable» contemplada en el *DCFR*, pues permite atender a las circunstancias concretas del caso para (la naturaleza del bien, el tiempo de contrato transcurrido, el periodo para el que se establece la renta, las inversiones realizadas por la otra parte, el tiempo necesario para procurar una alternativa y los usos).⁶⁸

Por último, queda plantear una tercera situación que surge cuando las partes no han pactado la duración del arrendamiento ni esta puede inferirse de la naturaleza y finalidad del contrato. En este supuesto, es conveniente que el legislador contemple una solución. La PCC ha optado por considerar que en estos casos se entiende que el arrendamiento ha sido hecho por años cuando se ha fijado una renta anual, por meses cuando es mensual y por días cuando es diaria.⁶⁹ Sin embargo, parece preferible la solución que proporcionan los Principios UNIDROIT según la cual, partiendo de lo previsto en el artículo 5.1.8, el contrato finaliza de la misma manera que los contratos pactados por tiempo indefinido, es decir, mediante notificación hecha por cualquiera de las partes con una antelación razonable según las circunstancias.⁷⁰

68 Vid. LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, p.138. Respecto al significado de «razonable» en este contexto CÁMARA LAPUENTE considera que, tratándose del arrendamiento de bienes muebles, es fundamental tener en cuenta el periodo para el que se calcula la renta y la naturaleza del bien arrendado o, dicho de otra manera, «la rotación habitual a la que su uso se ve sometido» («Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles (“lease of goods”) en el Marco Común de Referencia», pp. 288-289).

69 Artículo 562-1(1) PCC.

70 El Comentario al artículo 5.1.8 Principios UNIDROIT declara que tanto los contratos indefinidos como aquellos en los que la duración del contrato no está determinada ni es determinable, cualquiera de las partes puede poner fin a la relación contractual, mediante notificación a la otra parte con razonable antelación. Se dice que esta regla está destinada a «colmar las lagunas» en aquellos supuestos en los que las partes no han estipulado la duración de su contrato.

A todo ello hay que añadir que el legislador puede considerar conveniente incorporar una normativa específica sobre finalización del periodo de arrendamiento en caso de fallecimiento del arrendatario (art. 562-7 PCC)⁷¹ o en caso de pérdida fortuita del bien arrendado (art. 562-8 PCC).⁷²

3.4.3. La prórroga tácita o la tácita reconducción

Directamente relacionadas con la duración del contrato de arrendamiento están la tácita reconducción y la prórroga tácita. Según se ha expuesto, la regla general es que el contrato finaliza cuando llega el día prefijado para su finalización, sin necesidad de requerimiento. Ahora bien, es habitual contemplar la posibilidad de que llegado el día fijado para que finalice el contrato, las partes continúen con sus obligaciones. El Código civil español tiene en cuenta que puede suceder que el arrendatario continúe disfrutando del bien arrendado durante quince días, con aquiescencia del arrendador (art. 1566 CC). En este supuesto, el Código civil considera que estamos en presencia de una tácita reconducción del contrato cuya duración es la que determina la ley.⁷³ La jurisprudencia viene interpretando

71 Artículo 562-7 PCC: «*Muerte de los contratantes*. 1. El arrendamiento no se extingue 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 extingue a la muerte del arrendatario, salvo que se haya pactado lo contrario por las partes o salvo que ejerza su derecho quien pueda subrogarse en el contrato.

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

72 Artículo 562-8 PCC: «*Pérdida del bien arrendado*. El contrato se extingue si se pierde fortuitamente el bien arrendado. El arrendatario queda liberado de pagar la renta».

CÁMARA LAPUENTE sostiene que, en caso de pérdida de la cosa, el contrato llega a su término por desaparición del objeto que le sirve de base (*El arrendamiento de bienes muebles*, p. 456).

73 Aunque esta figura está prevista para los arrendamientos rústicos y urbanos, un sector importante de la doctrina española considera que se aplica al arrendamiento de bienes muebles. Por todos, CÁMARA LAPUENTE (*El arrendamiento de bienes muebles*, pp. 479-491, especialmente, pp. 487 a 491). Este autor reconoce que en la mayoría de los casos la tácita reconducción no operará al quedar descartada expresa o implícitamente por la voluntad de las partes, o porque se trate de un arrendamiento de corta duración con aquiescencia del arrendador por un periodo inferior a quince días.

esta tácita reconducción como un nuevo contrato (no como la prórroga del contrato anterior) en el que persisten las obligaciones establecidas en el anterior, pero en el que cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal. El artículo 562-3(1) PCC, de forma similar al Código civil, contempla la tácita reconducción por el tiempo que fija la ley, si al término del contrato permanece el arrendatario disfrutando de la cosa arrendada durante quince días, con aquiescencia del arrendador. En el caso de que el arrendamiento tenga una duración inferior a quince días, la tácita reconducción se entiende producida por el mismo tiempo pactado.

Para estos supuestos en los que llegada la fecha prevista para la finalización del contrato se puede presumir que ambas partes consienten tácitamente su continuación, el *DCFR* ha establecido la prórroga tácita del contrato (*tacit prolongation*). El contrato sigue siendo el mismo y pasa a tener una duración indefinida (III.-1:111 *DCFR*). En la regulación especial del contrato de arrendamiento se vuelve sobre esta figura para especificar que en el caso de que la renta que se abonaba antes de la prórroga se hubiera calculado teniendo en cuenta la amortización del coste del bien por el arrendatario, la renta exigible tras la prórroga se limitará al importe que se considere razonable teniendo en cuenta la cantidad ya pagada (IV.B.-2:103 *DCFR*). En este punto tanto los *PEL LM* como los *PEL LG* son mucho más completos en su regulación, y, entre otros aspectos, especifican los requisitos necesarios para que entre en juego la prórroga tácita: 1) que el arrendatario continúe con el uso del bien una vez expirado el plazo de duración del arrendamiento; 2) que este uso del bien se prolongue un tiempo, en concreto, un periodo de tiempo razonable, igual al que se exige para poner fin al contrato mediante notificación a la otra parte; 3) que el arrendador tenga conocimiento (o deba tener conocimiento) de que el arrendatario continua utilizando el bien arrendado; y 4) que

la continuación en el cumplimiento de las obligaciones se base en la presunción de que ambas partes consienten.⁷⁴

El legislador puede optar tanto por la figura de la tácita reconducción como por la de la prórroga tácita para dar solución a estos casos, si se opta por la primera, manteniendo la tradición, no parece conveniente incluir la mención a un plazo concreto (como hace la PCC al contemplar quince días), pues referirse a un plazo razonable puede dar mejor cobertura a todas las situaciones. Por último, puede ser conveniente aclarar que cualquiera de las partes puede evitar la prórroga o la tácita reconducción notificándolo a la otra parte antes de que tenga efecto (*vid.* art. 2:103 (2) *PEL LM*).

En cuanto a la duración de la relación arrendaticia tras la prórroga o la tácita reconducción, en teoría hay tres soluciones posibles: considerar que la relación arrendaticia pasa a tener una duración indefinida; admitir un nuevo periodo igual al inicialmente pactado; o establecer la nueva duración del arrendamiento según las reglas para los casos en los que las partes no han fijado la duración del contrato. Admitido el arrendamiento por tiempo indefinido, que puede finalizar en cualquier momento, puede ser oportuno que el legislador contemple que la relación arrendaticia pase a tener carácter indefinido, de tal forma que, en justo equilibrio de los

74 Artículo 2:103 *PEL LG*: «*Tacit prolongation*: (1) A lease period is prolonged for an indefinite period if: (a) the lessee, with the lessor's knowledge, has continued to use the goods after the expiry of the lease period; (b) the use has continued for a period equal to what would be required for a notice of termination; and (c) the circumstances are not inconsistent with the tacit consent of both parties to such prolongation.

(2) Either party can prevent tacit prolongation by giving notice to the other before tacit prolongation takes effect. The notice needs only indicate that the party regards the lease period as having expired on the expiry date.

(3) Where the lease period is prolonged under this article the contract for lease is also prolonged accordingly. The other terms of the contract are not changed by the prolongation.

(4) Notwithstanding the second sentence of paragraph (3), where the rent prior to prolongation was calculated so as to take into account amortisation of the cost of the goods by the lessee, rent following prolongation must not be unreasonable with regard to the amount already paid. The parties cannot derogate from the rule of this paragraph to the detriment of a consumer in a consumer lease.

(5) Prolongation under this article does not increase or extend securities rights provided by third parties».

intereses de ambas partes, cualquiera de ellas puede poner fin al contrato mediante una notificación en tal sentido a la otra parte.⁷⁵

4. Las obligaciones del arrendador

Una regulación actual y para el futuro del contrato de arrendamiento de bienes muebles pasa también por una redefinición de las obligaciones de las partes. Por lo que respecta al arrendador, en textos tradicionales como el Código civil, sus obligaciones se han concretado en tres: (1) entregar el bien, (2) realizar las reparaciones necesarias para conservarlo y (3) garantizar el goce pacífico del bien.⁷⁶ En esta línea, el artículo 563-1 PCC mantiene las tres obligaciones mencionadas, aunque en el caso de la obligación de entrega especifica que el bien debe entregarse «en el estado apropiado para el uso convenido o, en defecto de pacto, para el uso que quepa deducir de su naturaleza». Sin embargo, el legislador actual puede presentar las obligaciones del arrendador de una forma más coherente con lo que implica el nuevo derecho de contratos y con la evolución que se ha producido en el contrato de compraventa, pues en su contenido no hay grandes diferencias. En este sentido, el artículo 3:001 *PEL LM* es un buen modelo. Según este precepto, el arrendador se obliga a: (1) entregar el bien objeto de contrato; (2) garantizar que el bien está disponible para el arrendatario durante todo el periodo del arrendamiento; (3) garantizar la conformidad del bien al contrato tanto al principio como el tiempo que

75 MARTÍN CONTRERAS resalta el hecho de que, los códigos de los países de nuestro entorno no determinan un plazo concreto de duración de la tácita reconducción (MARTÍN CONTRERAS, Luis: *Los otros arrendamientos. Arrendamientos no sometidos a la LAU*, Bosch, Barcelona, 2006, pp. 370 y 375). Por su parte, CÁMARA LAPUENTE considera que la solución prevista en el DCFR de entender que la prórroga tiene carácter indefinido es la que menos concuerda con lo previsto en las normas estatales («Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles ("lease of goods") en el Marco Común de Referencia», p. 290)

76 *Vid.* artículo 1554 CC.

dure el contrato; y (4) recibir el bien arrendado al final del contrato.⁷⁷ A continuación, se analizará brevemente el significado y contenido de cada una de estas obligaciones.

4.1. La obligación de entregar el bien

En primer lugar, se debe situar la obligación de entrega del bien, esta obligación, que ya existía en el derecho tradicional, implica que el arrendador garantiza que el arrendatario pueda obtener el control físico sobre el bien. El *DCFR* ha sustituido la referencia a la «entrega»⁷⁸ por la «puesta a disposición», que debe considerarse como una forma de puesta en poder del arrendatario.⁷⁹

Uno de los aspectos importantes de la obligación de entrega del bien arrendado es el relativo a la determinación del momento en el que esta ha de realizarse, no hay que olvidar que el contenido esencial de este contrato es el derecho del arrendatario a usar temporalmente el bien a cambio de una contraprestación. Por este motivo, todos los instrumentos estudiados se pronuncian expresamente sobre esta cuestión. Hay dos

77 Artículo 3:001 PEL LM: «*Overview of obligations of the lessor*. The lessor must: (a) deliver the goods; (b) ensure that the goods are available for the lessee's use during the lease period; (c) ensure that the goods conform to the contract in every way at the start of and during the lease period; and (d) take the goods in return at the end of the lease period». El *DCFR* ha optado por no incluir un precepto con las obligaciones del arrendador, pero del contenido de la regulación se extrae que el arrendador se obliga a: (1) poner los bienes a disposición del arrendatario (al inicio y durante todo el periodo del arrendamiento); (2) garantizar que los bienes son conformes con el contrato al inicio de periodo de arrendamiento; (3) garantizar que, durante el periodo de arrendamiento, los bienes siguen siendo conformes con el contrato; (4) recibir los bienes al finalizar el contrato.

78 IV.B.-3:101(1) *DCFR*: «The lessor must make the goods available for the lessee,s use (...)». En este sentido, en el marco del contrato de compraventa, el artículo 621-10 CC Cat., apartado segundo, declara que, si el contrato es sobre un bien mueble susceptible de posesión, y no se prevé su transporte, es suficiente para cumplir con la obligación de entrega, con su puesta a disposición del comprador.

79 IV.B.-3:101 (1) *DCFR*: «*Availability of the goods*. (1) The lessor must make the goods available for the lessee's use at the start of the lease period and at the place determined by IIII.-2:101 (Place of performance)».

modelos posibles. El primero de ellos lo ofrece el IV.B.-3:101 *DCFR* que, como se ha visto, regula de forma detallada el momento de inicio del periodo de arrendamiento. El *DCFR* hace coincidir el momento de entrega con el inicio del periodo de arrendamiento, de tal manera que, aunque se hubiese contemplado otro momento de inicio del periodo de arrendamiento, si el arrendatario toma el control del bien en un momento anterior, se adelanta el momento de inicio del arrendamiento al de la entrega del bien.⁸⁰ El segundo modelo lo ofrece la PCC que no regula expresamente el momento de inicio del periodo de arrendamiento, por lo que es necesario acudir a los preceptos dedicados a determinar en qué momento el arrendador debe cumplir con la obligación de entrega. En este sentido, el artículo 563-3 (1) PCC establece que «el bien debe 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 debe entregarse en el momento de celebrar el contrato».

La segunda cuestión que debe resolver el legislador se refiere al lugar de cumplimiento de la obligación de entrega. Como han puesto de relieve Díez-Picazo, Roca y Morales, detrás de la designación del lugar de cumplimiento se encierran importantes consecuencias que suponen, entre otras cosas, la determinación de la actividad que han de desarrollar las partes (cómo se debe practicar la entrega, si por puesta a disposición en un lugar determinado, transporte a un lugar concreto, remisión al acreedor) y la determinación de los costes de cumplimiento (por ejemplo, el transporte).⁸¹ En este punto, el legislador sobre arrendamiento de bienes muebles no necesita contemplar una regla diferente a las generales sobre determinación del lugar de cumplimiento de las obligaciones que consisten en entregar un bien [IV.B.-3:101 (1) *DCFR*].⁸² En aplicación de las reglas generales, el arrendador debería cumplir su obligación de entrega del bien arrendado en el lugar determinado o determinable según el

80 *Vid. supra* el apartado 3.4.2.

81 DÍEZ-PICAZO, ROCA, MORALES, *Los Principios de derecho europeo de contratos*, p. 301.

82 El IV.B.-3:101(1) *DCFR* se remite a las reglas generales sobre lugar de cumplimiento previstas en III.-2:101 *DCFR*.

contrato y, en su defecto, en el establecimiento o domicilio del arrendador (como deudor de la obligación de entrega).⁸³ Esta solución fortalece la posición del arrendador porque se desplazan al arrendatario los costes de traslado del bien. Frente a esta solución, la PCC contempla como primera regla, en defecto de pacto, que bienes muebles específicos se entreguen en el lugar en que se hallen en el momento de celebrarse el contrato y si son bienes genéricos, en el domicilio del arrendador (art. 563-3 PCC). Un modelo más apropiado que el de la PCC lo ofrece el Código civil de Cataluña, aunque referido a la obligación de entrega del bien en el contrato de compraventa. Adaptando lo previsto en el artículo 621-14 CC Cat. al contrato de arrendamiento, el lugar de cumplimiento de la obligación de entrega del bien en caso de falta de pacto, es el establecimiento o domicilio del arrendador en el momento de conclusión del contrato (si tuviera varios, en el más vinculado a la obligación de entrega, y si no tiene o no es posible determinarlo, en el domicilio del arrendatario). Además, este texto legal añade una segunda regla en virtud de la cual, si en el momento de celebrar el contrato las partes conocían o podían conocer que el bien se hallaba puesto a disposición para su entrega en un lugar diferente del establecimiento o domicilio del arrendador, el bien debe entregarse en aquel lugar de destino.⁸⁴

83 CÁMARA LAPUENTE pone de relieve que la solución mayoritaria en los ordenamientos internos es que se fije como lugar de entrega aquél en el que se halle en el momento en que surge la obligación de entrega («Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles (“lease of goods”) en el Marco Común de Referencia», p. 291).

84 Artículo 621-14 CCCat.: *Lugar de cumplimiento de la obligación de entregar*. 1. El bien debe entregarse en el establecimiento o el domicilio del vendedor en el momento de la conclusión del contrato, salvo pacto en contrario. Si el vendedor tiene más de uno, debe entregarse en el más vinculado con la obligación de entrega y, si no tiene ninguno o es imposible determinarlo, en el domicilio del comprador.

2. Si, en el momento de la conclusión del contrato, los contratantes conocían o podían conocer que el bien se hallaba o debía ser fabricado o puesto a disposición para su entrega en un lugar diferente del establecimiento o domicilio del vendedor, el bien debe entregarse en aquel lugar de destino.

3. Los gastos de entrega del bien derivados de cambios posteriores de su establecimiento o domicilio corren a cargo del vendedor.

4.2. La obligación de garantizar la disponibilidad del bien durante todo el periodo del arrendamiento

El arrendador no solo está obligado a entregar el bien, sino que también debe garantizar su disponibilidad durante todo el periodo de arrendamiento, y así debe contemplarlo el legislador. Esta obligación debe consistir en garantizar que el bien arrendado está disponible para su uso por el arrendatario durante todo el periodo de arrendamiento, libre de derechos y pretensiones de terceros que perturben o puedan perturbar o afectar negativamente al uso del bien por parte del arrendatario. En términos similares se pronuncia el IV.B.-3:101 (3) *DCFR*: «the lessor's obligations to ensure that the goods are available for the lessee's use and free from any right or claim of a third party that hinders, threatens to hinder or otherwise negatively affects the lessee's use of the goods». Esta obligación tiene dos vertientes. En primer lugar, el arrendador se obliga a no perturbar o impedir él mismo el uso del bien por el arrendatario.⁸⁵ Esto no impide que existan tareas de reparación o mantenimiento sobre el bien arrendado que el arrendador puede tener la obligación de realizar o, incluso, el derecho a realizarlas y el arrendatario tiene el deber de tolerarlas. En esos casos, aunque las tareas impidan total o parcialmente al arrendatario el uso del bien arrendado, el arrendador no está incumpliendo su obligación de garantizar la disponibilidad del bien. A pesar de ello, dependiendo de las causas de la reparación y sus efectos sobre el uso del bien, el legislador puede permitir al arrendatario que disponga del derecho a reducir la renta, la indemnización de daños y, en determinados casos, la resolución del contrato (*vid. infra* el apartado 5.3.4). Si las tareas de reparación surgen del incumplimiento del propio arrendatario, el legislador no debe ofrecerle ningún remedio.⁸⁶

En segundo lugar, el arrendador garantiza la disponibilidad del bien arrendado frente a derechos o pretensiones de terceros que afecten o

85 LILLEHOLT, *Principles of European Law – Lease of Goods*. PEL LG, p. 157.

86 LILLEHOLT, *Principles of European Law – Lease of Goods*. PEL LG, p. 158.

puedan afectar al uso del bien por parte del arrendatario. Es importante resaltar que, para que se ponga en marcha esta garantía, es suficiente con la existencia de la pretensión del tercero, no es necesario que el arrendatario espere a verse efectivamente privado del bien. Atendiendo a las circunstancias puede bastar una pretensión suficientemente fundada que amenace el uso del bien por el arrendatario.

La PCC ha optado por mantener la terminología tradicional y referirse a la obligación del arrendador de «mantener al arrendatario en el goce pacífico del bien por todo el tiempo del contrato». En la PCC quedan muy claras las dos vertientes que comprende esta obligación: por un lado, el arrendador debe abstenerse de realizar cualquier conducta que disminuya el goce pacífico del bien arrendado, y, a diferencia del *DCFR*, solo excluye de esta obligación las reparaciones urgentes que tiene derecho a realizar⁸⁷. Por otro lado, garantiza el goce pacífico frente a las perturbaciones jurídicas que un tercero cause o amenace con causar obrando en virtud de un derecho que pretenda tener sobre el bien⁸⁸ (el arrendador no está obligado a responder de las perturbaciones de mero hecho).⁸⁹

En relación con esta obligación está la obligación del arrendatario de poner en conocimiento del arrendador la existencia de derechos o pretensiones de terceros o, con otras palabras, de comunicar toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o prepare realizar en el bien.⁹⁰

Por último, es importante precisar el alcance de la obligación de garantizar la disponibilidad del bien respecto de la obligación de arrendador de

87 Artículo 563-9(1) PCC: «El arrendador debe abstenerse de realizar cualquier conducta que disminuya el goce pacífico del bien arrendado, salvo las reparaciones urgentes que tiene derecho a realizar».

88 Artículo 563-9(3) PCC: «El arrendador debe garantizar el goce pacífico del bien arrendador por el arrendatario frente a las perturbaciones que un tercero le cause obrando en virtud de un derecho que pretenda tener sobre aquel».

89 Artículo 563-9(7) PCC: «El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero cause en el uso de la cosa arrendada». En el mismo sentido, el artículo 1560 CC.

90 *Vid. infra* el apartado 5.3.3.

mantener el bien de conformidad con el contrato. En este sentido, para evitar confusiones, el *DCFR* deja claro que los daños o la pérdida del bien sufridos durante el periodo de arrendamiento son tratados como un problema de falta de conformidad y no como un problema de disponibilidad del bien (*vid. infra* el apartado 4.3.2).⁹¹

4.3. La obligación de garantizar la conformidad del bien al contrato

En una regulación del contrato de arrendamiento de bienes muebles diseñada conforme al moderno derecho de contratos, el arrendador además de entregar el bien debe estar obligado a garantizar que dicho bien sea conforme al contrato.

La exigencia de conformidad del bien al contrato se contempló por primera vez en el ámbito del contrato de compraventa (*vid.* art. 35 y siguientes *CISG*), en el momento en que el vendedor hace la entrega del bien (o se transmiten los riesgos al comprador). Esta exigencia de conformidad es perfectamente trasladable al contrato de arrendamiento, en el que el uso del bien por el arrendatario y los beneficios obtenidos por ese uso dependen en gran medida de las condiciones del bien arrendado.⁹² Sin embargo, aunque la obligación del arrendador de garantizar la conformidad del bien debe ser muy similar a la del vendedor, hay un matiz importante. En el contrato de arrendamiento, a diferencia del contrato de compraventa, no hay transmisión de la propiedad (ni de los riesgos

91 Esta cuestión es especialmente importante en los contratos en los que el arrendatario asume la carga total de mantenimiento y reparación del bien. En estos contratos, los daños o la pérdida del bien no conducirán al incumplimiento del arrendador de mantener el bien conforme, sino que la interferencia en el uso del arrendatario causada por un derecho de tercero o un uso personal del arrendador constituirán incumplimiento de la obligación de mantener la disponibilidad de los bienes (LILLEHOLT *Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, pp. 157-158).

92 LILLEHOLT, *Principles of European Law – Lease of Goods*. PEL LG, p. 166.

al arrendatario),⁹³ sino cesión temporal del uso del bien, por lo que la exigencia de conformidad se debe plantear tanto al inicio del contrato como durante su vigencia temporal. En el contrato de arrendamiento hay que determinar el alcance de esta obligación en dos momentos diferentes: (1) al inicio del periodo de arrendamiento y (2) durante todo el periodo de arrendamiento.⁹⁴

Para desarrollar el alcance de esta obligación en los dos momentos señalados, las propuestas procedentes de los instrumentos manejados son muy acertadas y, en ciertos aspectos, rompen con lo previsto en la regulación contenida en textos decimonónicos como el Código civil.

4.3.1. La conformidad al inicio del arrendamiento

Todos los instrumentos objeto de estudio contemplan la obligación del arrendador de entregar un bien conforme al contrato. Así, lo establece, por ejemplo, el IV.B.-3:102(1) *DCFR* que declara que el arrendador garantiza la conformidad del bien al contrato en el momento de iniciarse el periodo de arrendamiento,⁹⁵ que normalmente coincidirá con el momento en el

93 Mientras que en el contrato de compraventa es necesario establecer las reglas sobre transmisión de riesgos y sus efectos, en el contrato de arrendamiento no es necesario unas reglas de este tipo puesto que los daños o pérdidas de los bienes son concebidos como un problema de falta de conformidad (LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. *PEL LG*, p. 158).

94 Insiste en esta diferencia, CÁMARA LAPUENTE, «Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles (“lease of goods”) en el Marco Común de Referencia», p. 291. Es importante tener en cuenta que durante el periodo de arrendamiento es posible que la falta de conformidad sea causada por factores ajenos al control del arrendador e incluso por el propio incumplimiento del arrendatario (LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. *PEL LG*, p. 166)

95 IV.B.-3:102(1) *DCFR*: «(1) The lessor must ensure that the goods conform with the contract at the start of the lease period». En la versión de los *PEL LG*, el artículo 3:101(c) declara que: «The lessor must ensure that the goods conform to the contract in every way at the start of and during the lease period».

que el arrendatario toma posesión del bien (*vid. supra* apartado 3.4.1).⁹⁶ Además, hay que tener en cuenta que la falta de conformidad que ya estaba presente en el momento de inicio del arrendamiento, pero era desconocida por ambas partes, aunque se haga aparente después, debe ser tratada como una falta de conformidad en el momento de inicio del arrendamiento y, por tanto, asumida por el arrendador.⁹⁷

En la PCC, el artículo 563-1 PCC establece que el arrendador está obligado 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». A continuación, el artículo 563-4 PCC aclara que son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre falta de conformidad previstas para la compraventa.

A) La noción de conformidad del bien al contrato

En la nueva forma de entender la vinculación contractual, el objeto del contrato no es el objeto real, sino el objeto ideal, es decir, el que responde a las exigencias del contrato porque es conforme para satisfacer los intereses perseguidos al celebrarlo. La noción de conformidad del bien implica que las cualidades y aptitudes del bien pasan a formar parte de la regla contractual, de tal forma que la falta de conformidad supone incumplimiento.⁹⁸ Se trata de manifestaciones de un cumplimiento defectuoso que puede deberse a distintas razones: porque la calidad, la cantidad, el tipo, el envase o el embalaje no se corresponden con lo previsto en el contrato y, con independencia de la causa que lo ha motivado.

96 El momento de exigencia de conformidad en el contrato de compraventa suele situarse en el momento de transmisión del riesgo al comprador (CISG) o, tratándose de una compraventa de consumo, en el momento de entrega del bien LGDCU. (*vid. FENYO PICÓN, Nieves: El sistema de protección del comprador*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 2006, pp. 236-244).

97 LILLEHOLT, *Principles of European Law – Lease of Goods*. PEL LG, p. 168.

98 MORALES MORENO, «Adaptación del Código civil al Derecho europeo», p. 102.

La noción de «conformidad» surge por primera vez en la *CISG*, pero su modelo ha sido seguido por otros textos del denominado moderno derecho de contratos, así, por ejemplo, la incorporó la Directiva 1999/44/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo, sobre determinados aspectos de la venta y garantía de los bienes de consumo, y en nuestro Derecho, está prevista en la LGDCU para las garantías en la venta de bienes de consumo (arts. 114 a 124). Esta noción de conformidad del bien también está presente en la propuesta de la Comisión de Codificación de modificación del Código civil en materia de compraventa (arts. 1474 y ss) y en la regulación de dicho contrato contenida en la PCC (arts. 532-4 a 532-8). Además, ya en derecho positivo, el Código civil de Cataluña también la incorpora (arts. 621-20 a 30). Por tanto, podemos afirmar que está plenamente asumida y puede, sin duda, trasladarse al contrato de arrendamiento de bienes muebles.

La aplicación de la noción de conformidad del bien al contrato de arrendamiento no plantea especiales dificultades. En el arrendamiento, constituye elemento básico del contrato la atribución de las facultades de uso del bien al arrendatario, en otras palabras, el contrato se dirige a proporcionar al arrendatario el uso de la cosa para una finalidad determinada. Esto significa que, en el contrato de arrendamiento, el arrendador no cumple simplemente entregando la cosa, sino que tiene que tratarse de una cosa apta para el fin al que se la destina. Si la cosa que se entrega no es conforme, el arrendador incumple una de sus obligaciones y este incumplimiento pone en manos del arrendatario un sistema de remedios (*vid. infra* el apartado 6.1).⁹⁹

B) Los criterios para determinar la conformidad del bien arrendado

Establecida la exigencia de conformidad procede plantearse cuáles son los criterios de determinación de las cualidades que debe reunir el bien para ser conforme al contrato. Así lo han hecho, en el marco del contrato

⁹⁹ Así lo afirma MORALES MORENO respecto del contrato de compraventa («Adaptación del Código civil al Derecho europeo», p. 96) y es trasladable al contrato de arrendamiento.

de compraventa, la *CISG*,¹⁰⁰ la Directiva 1999/44/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo, sobre determinados aspectos de la venta y garantía de los bienes de consumo¹⁰¹ y la LGDCU.¹⁰² En el mismo sentido, el *DCFR* en materia de contrato de compraventa (IV.A.-2:301 a 2:309)¹⁰³ y, en el derecho interno, la propuesta de contrato de compraventa elaborada por la Comisión de Codificación (arts. 1474 y ss.), la PCC (arts. 532-4 a 532-8) y el Código civil de Cataluña (arts. 621-20 a 22 CC Cat.).

Por lo que respecta al ámbito específico del contrato de arrendamiento de bienes muebles, tanto los textos precedentes (*PEL LM* y *PEL LG*) como el *DCFR* (IV.B.-3:102 a 3:105) incorporan los criterios para determinar la conformidad del bien al contrato en el momento de iniciar el periodo de arrendamiento. En este punto, aquí se propone que dichos criterios sean paralelos a los previstos para el contrato de compraventa.¹⁰⁴ Si se acepta esta propuesta, el legislador tiene dos opciones: bien regular la conformidad del bien en ambos contratos, y hacerlo de forma similar (como lo hace el *DCFR*), bien regular la conformidad del bien en el contrato de compraventa y en la normativa del contrato de arrendamiento hacer una remisión a la regulación de compraventa (solución por la que ha optado la PCC en su artículo 563-4).¹⁰⁵

Sin entrar en un análisis detallado de dichos criterios, simplemente conviene resaltar que, en primer lugar, se deben fijar criterios para garantizar que el bien entregado al arrendatario cumple con los requisitos

100 Artículo 35 *CISG*.

101 Artículo 2 de la Directiva 1999/44/CE.

102 Artículo 116 LGDCU. Conformidad de los productos con el contrato.

103 En el *DCFR*, la noción de conformidad del bien en el contrato de compraventa incluye, además de la conformidad material, la conformidad jurídica (IV.A.-2:305 y 2:306 *DCFR*).

104 En el mismo sentido, LILLEHOLT (*Principles of European Law – Lease of Goods. PEL LG*, p. 166).

105 Artículo 563-4 PCC: «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 de este Libro para la compraventa». CÁMARA LAPUENTE critica que no haya sido esta la solución en el *DCFR* («Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles (“lease of goods”) en el Marco Común de Referencia», p. 292).

pactados por las partes en el contrato sobre cantidad, calidad y descripción; sobre empaquetado y embalaje; y sobre los accesorios e instrucciones que hay que suministrar (un ejemplo de ello en IV.B.-3:102(2) *DCFR*).¹⁰⁶

En segundo lugar, se deben establecer criterios para garantizar que el bien entregado cumple con los requisitos legales para concretar que existe conformidad. Estos criterios legales deben buscar que el bien sea adecuado al uso concreto manifestado por el arrendatario y admitido por el arrendador al celebrar el contrato; al uso habitual de un bien de esa naturaleza; que posea las mismas cualidades que la muestra proporcionada por el arrendador; que esté contenido o embalado en la forma habitual o, en su defecto, de una forma adecuada para preservarlo y protegerlo; que se suministre con los accesorios e instrucciones de instalación que quepa razonablemente esperar; y que posea las cualidades y prestaciones que quepa razonablemente esperar.¹⁰⁷ Además, es oportuno que el legislador se plantee incluir entre los criterios de conformidad los efectos de las declaraciones públicas del arrendador o de terceros.¹⁰⁸

106 IV.B.-3:102(2) *DCFR*: «The goods do not conform with the contract unless they: (a) are of the quantity, quality and description required by the terms agreed by the parties; (b) are contained or packaged in the manner required by the terms agreed by the parties; (c) are supplied along with any accessories, installation instructions or other instructions required by the terms agreed by the parties; and (d) comply with the following Article».

107 IV.B.-3:103 *DCFR*: «*Fitness for purpose, qualities, packaging etc.* The goods do not conform with the contract unless they: (a) are fit for any particular purpose made known to the lessor at the time of the conclusion of the contract, except where the circumstances show that the lessee did not rely, or that it was unreasonable for the lessee to rely, on the lessor's skill and judgement; (b) are fit for the purposes for which goods of the same description would ordinarily be used; (c) possess the qualities of goods which the lessor held out to the lessee as a sample or model; (d) are contained or packaged in the manner usual for such goods or, where there is no such manner, in a manner adequate to preserve and protect the goods; (e) are supplied along with such accessories, installation instructions or other instructions as the lessee could reasonably expect to receive; and (f) possess such qualities and performance capabilities as the lessee may reasonably expect».

108 En el ámbito de la compraventa, *vid.* el artículo 621-24(1) CC Cat.: «El vendedor responde de la falta de conformidad derivada de las manifestaciones previas al contrato sobre las características, cualidades o prestaciones del bien y de cualquier manifestación pública con el mismo contenido hechas por él o por un tercero que esté legitimado para actuar por su cuenta, salvo en los casos en los que: a) El comprador conozca o pueda razonablemente

Para concluir, el legislador también puede pronunciarse expresamente sobre los casos en los que el arrendatario conocía o no podía razonablemente ignorar la falta de conformidad en el momento de celebración del contrato (siempre que el arrendador no hubiera asumido poner el bien en conformidad). Aquí son posibles dos soluciones: bien declarar que no hay falta de conformidad,¹⁰⁹ bien establecer que en estos casos el arrendador no responde de la falta de conformidad.¹¹⁰ Esta segunda solución parece más adecuada.

4.3.2. La conformidad durante el tiempo de arrendamiento

Como se ha indicado, tratándose de un contrato de tracto sucesivo que contempla el uso del bien durante un plazo de tiempo, es necesario que la normativa del contrato de arrendamiento contemple la obligación del arrendador de garantizar la conformidad del bien durante el arrendamiento. El alcance de esta garantía de conformidad no tiene por qué coincidir con la prevista para el inicio del periodo de arrendamiento.¹¹¹

En principio, la obligación del arrendador de garantizar la conformidad del bien durante el periodo de arrendamiento incluye mantenerlo en las condiciones requeridas al comienzo del periodo de arrendamiento, y garantizar que sigue siendo apto para los fines particularmente comunicados

conocer la incorrección. b) El vendedor haya rectificado las manifestaciones hechas antes de concluir el contrato de modo cognoscible para el comprador o destinatario de la manifestación corregida. c) Las manifestaciones hechas no puedan haber influido sobre la decisión de comprar».

109 Esta es la solución que contempla el artículo 1478 PM para el contrato de compraventa: «Se considera que no existe falta de conformidad si, al celebrarse el contrato, el comprador la conocía o no podía fundadamente ignorarla (...)».

110 Es la solución que para el contrato de compraventa establecen el IV.A. 2:307(1) DCFR y el artículo 621-25 CC. Cat., y también en compraventa, pero extensible al contrato de arrendamiento, el artículo 532-8 PCC: «*Conocimiento por el comprador de la falta de conformidad*. El vendedor no está sujeto a responsabilidad por falta de conformidad si, en el momento de la celebración del contrato, el comprador conoce o puede esperarse que conozca tal falta de conformidad».

111 CÁMARA LAPUENTE, «Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles (“lease of goods”) en el Marco Común de Referencia», p. 292.

al arrendador en el momento de celebración del contrato y para el fin al que se destinan bienes del mismo tipo en un uso ordinario. En esta obligación no debe incluirse que el arrendador responda del deterioro normal por el transcurso del tiempo. Así lo contempla expresamente el IV.B.3:104 *DCFR*.¹¹² En el ámbito interno, en términos análogos, el artículo 563-1 PCC declara que «el arrendador está obligado a conservarlo (el bien) en estado de servir para el uso convenido o que quepa deducir de su naturaleza». En paralelo, el arrendatario estará obligado a tolerar las tareas de conservación (*vid. infra* el apartado 5.3.4).

Sin embargo, esta obligación del arrendador puede tener diferentes alcances. Desde un punto de vista teórico son varias las soluciones posibles: 1) que el arrendador esté obligado a mantener el bien arrendado más o menos en las mismas condiciones que al inicio del arrendamiento; 2) que se le imponga esta obligación al arrendatario; 3) que ninguna de las partes tenga obligación de mantenimiento, de tal forma que el arrendatario tenga que tolerar el deterioro o los daños del bien durante el arrendamiento y el arrendador aceptar las condiciones en las que se le devuelva el bien al final del arrendamiento; y 4) soluciones intermedias que consisten en que el arrendatario tiene que realizar ciertas tareas de reparación y mantenimiento, y el arrendador hace el resto.¹¹³ Los instrumentos actuales se decantan por soluciones intermedias. Según el *DFCR*, y con anterioridad los *PEL LG*, la garantía de mantenimiento no incluye la adopción de las medidas que habitualmente se consideran necesarias para preservar la calidad y el funcionamiento normal del bien, pues ello le corresponde al arrendatario en la medida en que sea razonable, teniendo en cuenta la duración, la finalidad del contrato y la

112 IV.B.-3:104(1) *DCFR*: «The lessor must ensure that throughout the lease period, and subject to normal wear and tear, the goods: (a) remain of the quantity, quality and description required by the contract; and (b) remain fit for the purposes of the lease, even where this requires modifications to the goods».

113 LILLEHOT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. *PEL LG*, pp.174-175.

naturaleza del bien.¹¹⁴ Con esta fórmula se hace una distribución de las tareas de mantenimiento y reparación entre las partes.¹¹⁵

De forma paralela, la PCC contiene también una distribución de las tareas de conservación y reparación. Mientras que el CC imputa al arrendador todas las tareas de reparación (sin distinción), el artículo 563-5 (1) PCC expresamente declara que la obligación de conservación «no incluye, salvo pacto en contrario, las pequeñas reparaciones ocasionadas por el desgaste debido al uso ordinario». A ello se añade que, en los arrendamientos de bienes muebles, son de cuenta del arrendatario los gastos de ordinario mantenimiento.¹¹⁶ Por último, la regulación se completa con el artículo 563-5 (3) PCC que especifica que tampoco están cubiertas las reparaciones ocasionadas por el uso negligente del arrendatario (*vid. infra* apartado 5.3).

Para terminar con esta obligación del arrendador es necesario precisar su alcance y límites cuando se plantea la reparación del bien que ha sido dañado de forma fortuita. Para ello, hay que comenzar por recordar que en el contrato de arrendamiento no hay transmisión de riesgos, los daños o pérdida del bien son tratados en *DCFR* como una cuestión de falta de

114 *Vid.* IV.B.-304(3) *DCFR* que se remite al IV.B.-5:104(1)(c) *DCFR* que regula el deber del arrendatario de usar los bienes de conformidad con lo estipulado en el contrato.

115 Las situaciones varían mucho, así, en contratos de muy corta duración, el arrendador asume el mantenimiento mientras que es el arrendatario el que los asume cuando el arrendamiento abarca casi toda la vida económica del bien. (LILLEHOT *Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, p.175).

CÁMARA LAPUENTE sostiene que estas reglas deberían haber sido más claras y determinantes para evitar litigiosidad respecto a quién debe asumir ciertas tareas («Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles (“lease of goods”) en el Marco Común de Referencia», p. 293).

116 A favor de esta solución en el marco del arrendamiento de bienes muebles se muestra CÁMARA LAPUENTE (*El arrendamiento de bienes muebles*, pp. 302 y ss.), que propone incorporar en el CC una regla especial para los arrendamientos de bienes muebles que establezca que «los gastos de ordinario mantenimiento y las pequeñas reparaciones ocasionadas por el desgaste por el uso del bien sean de cuenta del arrendatario». Esta solución, además de coincidir con el derecho comparado, se corresponde con las decisiones de la jurisprudencia menor, que atribuyen al arrendatario las reparaciones ligadas al desgaste diario, previsibles y habituales para disfrutar de un uso ordinario del bien.

conformidad.¹¹⁷ En este sentido, el IV.B.-3:104 *DCFR* no hace distinción y por tanto, incluye reparar los bienes que han sido dañados de forma fortuita. En el caso de que el daño sea total —el bien se ha perdido— puede suceder que el arrendatario no tenga derecho al cumplimiento específico (cf. III.-3:302), pero pueden estar disponibles otros remedios.¹¹⁸

Por lo que respecta a los instrumentos internos, la PCC ofrece una única solución para el caso de pérdida fortuita del bien arrendado. Según lo previsto en el artículo 563-5 (4) PCC, la obligación de conservar no incluye en caso de destrucción por caso fortuito, la reconstrucción o reposición del bien arrendado. En caso de destrucción total procederá la resolución automática del contrato y si la destrucción es parcial, el arrendatario podrá optar entre la resolución y la disminución de la renta.¹¹⁹

Aunque el legislador puede optar por una u otra solución, hay que tener en cuenta la obligación del arrendatario de intervenir para evitar peligros o daños en el bien (*vid. infra* el apartado 5.3.2) y la obligación de notificar la existencia de daños o peligros sobre el bien (*vid. infra* el apartado 5.3.3).

4.4. La obligación de recibir el bien arrendado al finalizar el arrendamiento

Por último, y para completar el elenco de obligaciones del arrendador, siguiendo la línea marcada por el nuevo derecho de contratos, el legislador

117 Aunque, desde un punto de vista teórico, cabría plantearse si el bien que está totalmente dañado o se ha perdido está «disponible» para el arrendatario, el *DCFR* considera que esta cuestión debe ser tratada como una cuestión de falta de conformidad y no de disponibilidad (IV.B.-3:104 *DCFR*). La diferencia es importante especialmente en contratos en los que el arrendatario haya asumido la carga total de mantenimiento y reparación (*vid. LILLEHOLT, Principles of European Law - Lease of Goods. PEL LG*, p. 157).

118 El robo puede ser tratado como una pérdida total, puesto que no es un problema de derecho de tercero sobre la cosa (LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods. PEL LG*, p. 157).

119 Previamente, el artículo 562-8 PCC establece que el contrato se extingue si se pierde fortuitamente el bien arrendado y por si cupiera alguna duda, señala que el arrendatario queda liberado de pagar la renta.

puede incluir la obligación del arrendador de recibir el bien arrendado al finalizar el contrato.¹²⁰ Esta obligación, que no estaba prevista como tal en los códigos tradicionales, responde a la importancia que en el nuevo derecho de contratos tiene facilitar la cooperación necesaria en el cumplimiento del contrato (*cf.* CISG, art. 60) y se corresponde con la obligación del arrendatario de devolver el bien al finalizar el arrendamiento (*vid. infra* el apartado 5.4). La obligación de recibir el bien supone que el arrendador debe realizar todos actos que razonablemente quepa esperar que realice para que el arrendatario pueda hacer la entrega y devolución del bien (IV.B.-3:106 DCFR).¹²¹ Es mejor no especificar cuáles son los actos materiales y jurídicos que debe realizar el arrendador para que el arrendatario pueda efectuar la devolución de la cosa, todo dependerá de las circunstancias y de lo que se haya establecido en el contrato (*v.gr.*, si el arrendador se ha comprometido a recoger la cosa, o el arrendatario debe entregarla en el establecimiento o domicilio del arrendador, o simplemente remitirla).

5. Las obligaciones del arrendatario

Corresponde ahora analizar cuáles deben ser las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de bienes muebles y qué alcance puede darles el legislador. El DCFR no recoge en un precepto las obligaciones del arrendador, pero sí lo hicieron en su momento, los PEL LG, cuyo artículo 5:001 declara que el arrendatario se obliga a: (1) pagar la renta; (2) recibir el bien; (3) usarlo conforme al contrato; y (4) restituir el bien

120 La PCC no contempla esta obligación.

121 IV.B.-3:106 DCFR: «*Obligations on return of the goods*. The lessor must: (a) take all the steps which may reasonably be expected in order to enable the lessee to perform the obligation to return the goods; and (b) accept return of the goods as required by the contract».

al finalizar el arrendamiento.¹²² En el ámbito interno, el artículo 654-1 PCC contempla un elenco de obligaciones muy similar, pues establece que el arrendatario está obligado: (1) a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; (2) 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; y (3) a restituir el bien arrendado al final del arrendamiento.

A continuación, se analizará en detalle en qué debe consistir cada una de estas obligaciones.

5.1. La obligación de pagar la renta

En la nueva concepción del contrato de arrendamiento de bien mueble, el pago de la renta debe seguir siendo una de las obligaciones principales. Respecto de esta obligación es necesario que el legislador resuelva varias cuestiones: la cuantía que el arrendatario debe pagar como renta, el momento y el lugar de pago.

En cuanto a la cuantía de la renta, en principio, el arrendatario tiene que abonar la renta pactada en el contrato o, si no se ha determinado expresamente, la que sea determinable conforme al mismo.¹²³ En los casos en los que no se pueda determinar la renta en virtud de lo pactado, la cuantía de la renta resultará de la aplicación de las reglas que haya establecido el legislador para su determinación (*vid. supra* el apartado 3.3).

Por lo que respecta al momento en el que surge la obligación de pago de la renta, es conveniente que el legislador deje constancia de que la obligación de pagar la renta surge desde el inicio del periodo de arrendamiento,

122 Artículo 5:001 PEL LM: «*Overview of the obligations of the lessee*. The lessee must: (a) pay the rent; (b) take delivery of the goods; (c) handle the goods in accordance with the contract; and (d) return the goods at the end of the lease period».

123 IV.B.-5:101 (1) DCFR: «*Obligation to pay the rent*. (1) The lessee must pay de rent».

que no tiene por qué coincidir con el momento en el que el bien está disponible para el uso del arrendatario.¹²⁴

El siguiente aspecto que hay que determinar es el momento en el que el arrendatario debe hacer efectivo el pago de la renta. En primer lugar, habrá que estar a lo pactado en el contrato, pero el legislador debe establecer unas reglas supletorias de determinación de dicho momento que resultarán de aplicación cuando las partes no hayan acordado nada. Los instrumentos analizados coinciden en que, a falta de pacto, el pago de la renta se realiza por periodos vencidos.¹²⁵ A partir de ahí, construyen sus soluciones según el periodo pactado para determinar la renta (por ejemplo, horas, días, meses) y, en su defecto, atendiendo a la duración pactada para el contrato de arrendamiento (determinada o indefinida). Las reglas de todos ellos son muy similares, con una importante salvedad, en el caso de la PCC, en defecto de pacto de las partes, antes de acudir a estas reglas se aplica la costumbre.¹²⁶ Según estas reglas, en primer lugar, si la renta se ha fraccionado en periodos de tiempo, el pago debe realizarse al final de cada periodo o plazo para el que se ha acordado la renta (por días, semanas, meses, años...). En segundo lugar, en defecto de pacto de la renta para determinados periodos, si el arrendamiento es por tiempo definido, se prevé que el abono de la misma se realice en el momento de expiración del plazo de arrendamiento (ejem., arrendamiento por un año en el que no se ha pactado el pago de la renta por meses, la renta se abonará al transcurrir el año). Por último, en caso de que el

124 IV.B.-5:101 (3) DCFR: «The rent accrues from the start of the lease period». Como señala LILLEHOLT (*Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, p. 226), la renta se devenga desde el inicio del periodo de arrendamiento y no desde el momento en que el arrendatario dispone del bien para su uso. Si la disposición del bien se retrasa el arrendatario podrá solicitar una reducción de la renta, incluso a cero, por el periodo de retraso, a no ser que haya sido ocasionado por él mismo.

125 *Vid.* IV.B.-5:102 DCFR y el artículo 564-2(2) PCC expresamente para arrendamiento de bien mueble, porque para los arrendamientos de bien inmueble, la regla aplicable en defecto de pacto es que la renta se pague dentro de los siete primeros días de cada periodo de arrendamiento [art. 564-1(3) PCC].

126 Artículo 564-2(1) PCC: «El pago del precio debe hacerse en el momento pactado, y, en su defecto, conforme a la costumbre.»

arrendamiento sea por tiempo indefinido y no se haya pactado el pago de la renta en determinados plazos, ésta se abonará al final de intervalos razonables (esta regla no está prevista en la PCC).¹²⁷

Para terminar de regular la obligación de pagar la renta, el legislador debe determinar el lugar de cumplimiento de esta obligación, cuando las partes no lo hayan pactado. En cuanto al lugar de pago de la renta en defecto de pacto, hay unanimidad en los instrumentos al declarar que el pago se realizará en el domicilio del arrendador en el momento de conclusión del contrato.¹²⁸

5.2. La obligación de recibir el bien

Frente a lo que sucede en el derecho tradicional, conforme al nuevo derecho de contratos, es obligación del arrendatario recibir el bien arrendado. Esta obligación debe constar expresamente en una regulación actual del contrato de arrendamiento de bienes muebles.¹²⁹ Así lo establece

127 IV.B.-5:102 *DCFR*: «*Time for payment*. Rent is payable: (a) at the end of each period for which the rent is agreed; (b) if the rent is not agreed for certain periods, at the expiry of a definite lease period; or (c) if no definite lease period is agreed and the rent is not agreed for certain periods, at the end of reasonable intervals».

Artículo 564-2(2) PCC: «En los arrendamientos de bienes muebles, a falta de pacto y costumbre aplicable, si la renta se ha fraccionado en períodos de tiempo, el pago se debe hacer después del término de cada período, y si la renta no se ha fraccionado, debe pagarse al término del arriendo».

128 Así lo declara expresamente el artículo 564-1(4) PCC: «El pago de la renta se hace, a falta de pacto, en el domicilio del arrendador». El *DCFR* no establece ninguna regla al respecto, por lo que hay que ir a las normas generales sobre lugar de cumplimiento, de tal forma que, en virtud del III.2:101(1)(a) *DCRF*, tratándose de una obligación pecuniaria, se cumplirá en el domicilio del acreedor. Esta solución coincide con la de otros textos internacionales [art. 6.1.6 (1) (a) Principios *UNIDROIT*; art. 7:101 *PECL*; y, en el ámbito de la compraventa el artículo 57 *CISG* (*cf.* art. 621-33 CC Cat.)].

129 A favor de su incorporación al Código civil, CÁMARA LAPUENTE (*El arrendamiento de bienes muebles*, pp. 389 y 390).

el IV.B.-5:103 *DCFR*¹³⁰ y el artículo 564-1 b) PCC.¹³¹ Esta obligación, que también aparece en el contrato de compraventa (*cf.* arts. 53 y 60 *CISG*),¹³² es concebida como una obligación del arrendatario de cooperar con el arrendador llevando a cabo todos los actos que quepa razonablemente esperar que realice para que el arrendador pueda cumplir su obligación de entregar el bien arrendado. A esta obligación de cooperación, el *DCFR* añade la obligación del arrendatario de tomar el control del bien de la manera que establezca el contrato.¹³³ El legislador puede optar por incluir solo la obligación del arrendatario de cooperar para que el arrendador pueda poner el bien a disposición del arrendatario o añadir también la obligación de tomar el control del bien. Esta obligación del arrendatario tiene correspondencia con la obligación del arrendador de recibir el bien al finalizar el periodo de arrendamiento (*vid. supra* apartado 4.4).

5.3. La obligación de usar el bien conforme al contrato

El contenido esencial del contrato de arrendamiento es el derecho del arrendatario de usar temporalmente el bien arrendado a cambio de una contraprestación. En este sentido, resulta evidente que la regulación de las obligaciones del arrendatario tiene que hacer alusión a dicho uso, pues no puede tratarse de un uso ilimitado, sino que debe ser un uso diligente y ajustado al contrato. Ya en los textos decimonónicos como

130 IV.B.-5:103 *DCFR*: «*Acceptance of goods*. The lessee must: (a) take all steps reasonably to be expected in order to enable the lessor to perform the obligation to make the goods available at the start of the lease period; and g(b) take control of the goods as required by the contract».

Su precedente está en el artículo 5:201 *PEL LG*: «*Taking delivery*. The obligation to take delivery includes performing all the acts which could reasonably be expected of the lessee in order to enable the lessor to make delivery».

131 Artículo 564-1 b) PCC: «El arrendatario está obligado a recibir el bien arrendado...».

132 *Vid.* artículos 621-31 y 621-34 CC Cat. Este último precepto, en su apartado (1), declara que el comprador debe llevar a cabo los actos que razonablemente sean exigibles para que el vendedor pueda cumplir su obligación de entrega del bien.

133 En el mismo sentido se expresa el artículo 60 *CISG* en el ámbito del contrato de compraventa.

el Código civil se mencionaba esta obligación. Así, el artículo 1555 CC declara la obligación del arrendatario de «usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado». En términos muy similares se expresa el artículo 564-1. b) PCC declarando que el arrendatario está obligado a usar el bien arrendado «con la diligencia debida, destinándolo al uso pactado».¹³⁴

A continuación, ambos textos se refieren a la situación en la que las partes no hayan pactado el uso, en cuyo caso, el arrendatario deberá destinar el bien al uso que se infiera de «la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra» (art. 1555.2º CC) o, en palabras de la PCC, de «su naturaleza, de los usos y de la buena fe» (art. 564-1 PCC).¹³⁵ Por último, respecto al alcance del uso diligente, tradicionalmente ha existido la discusión de si el uso del bien por parte del arrendatario podría ser considerado como una obligación.¹³⁶ Para acabar con la discusión, la PCC expresamente declara que el arrendatario puede estar obligado a usar el bien arrendado si la diligencia exigida requiere ese uso.¹³⁷

El resto de los instrumentos objeto de análisis ofrecen al legislador un modelo de regulación completo, que no establece una dicotomía según exista o no exista acuerdo sobre el uso. En este sentido, el *DCFR* y su precedente, los *PEL LG*, declaran que el arrendatario tiene que observar, en el uso del bien, las exigencias y restricciones que se derivan del contrato, tanto las que se establezcan de forma expresa por las partes

134 El artículo 564-7 PCC declara la responsabilidad del arrendatario por el deterioro o pérdida del bien a no ser que pruebe que se ha ocasionado sin su culpa.

135 En el marco del artículo 1555 CC, CÁMARA LAPUENTE propone una interpretación amplia del mismo, de forma que, junto a los parámetros señalados en el precepto, se incluyan otros que deban tenerse en cuenta, como son la finalidad y la duración del arrendamiento (*El arrendamiento de bienes muebles*, p. 426).

136 Sobre la discusión en el marco del CC, *vid.* CÁMARA LAPUENTE (*El arrendamiento de bienes muebles*, pp. 427 a 429), quién acertadamente defiende que, en el arrendamiento de bienes muebles, en defecto de pacto, no existe un deber de uso, salvo que la falta de uso haga desmerecer el objeto arrendado u ocasionar perjuicios al arrendador.

137 Artículo 564-4 PCC: «*Uso diligente del bien arrendado.* El arrendatario está obligado a usar el bien arrendado si la diligencia debida exige dicho uso».

como las que se deriven directamente de la finalidad del contrato.¹³⁸ Además, el arrendatario está obligado a usar el bien con el cuidado que cabe razonablemente esperar, teniendo en cuenta las circunstancias, la duración del arrendamiento y las características del bien arrendado.¹³⁹ El enunciado tan genérico se justifica en el hecho de que no es posible definir en detalle y de forma exhaustiva lo que implica esta obligación, pues todo dependerá de las circunstancias. Para determinar el alcance de lo que es razonable esperar del arrendatario, el parámetro es lo que debería hacer un arrendatario razonable colocado en las mismas circunstancias.¹⁴⁰

Esta obligación del arrendatario de usar el bien conforme al contrato incluye no solo el uso adecuado del bien, sino también la realización de todas aquellas tareas de mantenimiento o reparación le correspondan, lo que no puede hacer o las actuaciones que sobre el bien tiene que tolerar durante el periodo de arrendamiento. Por ello es conveniente analizar en detalle las obligaciones del arrendatario relativas al mantenimiento del bien; intervenir para evitar peligros o daños en el bien; notificar al arrendador de la existencia de daños, peligros, derechos o pretensiones de terceros sobre el bien; y tolerar trabajos de reparación e inspecciones del bien por el arrendador.

5.3.1. El mantenimiento y las reparaciones a cargo del arrendatario

Al analizar la obligación del arrendador de garantizar la conformidad del bien durante el periodo de arrendamiento se planteó que no tiene carácter

138 Por ejemplo, medidas de mantenimiento, seguridad, ámbitos de uso, limpieza del bien, etc. (LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, p. 232).

139 IV.B.-5:104: «*Handing the goods in accordance with the contract*. (1) The lessee must: (a) observe the requirements and restrictions which follow from the terms agreed by the parties; (b) handle the goods with the care which can reasonably be expected in the circumstances, taking into account the duration of the lease period, the purpose of the lease and the character of the goods; (...)».

140 LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, p. 232.

absoluto ni es conveniente que lo tenga. En concreto, se dejó fuera de la obligación de mantener el bien conforme el desgaste normal del bien y ciertas operaciones de mantenimiento. Respecto de esto último, se considera oportuno que sea el arrendatario quién asuma ciertas tareas de mantenimiento y reparación del bien. Por ese motivo, el *DFCR*, al regular la obligación de usar el bien conforme al contrato, obliga al arrendatario a adoptar todas las medidas que sean razonables y quepa esperar que sean necesarias de forma ordinaria, al objeto de conservar las condiciones normales y el funcionamiento del bien arrendado. Para determinar qué medidas son razonables, se ha de tener en cuenta la duración del contrato, la finalidad del arrendamiento y las características del bien arrendado.¹⁴¹

En la misma línea, el artículo 563-5 PCC que regula la extensión de la obligación del arrendador de conservar el bien arrendado, excluye de dicha obligación, salvo pacto en contrario, «las pequeñas reparaciones ocasionadas por el desgaste debido al uso ordinario». A lo que añade que, tratándose de un bien mueble, son de cuenta del arrendatario los gastos de ordinario mantenimiento, salvo pacto en contrario.¹⁴² Si el legislador opta por este último tipo de disposición, es importante añadir que para determinar el alcance de esta obligación hay que estar a las circunstancias existentes: la duración del arrendamiento, la finalidad del contrato y la naturaleza del bien arrendado.

141 El IV.B.-3:104(3) *DCFR* se remite al IV.B.-5:104(1)(c) *DCFR*, que declara que el arrendatario debe: «take all measures which could ordinarily be expected to become necessary in order to preserve the normal standard and functioning of the goods, in so far as is reasonable, taking into account the duration of the lease period, the purpose of the lease and the character of the goods».

142 Con ello se repara una omisión que existía en el artículo 1554 CC que no exceptuaba nada en la obligación del arrendador de conservar la cosa en estado de servir para el uso a que se destina. El texto actual del CC se distancia de lo previsto en otros ordenamientos de nuestro entorno en los que las «pequeñas reparaciones» quedan excluidas de la obligación de reparar del arrendador. En el marco de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario corre con las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del bien. A favor de reformar el CC en el sentido de atribuir al arrendatario las tareas de mantenimiento ordinario y las reparaciones de pequeña importancia, CÁMARA LAPUENTE (*El arrendamiento de bienes muebles*, pp. 305 a 307).

5.3.2. La intervención del arrendatario para evitar peligros o daños en el bien

Además de encomendar al arrendatario tareas de mantenimiento ordinario y pequeñas reparaciones del bien arrendado, es conveniente que el legislador establezca ciertos deberes de actuación del arrendatario cuando sea urgente intervenir para evitar daños o la pérdida del bien y el arrendador no esté en condiciones de hacerlo. En este sentido, el IV.B.-5:105 *DCFR* impone al arrendatario la obligación de llevar a cabo operaciones de mantenimiento y reparación del bien que normalmente serían realizadas por el arrendador, siempre y cuando dichas operaciones sean necesarias para evitar el peligro o daño al bien y resulte imposible o inviable que el arrendador adopte dichas medidas, pero no, que lo haga el arrendatario.¹⁴³ Esta obligación supone una actuación en interés del arrendador ordenada por la ley para preservar el bien. Al estar el bien en posesión material del arrendatario y tener este su supervisión efectiva, surgen dos deberes a su cargo. En primer lugar, un deber de comunicar la existencia del daño o peligro (*vid. infra* 5.3.3) y, en segundo lugar, un deber de actuar para preservar la cosa que supone la adopción de unas medidas de cuidado restringido a los casos urgentes y cuando resulte viable para el arrendatario adoptar dichas medidas.

Como no puede ser de otra manera, el legislador debe reconocer al arrendatario el derecho a ser indemnizado, o según el caso, a ser reembolsado de los gastos en los que razonablemente haya incurrido para adoptar dichas medidas.¹⁴⁴ Sobre este punto es importante resaltar que

143 IV.B.-5:105(1) *DCFR*: «The lessee must take such measures for the maintenance and repair of the goods as would ordinarily be carried out by the lessor, if the measures are necessary to avoid danger or damage to the goods, and it is impossible or impracticable for the lessor, but not for the lessee, to ensure these measures are taken».

144 IV.B.-5:105(2) *DCFR*: «The lessee has a right against the lessor to indemnification or, as the case may be, reimbursement in respect of an obligation or expenditure (whether of money or other assets) in so far as reasonably incurred for the purposes of the measures». Muy conforme con una previsión de este tipo, CÁMARA LAPUENTE, «Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles (“lease of goods”) en el Marco Común de Referencia», p. 300.

el *DCFR* no concede al arrendatario ningún tipo de garantía específica para recuperar los gastos realizados (*v. gr.*, derecho de retención de la cosa al finalizar el contrato hasta que no le hayan sido abonados los gastos razonablemente realizados; *cf.* *CISG*, art. 85). Aunque esté previsto que el arrendatario sea indemnizado o reembolsado de los gastos efectuados, cabe la posibilidad de que el arrendatario no actúe para realizar dichas actividades si resulta conocido que el arrendador no está en condiciones de pagar los daños o gastos que se le puedan ocasionar al arrendatario, como tampoco tendrá obligación de hacerlo si no está en condiciones económicas de anticipar el dinero, aunque no haya riesgo de que el arrendador le reembolse. Así, el arrendatario solo estará obligado a intervenir si le resulta posible y viable.

En el ámbito del derecho interno, el Código civil carece de una norma similar. Hasta ahora, la doctrina española se ha limitado a cuestionarse si, en el marco del Código civil, resulta admisible que, en caso de que el arrendador no efectúe las reparaciones urgentes necesarias para conservar la cosa, el arrendatario pueda realizarlas y exigir después el reembolso de los gastos, cuestión a la que se ha respondido de forma positiva.¹⁴⁵ En esta línea, el artículo 563-7 PCC contempla como un derecho del arrendatario y no como una obligación, la posibilidad de hacer por sí mismo la reparación del bien si no admite ninguna dilación, aunque el arrendador no esté en mora de cumplir con su obligación de conservación.¹⁴⁶ Si opta por realizar las reparaciones, debe comunicar al arrendador la necesidad de dichas reparaciones al mismo tiempo de efectuarlas (*vid. infra* 5.3.3). El arrendatario tiene derecho a su reembolso inmediato o a compensar

145 La Ley de Arrendamientos Rústicos lo prevé expresamente en su artículo 18.2 y la Ley de Arrendamientos Urbanos en su artículo 21.3 permite al arrendatario efectuar las obras que sean urgentes para evitar un daño o incomodidad y exigir de inmediato su importe al arrendador.

146 Artículo 563-7(2) PCC: «Si la urgencia de la reparación no admite ninguna dilación, el arrendatario puede hacer las reparaciones por sí mismo, aunque el arrendador no esté en mora, con los mismos derechos de reembolso directo o por compensación. En este caso, el arrendatario debe comunicar al arrendador la necesidad de las reparaciones al mismo tiempo de efectuarlas».

su importe con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo. Además, el artículo 564-5 PCC, que regula la restitución del bien por el arrendatario, expresamente declara que «no está obligado a restituir el bien arrendado mientras el arrendador no le abone lo que le deba. Los frutos y utilidades obtenidos mientras retiene el bien se compensan con lo que el arrendador le deba».

Los dos modelos descritos son válidos, aunque el modelo del *DCFR* parece realizar una mejor ponderación de los intereses en juego, por un lado, se protege la integridad del bien arrendado que está en posesión de del arrendatario, obligándole a actuar para evitar daños y peligros en el bien y, por otro lado, esta obligación solo se impone al arrendatario cuando el arrendador no está en condiciones de hacerlo, pero él si puede.

5.3.3. La obligación de comunicar la aparición de daños o peligros sobre el bien o la existencia de derechos o pretensiones de terceros

Puesto que el arrendatario tiene la posesión material del bien arrendado, parece lógico que el legislador le obligue a poner en conocimiento del arrendador la existencia de daños o peligros sobre el bien y la presencia de perturbaciones de tercero, con el fin de que el arrendador pueda actuar. Todos los textos analizados contienen previsiones al respecto.

La Propuesta de Código civil incluye ambos supuestos de comunicación. En primer lugar, al regular la obligación de conservación del bien por parte del arrendador, contempla una obligación del arrendatario de poner en conocimiento del arrendador la necesidad de las reparaciones que no puedan retrasarse a la finalización del arrendamiento sin detrimento del bien.¹⁴⁷ Por tanto, este deber de comunicación se circunscribe a las reparaciones que no puedan diferirse hasta el término del contrato.

147 Artículo 563-8(1) PCC: «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 del bien arrendado. El arrendatario es responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasione al arrendador».

En paralelo, al regular la obligación del arrendador de mantener en el goce pacífico del bien, la PCC establece la obligación del arrendatario de comunicar al arrendador toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o prepare realizar sobre el bien.¹⁴⁸

Los instrumentos internacionales sobre arrendamiento de bienes muebles también contienen una obligación similar a cargo del arrendatario. De esta manera, el IV.B.-5:107 (1) *DCFR* obliga al arrendatario a informar al arrendador de cualquier daño o peligro para los bienes, así como de cualquier derecho o reclamación de un tercero, cuando estas circunstancias normalmente originaran la necesidad de actuación del arrendador.¹⁴⁹ Hay que recordar que, además de comunicar la existencia de estos daños o perturbaciones, tiene obligación de intervenir cuando sea necesario para evitar el peligro o daño al bien y resulte imposible o inviable que el arrendador adopte dichas medidas, pero no, que lo haga el arrendatario (*vid. supra* apartado 4.3.2).

Todos los instrumentos exigen que la comunicación se realice lo antes posible. En los textos internacionales se hace referencia a un «plazo razonable», después de que conoció las circunstancias y su naturaleza, si bien se presume el conocimiento si es razonable que conozca las circunstancias y su naturaleza [IV.5:107 (2) y (3) *DCFR*]. En el mismo sentido, la PCC exige que se ponga en conocimiento del arrendador en el «más breve plazo posible» (art. 563-9 PCC), si bien, para el caso de que la reparación no admita ninguna dilación, la comunicación de la necesidad de las reparaciones debe realizarse al mismo tiempo de efectuarlas (art. 563-7 PCC).

148 Artículo 563-10 PCC: «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 (...)».

149 IV.B.-5:107 (1) *DCFR*: «The lessee must inform the lessor of any damage or danger to the goods, and likewise of any right or claim of a third party, if these circumstances would normally give rise to the need for action on the part the lessor».

Existen discrepancias en cuanto a los efectos de la inobservancia de esta obligación o el retraso en su cumplimiento. Mientras que en el ámbito del *DCFR* se está en presencia de un incumplimiento del arrendatario que puede dar lugar al ejercicio de los remedios pertinentes por parte del arrendador,¹⁵⁰ en la PCC su inobservancia únicamente limita la responsabilidad del arrendatario a los daños y perjuicios que el incumplimiento de esta obligación ocasione al arrendador.¹⁵¹

5.3.4. La obligación de tolerar trabajos de reparación e inspecciones en el bien arrendado

Relacionada con el uso del bien arrendado por parte del arrendatario, el legislador ha de plantear la obligación del arrendatario de tolerar ciertas tareas de reparación por parte del arrendador y los efectos de esta obligación sobre el contrato. El Código civil declara la obligación del arrendatario de tolerar las reparaciones urgentes en el bien arrendado, es decir, aquéllas que no pueden diferirse hasta la conclusión del contrato sin riesgo grave para la conservación del bien. Según el Código civil, esta obligación de tolerar existe aunque las obras le resulten muy molestas y durante las tareas de reparación el arrendatario se vea privado de parte del bien.¹⁵² Además, en principio, el arrendatario debe tolerar dichas obras sin recibir ningún tipo de indemnización, sin poder resolver el contrato e, incluso, sin que proceda una reducción de la renta como consecuencia

150 LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, p. 241.

151 *Id.* artículos 563-8(1) y 563-10 PCC.

152 Aunque el artículo 1558 se refiere a la finca, hay consenso en que resulta aplicable al arrendamiento de bienes muebles. Lucas Fernández considera indiscutible que «los daños que se originen por la demora en las obras debida a la oposición del arrendatario serán de cargo de éste, es decir, que tendrá que responder frente al arrendador...» ((LUCAS FERNÁNDEZ, FRANCISCO: «Comentario al artículo 1558», en ALBALADEJO, Manuel, DÍAZ ALABART, Silvia (dirs.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo XX, vol. 1º-B, 3ª ed., Edersa, Madrid, 1997, p. 1105).

de los inconvenientes que dichas obras ocasionan.¹⁵³ Sólo cuando la reparación dura más de cuarenta días, el Código civil contempla que se disminuya la renta teniendo en cuenta el tiempo de la reparación y la parte de la finca de la que queda privado el arrendatario (art. 1558.2º CC).

La Propuesta de Código civil, si bien mantiene la obligación del arrendatario de tolerar las reparaciones urgentes (que no puedan demorarse hasta el término del contrato), aunque sean muy molestas, o aunque le priven del goce del bien o de una parte del mismo,¹⁵⁴ pero otorga al arrendatario el derecho a una disminución de la renta proporcional a la utilidad del bien arrendado de la que se vea privado mientras dure la reparación, salvo que la necesidad de reparación proceda de un uso negligente del bien. Además, si durante la reparación el arrendatario se ve privado del uso del bien arrendado, admite la posibilidad de que suspenda o, en su caso, resuelva el contrato.¹⁵⁵

Con un carácter más general y realizando un justo equilibrio entre los intereses de las partes, los instrumentos internacionales no se limitan a las reparaciones urgentes y declaran la obligación del arrendatario de

153 Se entiende que las molestias y aun la privación parcial de la finca deben ser toleradas por este sin compensación, como obligación implícita o natural en el arriendo. Si bien, cabe una excepción, cuando, a pesar de que las obras sean de corta duración, se vea privado de toda la vivienda o de tal parte que se vea en la necesidad de irse a otra casa o a un hotel, «dada la correspectividad entre ambas obligaciones: renta y disfrute, no debe ser necesario un gran esfuerzo interpretativo para admitir tal posibilidad» (LUCAS FERNÁNDEZ, «Artículo 1558», *Comentario del Código civil*, p. 1105). En el mismo sentido MARTÍN CONTRERAS (*Los otros arrendamientos*, p. 302).

154 Artículo 563-8(2) PCC: «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 tolerarla, aunque le sea muy molesta, o aunque durante ella se vea privado del goce del bien o de una parte de él».

Esta obligación del arrendatario está en consonancia con el derecho del arrendador a realizar reparaciones urgentes (art. 563-9 (1) PCC).

155 Artículo 563-8(3) PCC: «El arrendatario tiene derecho a una disminución de la renta proporcional a la utilidad del bien arrendado de que aquel se vea privado mientras dura la reparación exigida por el arrendador, salvo que la reparación se deba a un uso negligente del arrendatario. También puede suspender o, en su caso, resolver el contrato si se ve privado del uso del bien arrendado, sin derecho a indemnización alguna, salvo que la necesidad de la reparación sea imputable al arrendador».

permitir que el arrendador realice reparaciones y otros trabajos en el bien arrendado que sean necesarios para preservar dicho bien, eliminar los defectos y prevenir los peligros [IV.B.-5:108 (1) *DCFR*].¹⁵⁶ Incluso, se amplía la obligación del arrendatario de tolerar la realización de otras tareas sobre el bien, salvo que existan motivos razonables para oponerse.¹⁵⁷ Por si hubiera alguna duda, el *DCFR* declara expresamente que la obligación de tolerar trabajos sobre el bien no impide al arrendatario valerse del remedio de la reducción de la renta que tiene que pagar, calculada sobre las reglas generales de este remedio (en el *DCFR* la reducción de la renta puede llegar a cero; *vid. infra* apartado 6.3).

Para completar el régimen de esta obligación del arrendatario, los instrumentos internacionales han especificado que el arrendatario tiene el deber de permitir que el arrendador inspeccione el bien con el fin de determinar la necesidad de reparaciones o trabajos de mantenimiento¹⁵⁸ y, si es posible, comunicar al arrendatario con suficiente antelación la realización de las tareas de reparación.¹⁵⁹

Adicionalmente, el legislador se puede plantear incorporar un deber del arrendatario de tolerar que un futuro arrendatario inspeccione el bien en un periodo de tiempo razonable antes de que finalice el plazo del arrendamiento. Así lo contempla el *DCFR*, en el IV.B.-5:108(3).¹⁶⁰ Esta norma tiene como objetivo facilitar la explotación del bien por el

156 IV.B.-5:108(1) *DCFR*: «The lessee, if given reasonable notice where possible, must tolerate the carrying out by the lessor of repair work and other work on the goods which is necessary in order to preserve the goods, remove defects and prevent danger. This obligation does not preclude the lessee from reducing the rent in accordance with IV.B.-4:102 (Rent reduction)».

157 IV.B.-5:108(2) *DCFR*: «The lessee must tolerate the carrying out of work on the goods which does not fall under paragraph (1), unless there is good reason to object».
CÁMARA LAPUENTE ve de forma positiva esta solución («Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles (“lease of goods”) en el Marco Común de Referencia», p. 300).

158 IV.B.-5:108(3) *DCFR*: «The lessee must tolerate inspection of the goods for the purposes indicated in paragraph (1) (...)».

159 *Vid.* IV.B.-5:108(1) *DCFR*.

160 IV.B.-5:108(3) *DCFR*: «(...) The lessee must also accept inspection of the goods by a prospective lessee during a reasonable period prior to expiry of the lease».

arrendador sin solución de continuidad. El arrendador puede intensificar las posibilidades de optimizar la utilización del bien sin gran sacrificio por parte del arrendatario. La Propuesta de Código civil no tiene una previsión similar.

5.4. La obligación de restituir el bien al finalizar el periodo de arrendamiento

Tratándose de un contrato en el que arrendatario dispone de un derecho temporal de uso del bien arrendado, resulta natural que, al terminar el periodo de arrendamiento, el arrendatario restituya el bien al arrendador.¹⁶¹ Aquí se propone que el legislador incluya, junto al resto de obligaciones del arrendatario, la obligación de restituir el bien al final del periodo de arrendamiento; esta obligación del arrendatario está relacionada con la obligación del arrendador de recibir la cosa arrendada al finalizar el arrendamiento (*vid. supra* apartado 4.4.).

Aunque el Código civil no menciona esta obligación en el artículo 1555, dedicado a las obligaciones del arrendatario, los artículos 1561 y 1562 CC se ocupan de ella.¹⁶² Dichos preceptos obligan al arrendatario a devolver el bien «tal como lo recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiese menoscabado por el tiempo o por causa inevitable»¹⁶³ y

161 LILLEHOLT, Principles of European Law - Lease of Goods. PEL LG, p. 247.

162 A favor de su inclusión en el propio artículo 1555 CC se muestra CÁMARA LAPUENTE que la califica de obligación esencial e ineludible (*El arrendamiento de bienes muebles*, p. 468).

163 Como bien apunta Lucas Fernández, para precisar la extensión de esta obligación del arrendatario, es oportuno examinar el contrato para ver si se ha establecido algún pacto acerca de esta obligación, en cuyo caso, la conducta del arrendatario deberá ajustarse a tal pacto (*vid. STS de 27 de diciembre de 1982*). Y, haciendo suyas las palabras del TS en la Sentencia de 2 de marzo de 1963 sostiene que el concepto «tal como la recibió» tiene un significado relativo que equivale a «tal como deba entregarla», expresión que englobaría tanto los acuerdos recogidos en el contrato como los actos o hechos jurídicos que por pactos posteriores modificaran el contrato de forma que alterasen el contenido real o jurídico de la cosa arrendada (LUCAS FERNÁNDEZ, «Artículo 1561», *Comentario del Código civil*, p. 1112-1113). En el mismo sentido, MARTÍN CONTRERAS, L., *Los otros arrendamientos*, pp. 328-329.

presumen, salvo prueba en contrario, que «se recibió en buen estado».¹⁶⁴ En términos muy similares se pronuncia la Propuesta de Código civil, que sí incorpora esta obligación entre las obligaciones del arrendatario y declara que «el arrendatario está obligado a restituir el bien arrendado al final del arrendamiento».¹⁶⁵ Al igual que el Código civil, establece que el arrendatario tiene que devolver el bien al concluir el arrendamiento «tal y como lo recibió, salvo que haya perecido o se haya menoscabado por el tiempo o por causa inevitable» y «se presume que el arrendatario lo recibió en buen estado».¹⁶⁶ A continuación, rellena una laguna del Código civil e indica que el arrendatario debe restituir el bien arrendado en el lugar en que fue entregado, salvo pacto en contrario.¹⁶⁷ Además, de forma novedosa, establece que el arrendatario no está obligado a restituir el bien arrendado mientras el arrendador no le abone lo que le deba, a lo que añade que los frutos y utilidades obtenidos mientras retiene el bien se compensan con lo que el arrendador deba al arrendatario.¹⁶⁸

Para completar con la regulación de la restitución del bien arrendado, la Propuesta de Código civil incluye una previsión sobre los efectos del retraso en la restitución cuyo alcance no queda claro. Según la Propuesta, si el arrendatario se retrasa en la restitución del bien, se mantiene su obligación de pago de la renta, sin perjuicio de su obligación de indemnizar el daño causado al arrendador con el retraso.¹⁶⁹ Sobre este

164 En el caso de que haya deterioros o menoscabos en la cosa de los que deba responder el arrendatario, según Lucas Fernández, éste debe repararlos dejando la cosa en condiciones de servir al uso a que se destina, y en tanto no lo haga, deberá indemnizar (LUCAS FERNÁNDEZ, «Artículo 1561», *Comentario del Código civil*, p. 1114).

165 Artículo 564-1(c) PCC.

166 Artículo 564-5 (1) y (2) PCC.

167 Artículo 564-5 (3) PCC. A favor de esta solución en el Código civil, CÁMARA LAPUENTE, *El arrendamiento de bienes muebles*, pp. 473 y 474.

168 Artículo 564-5 (4) PCC.

169 Artículo 564-6 PCC.

aspecto, la Propuesta de Código civil dice llenar una laguna que existía en el Código civil.¹⁷⁰

En los instrumentos internacionales también se regula la obligación de restituir del arrendatario, pero se hace de forma menos prolija que en la Propuesta de Código civil. Los *PEL LG* incluyen esta obligación en el artículo dedicado a enumerar las obligaciones del arrendatario¹⁷¹ y después la regulan en una sección denominada «Restitución de los bienes», que está compuesta por un único precepto. Según este artículo, la obligación de restituir los bienes requiere que el arrendatario se asegure de que el arrendador puede obtener su control físico al final del periodo de arrendamiento. Además, especifica que la restitución de los bienes debe realizarse en el lugar en el que fueron entregados.¹⁷² Finalmente, el *DCFR* se ocupa de la obligación de restituir los bienes en el IV.B.-5:109 y se limita a declarar que el arrendatario debe restituir los bienes en el lugar en el que se pusieron a disposición del arrendatario para su uso que, en defecto de pacto, es el domicilio del arrendador.¹⁷³

170 *Propuesta de Código civil*, p. 211. Según afirma CÁMARA LAPUENTE (*El arrendamiento de bienes muebles*, pp. 475 y 476), en caso de que el arrendatario incumpla su obligación de restituir a tiempo, el arrendador cuenta con legitimación para cuatro pretensiones: 1) la devolución del objeto; 2) el pago proporcional de la renta por el uso de que se beneficie el arrendatario fuera de los márgenes del contrato; 3) la indemnización de daños y perjuicios; 4) la aplicación de los recargos por demora y otras cláusulas penales pactadas.

171 Artículo 5:001(d) *PEL LG*: «The lessee must return the goods at the end of the lease period».

172 Artículo 5:501 *PEL LG*: «*Obligation to return the goods.* (1) The obligation to return the goods requires the lessee to ensure that the lessor can obtain physical control of the goods at the end of the lease period. (2) The lessee must return the goods at the place where they were delivered».

173 IV.B.-5:109 *DCFR*: «*Obligation to return the goods.* At the end of the lease period the lessee must return the goods to the place where they were made available for the lessee».

Esta solución se aparta de la regla general del *DCFR*, en virtud de la cual, el lugar de cumplimiento de las obligaciones no pecuniarias es el domicilio del deudor (III.-2:101(1) (b) *DCFR*), pues se considera que en el contrato de arrendamiento es más conveniente que restituir los bienes en el domicilio del arrendador (LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. *PEL LG*, p. 247).

Tras el análisis de los diferentes textos, se puede afirmar que hay unanimidad en la conveniencia de incluir como obligación de arrendatario la restitución del bien arrendado al finalizar el periodo de arrendamiento. Al regular esta obligación es conveniente que el legislador especifique más cuestiones: el arrendatario se debe asegurar de que el arrendador pueda tomar posesión del bien; el estado en el que se debe restituir el bien; el momento en que el arrendatario debe realizar la restitución; y el lugar en el que debe efectuarla. Respecto de esto último, hay consenso en contemplar como regla general, el lugar en el que se entregó el bien al arrendatario.

6. Los remedios de las partes en caso de incumplimiento

Una vez que han quedado expuestas las obligaciones de arrendador y arrendatario, procede analizar qué remedios están disponibles en caso de incumplimiento. El arrendador puede incurrir en incumplimiento de diversas formas: no entregando el bien o realizando una entrega tardía, entregando un bien no conforme, no realizando las tareas de conservación y reparación del bien que le corresponden, no garantizando la disponibilidad del bien para su uso por el arrendatario y, por último, no recibiendo el bien al finalizar el periodo de arrendamiento. Por su parte, el incumplimiento del arrendatario también puede tener varias manifestaciones: no recibir el bien, no pagar la renta, no realizar las tareas de conservación que le corresponden o no restituir el bien arrendado al finalizar el contrato. En principio no hay obstáculos para la aplicación de los remedios generales a estas diferentes manifestaciones del incumplimiento. En este sentido, en caso de incumplimiento, la parte perjudicada por el incumplimiento puede:

- 1) exigir el cumplimiento, con los límites que el legislador considere oportunos para la pretensión de cumplimiento.¹⁷⁴ Este remedio incluye la subsanación de la falta de conformidad del bien;
- 2) suspender el cumplimiento de la obligación recíproca;
- 3) resolver el contrato por incumplimiento, cuando se esté en presencia de un incumplimiento de la entidad suficiente para que el arrendatario disponga de este remedio;
- 4) reducir la renta (por parte del arrendatario);
- 5) reclamar la indemnización de los daños y perjuicios.

Es importante recordar que, en principio, la parte perjudicada por el incumplimiento debe poder acumular los remedios que no sean incompatibles entre sí, y que, en todo caso, el remedio indemnizatorio es compatible con los demás. Además, hay que tener en cuenta que no debe disponer de estos remedios si ha sido ella misma la que ha ocasionado el incumplimiento de la otra parte. El legislador de arrendamiento puede optar por recordar la disponibilidad de estos remedios¹⁷⁵ o centrarse únicamente en incluir en la regulación de este contrato las adaptaciones que se consideren necesarias, teniendo en cuenta dos notas características de este contrato: (1) se trata de un contrato de tracto sucesivo (prolongado en el tiempo); (2) no provoca un cambio de titularidad del bien arrendado,

174 Los límites a la disponibilidad de este remedio deben ser los generales [Vid. Artículo 7.2.2 (a) y (b) Principios UNIDROIT; Artículo 9:102 (2) (a) y (b) PECL; y III.-3:302 DCFR].

175 Así lo hacen los PEL LG.

Artículo 4:001 PEL LG: «*Overview of remedies*. If the lessor fails to perform an obligation under the contract, the lessee is entitled, according to Book III, Chapter 3 and the rules of this Chapter: (a) to claim performance from the lessor; (b) to withhold own performance; (c) to terminate the contract; (d) reduce the rent; (e) to claim damages and interest».

Artículo 6:001 PEL LG: «*Overview of remedies*. If the lessee fails to perform an obligation under the contract, the lessor is entitled, according to Book III, Chapter 3 and the provisions of this Chapter: (a) to enforce performance of the obligation; (b) to withhold performance of the reciprocal obligation; (c) to terminate the lease; (d) to claim damages and interest».

solo transmite el derecho temporal de uso.¹⁷⁶ A continuación, se analizarán las adaptaciones que es necesario realizar a los remedios generales y que afectan sobre todo a la subsanación de la falta de conformidad del bien, a la existencia de derechos o pretensiones de terceros sobre el bien y al remedio de la reducción de la renta.

6.1. La subsanación de la falta de conformidad del bien

En caso de que exista falta de conformidad del bien arrendado, el arrendatario debe disponer de los remedios frente al incumplimiento y, concretamente, del derecho a la subsanación de la falta de conformidad. A diferencia de lo que sucede en el contrato de compraventa, aquí la falta de conformidad se puede presentar en dos momentos diferentes, bien al inicio del arrendamiento, o bien durante el periodo de arrendamiento.

Es conveniente que el legislador establezca el deber arrendatario de comunicar al arrendador la existencia de falta de conformidad y su naturaleza, para poder disponer de los remedios por falta de conformidad. Así lo contempla tanto el *DCFR* como la *PCC*.¹⁷⁷ A fin de cuentas, el bien está en su poder y es él quien tiene la posibilidad de conocer su estado. La comunicación de la falta de conformidad tiene que realizarse

176 Esta es la opción que han tomado el *DCFR* y la *PCC*.

RAMOS GONZÁLEZ, Sonia: «Capítulo 4 Libro IV, Parte B. Arrendamiento de Bienes Muebles», en VAQUER ALOY, Antoni, BOSCH CAPDEVILA, Esteve, SÁNCHEZ GONZÁLEZ, María Paz (coords.), *Derecho Europeo de Contratos. Libros II y IV del Marco Común de Referencia*, Tomo II, Atelier, Barcelona, 2012, pp. 1047 a 1058, p. 2048.

177 IV.B.-4:103(1) *DCFR*: «The lessee cannot resort to remedies for lack of conformity unless notification is given to the lessor. Where notification is not timely, the lack of conformity is disregarded for a period corresponding to the unreasonable delay. Notification is always considered timely where it is given within a reasonable time after the lessee has become, or could reasonably be expected to have become, aware of the lack of conformity». En la *PCC*, el artículo 563-4 se remite a las normas de la compraventa cuyo artículo 532-7 (1), declara que: «El comprador pierde el derecho a invocar la falta de conformidad de los bienes si no la pone en conocimiento del vendedor en un plazo razonable desde que la descubre o desde que debería haberla descubierto».

en un plazo razonable desde el momento en el que el arrendatario tuvo conocimiento de su existencia o pueda esperarse razonablemente que lo hubiera tenido.¹⁷⁸ En caso de retraso no justificado, no se debe tener en cuenta la falta de conformidad que transcurra durante el tiempo de retraso en la comunicación. Así se establece expresamente en el *DCFR*.¹⁷⁹

Si el arrendador conoce la falta de conformidad o está relacionada con hechos que conocía o es razonable que conociese, no debería poder ampararse en la ausencia de comunicación si la falta de conformidad está relacionada con hechos que conocía o es razonable esperar que conociese y no reveló al arrendatario. Así lo declaran expresamente el *DCFR* y la *PCC*.¹⁸⁰

Este deber de comunicación, también es necesario para permitirle subsanar la falta de conformidad y conocer si el arrendatario va a presentar una reclamación basándose en ella.¹⁸¹

6.1.1. La subsanación de la falta de conformidad a iniciativa del arrendador

Es importante que una vez que conozca la existencia de falta de conformidad, su naturaleza y entidad, el arrendador tenga la oportunidad de subsanar dicha falta de conformidad y de hacerlo en la forma que

178 Para determinar el carácter razonable se ha de tener en cuenta el tipo de bien de que se trate, las partes, la duración del contrato, el momento en el que se produce la falta de conformidad y su naturaleza (LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, p. 213).

179 IV.B.-4:103(1) *DCFR*. LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, p. 214.

180 IV.B.-4:103(3) *DCFR*: «The lessor is not entitled to rely on the provisions of paragraphs (1) and (2) if the lack of conformity relates to facts of which the lessor knew or could reasonably be expected to have known and which the lessor did not disclose to the lessee».

Artículo 532-8 *PCC*: «Conocimiento por el comprador de la falta de conformidad. El vendedor no está sujeto a responsabilidad por falta de conformidad si, en el momento de la celebración del contrato, el comprador conoce o puede esperarse que conozca tal falta de conformidad».

181 LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, p. 213.

considere más oportuna, salvo que la forma elegida, en comparación con otras, cause un retraso no razonable o inconvenientes significativos al arrendatario.¹⁸² En el marco del contrato de arrendamiento, debe quedar claro que el arrendatario puede negarse a la subsanación propuesta por el arrendador si el retraso en el cumplimiento supone un incumplimiento esencial, si tiene motivos para creer que el arrendador no está en condiciones de remediar el incumplimiento en un plazo razonable y sin causarle inconvenientes no razonables o si atendiendo a las circunstancias, la subsanación resulta inadecuada.¹⁸³

Por último, mientras que, con carácter general, durante el plazo concedido para la subsanación de la falta de conformidad, el acreedor no puede ejercitar ningún remedio por incumplimiento salvo la suspensión de su propio cumplimiento,¹⁸⁴ al regular la subsanación por el arrendador del cumplimiento defectuoso en el contrato de arrendamiento, es importante hacer alguna precisión. De tal forma que, mientras que el arrendador esté en plazo para subsanar la falta de conformidad, el arrendatario pueda acudir a los remedios de la reducción de la renta, cuando durante la subsanación pueda seguir usando el bien de forma limitada,¹⁸⁵ y cuando la subsanación no le permita la utilización del bien, pueda reducir la renta a cero o plantear una resolución parcial del contrato.¹⁸⁶ Todo ello

182 En este sentido, el artículo 4:101(2) *PEL LG* es un buen modelo: «The lessor may choose how to remedy non-performance, unless the method chosen would, in comparison to other methods, cause unreasonable delay or significant inconvenience to the lessee».

183 IV.B.-4:101 (2) *DCFR* y las normas generales sobre subsanación por el deudor del cumplimiento no conforme (III.-3:201 a 3:205 *DCFR*).

184 *Vid.* III.3:202(2) y III.-3:204 *DCFR*.

185 IV.B. - 4:102 (2) *DCFR*.

186 III.-3204 (1) *DCFR*.

La PCC al regular la «obligación de conservación de arrendador» contempla el derecho del arrendatario a la suspensión del contrato «si la necesidad de reparaciones impide el uso del bien arrendado». Según establece el artículo 563-7 (3) PCC, «la suspensión interrumpe el plazo de duración del contrato y la obligación de pagar la renta mientras se realizan las reparaciones».

sin perjuicio del derecho a reclamar la indemnización por los daños ocasionados por el incumplimiento o por el proceso de subsanación.¹⁸⁷

Transcurrido el plazo de subsanación sin que esta haya tenido lugar, el arrendatario debe poder ejercitar cualquiera de los remedios disponibles.¹⁸⁸

6.1.2. La subsanación de la falta de conformidad a petición del arrendatario

En caso de falta de conformidad del bien, el arrendatario debe tener derecho a exigir al arrendador que subsane la falta de conformidad sin ningún gasto para él, tanto si la falta de conformidad se produce al inicio del arrendamiento como si tiene lugar durante el periodo de arrendamiento. Así lo contempla el *DCFR*.¹⁸⁹ Por su parte, con una técnica diferente, la Propuesta de Código civil diferencia los casos de entrega del bien no conforme (para los que se remite a la regulación de la falta de conformidad en la compraventa) y los casos de falta de conformidad durante el arrendamiento, que los engloba en la obligación del arrendador de conservación del bien arrendado.¹⁹⁰ Para determinar los límites a la pretensión de subsanación hay que tener en cuenta que en el contrato de arrendamiento no hay una transmisión de la titularidad del bien, sino un derecho temporal de uso y las circunstancias que concurren en el caso concreto.¹⁹¹

187 *Vid.* IV.B.-3:204 (3) *DCFR*.

188 IV.B.-3:204 (2) *DCFR*.

189 IV.B.-4:101(1) *DCFR*: «The lessee may have any lack of conformity of the goods remedied, and recover any expenses reasonably incurred, to the extent that the lessee is entitled to enforce specific performance according to III.-3:302 (Enforcement of non-monetary obligations)».

190 Artículos 563-4, 563-5 y 563-7 PCC.

191 La PCC expresamente declara que la obligación de conservación del bien (equivalente a mantener su conformidad durante el arrendamiento) «no incluye la realización de mejoras, ni en caso de destrucción por caso fortuito, la reconstrucción o reposición del bien arrendado».

Junto a este derecho a exigir la subsanación, el *DCFR* alberga la posibilidad de que el propio arrendatario corrija la falta de conformidad (por sí mismo o mediante un tercero).¹⁹² Es importante tener en cuenta que esta posibilidad de subsanar él mismo la falta de conformidad está supeditada al hecho de que haya comunicado previamente al arrendador su existencia y éste no haya actuado para remediarla.¹⁹³ Además, el arrendatario solo tendrá derecho a que se le reintegren los gastos realizados, cuando que sean razonables.¹⁹⁴ Tratándose de un bien que sigue siendo propiedad del arrendador, el *DCFR* ha querido limitar el derecho de reembolso a los supuestos en los que la intervención del arrendatario es razonable tanto por el tipo de intervención que hay que realizar como por el coste que genera dicha intervención.¹⁹⁵

En el Código civil no se contempla la intervención del arrendatario para subsanar la falta de conformidad y esta falta de previsión legal ha llevado a la doctrina española a proponer soluciones encontradas. Hay un sector doctrinal que niega la posibilidad de que el arrendatario realice tareas de reparación, otros autores, desde diferentes planteamientos, defienden que el arrendatario pueda realizar dicha reparaciones y repercutir su coste al arrendador y, por último, hay quien circunscribe esta intervención del arrendatario a los supuestos en los que la reparación sea urgente.¹⁹⁶ Se ha defendido una reforma del Código civil en el sentido de incorporar esta facultad del arrendatario en los casos de reparaciones urgentes y necesarias, cuando el arrendador no atienda al requerimiento del arrendatario para realizarlas. En el caso de que el arrendatario las realice, se propone que pueda exigir su importe al arrendador o reintegrarse mediante compensación con las rentas pendientes, según

192 RAMOS GONZÁLEZ, «Capítulo 4 Libro IV, Parte B. Arrendamiento de Bienes Muebles», pp. 2048 y 2049.

193 *Vid.* IV.B.-4:101(2) *DCFR*, RAMOS GONZÁLEZ, «Capítulo 4 Libro IV, Parte B. Arrendamiento de Bienes Muebles», p. 2049.

194 IV.B.-4:101 (1) *DCFR*.

195 No procederá la susbanación cuando resulte excesivamente onerosa o cara (LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, pp. 204 y 205).

196 CÁMARA LAPUENTE, *El arrendamiento de bienes muebles*, p. 322.

vayan venciendo.¹⁹⁷ Esta es precisamente la solución que se ha impuesto en la PCC, de tal forma que se admite que el arrendatario pueda realizar las reparaciones urgentes «en caso de mora del arrendador» y si la urgencia de la reparación no admite dilación, ni siquiera es necesario que el arrendador esté en mora. En ambos casos, el arrendatario tiene derecho a su reembolso inmediato o a compensar su importe con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo.¹⁹⁸

6.2. Los remedios en caso de derechos y pretensiones de terceros

En caso de que existan derechos o pretensiones de terceros que perturben el uso del bien arrendado, el arrendatario tiene el deber de comunicarlo al arrendador en caso de que este los ignore.¹⁹⁹ Esta notificación debe realizarse en el plazo más breve posible, atendidas las circunstancias.

En este supuesto, parece oportuno ofrecer al arrendatario los mismos remedios de los que dispone en caso de falta de conformidad. El legislador podría incluir en la regulación un precepto que así lo reconociera.²⁰⁰

6.3. La reducción de la renta

El remedio general de la reducción del precio presenta peculiaridades al aplicarlo al contrato de arrendamiento. Al ser un contrato de tracto sucesivo, debe consistir en una rebaja del importe de la renta proporcional

197 CÁMARA LAPUENTE, El arrendamiento de bienes muebles, p. 323.

198 La PCC regula esta facultad en el artículo 563-7 apartados (1) y (2).

199 Así lo afirma respecto del contrato de compraventa, MORALES MORENO, Antonio Manuel: «Adaptación del Código civil al Derecho europeo», en *La modernización del Derecho de obligaciones*, Thomson-Civitas, Cizur Menor (Navarra), 2006, pp. 93-144, p.140.

200 Así lo afirma respecto del contrato de compraventa, MORALES MORENO, «Adaptación del Código civil al Derecho europeo», pp. 138-139. *Vid.* para compraventa, artículo 621-43 CC Cat.

a la disminución de la utilidad del bien arrendado y durante el tiempo que se mantenga dicha disminución de la utilidad. En este sentido, es importante que el legislador especifique que el arrendatario tiene derecho a la reducción de la renta durante el periodo en el que el valor de la prestación por parte del arrendador disminuya como consecuencia del retraso, de la falta de conformidad, o de la existencia de perturbaciones de terceros que disminuyan la utilidad del bien siempre que no hayan sido ocasionados por el propio arrendatario.²⁰¹ Este remedio se debe aplicar todo el tiempo que tarde el arrendador en cumplir con su obligación de subsanar cualquier falta de conformidad o eliminar la existencia de cualquier perturbación (incluso cuando el arrendatario ha concedido un periodo adicional al arrendador para cumplir).²⁰² El *DCFR* aplica el remedio de la reducción de la renta tanto a los casos de falta de conformidad como de no disponibilidad del bien y esta reducción puede llegar a cero, si el arrendatario no puede utilizar el bien.²⁰³ Se afirma que esta flexibilidad de la reducción de la renta hace que el sistema de remedios sea más consistente y simple.²⁰⁴ Además, en los casos en los que el arrendatario no dispone del bien, puede optar entre la reducción de la renta o la resolución parcial del contrato (durante el periodo en el que el bien no ha estado disponible para su uso por el arrendatario).²⁰⁵

201 IV.B.-4:102 (1) *DCFR*: «The lessee may reduce the rent for a period in which the value of the lessor's performance is decreased due to delay or lack of conformity, to the extent that the reduction in value is not caused by the lessee».

202 IV.B.-4:102 (2) *DCFR*: «The rent may be reduced even for periods in which the lessor retains the right to perform or cure according to III.-3:103 (Notice fixing additional time for performance), III.-3:202 (Cure by debtor: general rules) paragraph (2) and III.-3:204 (Consequences of allowing debtor opportunity to cure)». LILLEHOLT (2008, p. 208), insiste en que es una regla específica del contrato de arrendamiento.

Vid. artículo 563-7 (3) PCC, que contempla este remedio para los casos de tareas de conservación del bien en estado de servir al uso convenido; el artículo 563-8 (3) PCC para el caso en el que el arrendador realice tareas de reparación del bien; el artículo 563-9 (4) PCC para los casos de perturbación en el goce pacífico del bien que reduzca, pero no impida por completo el uso del bien y el artículo 563-5 (4) PCC para los casos de destrucción parcial del bien arrendado por caso fortuito.

203 LILLEHOLT, *Principles of European Law – Lease of Goods*. PEL LG, p. 190.

204 LILLEHOLT, *Principles of European Law – Lease of Goods*. PEL LG, p. 190.

205 LILLEHOLT, *Principles of European Law – Lease of Goods*. PEL LG, p. 190.

En caso de retraso en la comunicación de la falta de conformidad, el arrendatario no dispondrá de este remedio el tiempo durante el cual se produzca este retraso (*vid. supra* apartado 6.1).²⁰⁶

6.4. Las limitaciones al derecho del arrendador a reclamar la renta

El arrendador tiene derecho a reclamar el pago de la renta y cualquier otra cantidad que le deba el arrendatario. Ahora bien, cabe la posibilidad el legislador plantee ciertos límites. Así lo ha hecho el *DCFR* que suprime el derecho del arrendador a exigir las rentas futuras si el arrendatario desea devolver el bien y es razonable que el arrendador acepte la devolución dadas las circunstancias.²⁰⁷ El hecho de que no pueda exigir el cumplimiento específico no le impide plantear el remedio indemnizatorio por los daños que se le ocasionen.

No hay una previsión similar en la Propuesta de Código civil, que tampoco contempla un derecho de desistimiento del arrendatario antes de que transcurra el plazo pactado.

7. La transmisión del bien arrendado y el subarrendamiento

Para terminar con la exposición de las cuestiones principales que tiene que plantear y resolver cualquier regulación del contrato de arrendamiento

206 IV.B.-4:102(3): «Notwithstanding the rule in paragraph (1), the lessee may lose the right to reduce the rent for a period according to IV.B.-4:103 (Notification of lack of conformity)».

207 IV.B.-6:101 *DCFR*. Para determinar si es razonable hay que estar a las circunstancias del caso. CÁMARA LAPUENTE pone de relieve que esta norma introduce un correctivo al puro vencimiento anticipado de todas las rentas pendientes, que podría resultar desproporcionadamente favorable a una de las partes («Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles (“lease of goods”) en el Marco Común de Referencia», p. 302).

de bienes muebles, queda hacer referencia a dos aspectos importantes: (1) qué sucede cuando la propiedad del bien se transmite a un nuevo propietario y (2) cómo se regula el subarrendamiento.

7.1. La enajenación del bien arrendado

Es importante regular las consecuencias que puede provocar sobre el contrato el hecho de que exista un cambio en la titularidad del bien arrendado, puesto que el arrendador, normalmente propietario del bien arrendado, no pierde su derecho a disponer del bien. El legislador debe tener en cuenta tanto las relaciones entre el arrendatario y el primitivo arrendador, como las relaciones entre el arrendatario y el nuevo propietario.

Por lo que respecta a los instrumentos internacionales, frente al silencio de los *PEL LM*, el *DCFR* da una solución expresa a los efectos sobre el contrato de la transmisión de la propiedad del bien arrendado a un nuevo propietario (sin distinguir si la transmisión es a título oneroso o gratuito).²⁰⁸ En concreto, el *DCFR* se pronuncia para el supuesto en el que el arrendatario está en posesión del bien arrendado en el momento de la transmisión. En este caso, según el *IV.B.-7:101 DCFR*, el contrato permanece y el nuevo propietario pasa a ser parte del contrato de arrendamiento, si bien, el antiguo propietario se mantiene como responsable subsidiario en caso de incumplimiento del nuevo propietario.²⁰⁹ Esta solución supone que la venta del bien arrendado no

208 CÁMARA LAPUENTE pone de relieve que se trata de una de las cuestiones más debatidas en la fase de elaboración del *DCFR* («Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles (“lease of goods”) en el Marco Común de Referencia», p. 303).

209 *IV.B.-7:101 DCFR*: «*Change in ownership and substitution of lessor*. (1) Where ownership passes from the lessor to a new owner, the new owner of the goods is substituted as a party to the lease if the lessee has possession of the goods at the time ownership passes. The former owner remains subsidiarily liable for the non —performance of the obligations under the contract for lease as a personal security provider.

(2) A reversal of the passing of ownership puts the parties back in their original positions except as regards performance already rendered at the time of reversal.

(3) The rules in the preceding paragraphs apply accordingly where the lessor has acted as holder of a right other than ownership».

implica el incumplimiento de la obligación del arrendador de garantizar la posesión pacífica del bien ni supone una interferencia en el uso del bien arrendado por el arrendatario.²¹⁰ En el caso de que el arrendatario no haya tomado posesión del bien en el momento de realizarse la transmisión, no podrá hacer valer su derecho de uso al nuevo propietario y únicamente dispondrá de los remedios por incumplimiento frente al arrendador.²¹¹ Sobre estas reglas prevalecen las normas que puedan existir sobre registro de bienes.²¹²

En el ámbito del derecho interno, la solución es diferente y se plantea solo en caso de adquisición a título oneroso. El Código civil se pronuncia respecto del comprador de un inmueble arrendado, otorgándole la facultad de extinguir el contrato de arrendamiento, tal manera que si el comprador no ejercita dicha facultad, el contrato subsiste con el comprador como arrendador. Con estos antecedentes, la Propuesta de Código civil establece que el adquirente a título oneroso tiene derecho a que termine el arrendamiento vigente al verificarse la enajenación, salvo que exista pacto en contrario, que el contrato esté inscrito en el Registro de Bienes Muebles, o que el adquirente hubiera tenido conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento al tiempo de la enajenación. A ello se añade el caso de compra con pacto de retro, pues el comprador no puede dar por terminado el contrato hasta que haya concluido el

210 VAQUER ALOY, Antoni: «Capítulo 7 Libro IV, Parte B. Arrendamiento de Bienes Muebles», en VAQUER ALOY, Antoni, BOSCH CAPDEVILA, Esteve, SÁNCHEZ GONZÁLEZ, María Paz (coords.), *Derecho Europeo de Contratos. Libros II y IV del Marco Común de Referencia*, Tomo II, Atelier, Barcelona, 2012, pp. 1087 a 1091, p. 1088.

211 Según VAQUER ALOY («Capítulo 7 Libro IV, Parte B. Arrendamiento de Bienes Muebles», p. 1088): «Que el arrendatario tenga la posesión también permite que el comprador perciba que el arrendador no dispone de la posesión inmediata de la cosa arrendada, con lo que le será más difícil que pueda ocultársele la existencia del arrendamiento sobre la cosa que adquiere».

212 LILLEHOLT, *Principles of European Law – Lease of Goods*. PEL LG, p. 275.

plazo para ejercer el retracto.²¹³ Como consecuencia de la finalización del contrato, el arrendatario privado del bien arrendado puede exigir que se le permita recoger los frutos de del bien arrendado que correspondan a un periodo de producción y tiene derecho a que se le conceda un plazo razonable para concluir las tareas inmediatas a las que estaba destinado el bien arrendado. Además, puede reclamar daños y perjuicios a su arrendador.²¹⁴ Esta solución responde a la regla venta quita renta.²¹⁵

Cualquiera de los dos modelos es válido, lo importante es que, acogido un modelo, el legislador desarrolle unas reglas claras y precisas.²¹⁶

7.2. El subarrendamiento

Respecto del subarrendamiento, las soluciones que ofrecen los instrumentos objeto de análisis son coincidentes, así, todos ellos establecen que, en caso de arrendamiento de bienes muebles, el arrendatario no puede subarrendar sin consentimiento del arrendador.²¹⁷ En este punto, el *DCFR* contiene una previsión especial, puesto que en caso de que el arrendador se niegue sin causa justificada a permitir el subarrendamiento,

213 Artículos 562-5 (1) y 562-6 PCC.

CÁMARA LAPUENTE (*El arrendamiento de bienes muebles*, pp. 382 a 384) proponía tres excepciones a la aplicación de la regla: 1) en caso de pacto en contrario entre transmitente y adquirente; 2) cuando el arrendamiento esté inscrito en el Registro de Bienes Muebles; 3) en caso de enajenación con pacto de retro, durante la vigencia del plazo para retraer.

214 Artículo 562-5 (2) y (3) PCC.

215 Propuesta de Código civil, p. 209.

216 LILLEHOLT, *Principles of European Law - Lease of Goods*. PEL LG, p. 272. Vid. Críticas a esta solución del *DCFR* en CÁMARA LAPUENTE, «Una aproximación al arrendamiento de bienes muebles ("lease of goods") en el Marco Común de Referencia», p. 305-306.

217 IV.B.-7:103 (1) *DCFR*: «The lessee may not sublease the goods without the lessor's consent». La PCC exige que el arrendador consienta el subarrendamiento o esté permitido por los usos [art. 561-6 (2) PCC: «El subarriendo de bienes muebles debe ser consentido por el arrendador o permitirse por los usos (...)»].

el arrendatario está facultado para resolver el contrato mediante una notificación hecha al arrendador con una antelación suficiente.²¹⁸

Además, todos ellos expresamente declaran que, producido el subarriendo, el arrendatario permanece obligado por el contrato de arrendamiento que celebró.²¹⁹

En el caso de la Propuesta de Código civil, la regulación es más exhaustiva respecto de la relación que existe entre el subarrendatario y el arrendador. En concreto, se especifica que el subarrendatario responde frente al arrendador por el importe de la renta convenida en el subarriendo que se adeude al tiempo en que sea requerido de pago por el arrendador.²²⁰ Igualmente se indica que el subarrendatario dispone de una acción directa frente al arrendador que ha consentido el subarriendo hasta donde alcance la responsabilidad del arrendador frente al arrendatario.²²¹

8. Reflexión final

Siendo indiscutible la necesidad de ofrecer una regulación al contrato de arrendamiento de bienes muebles, lo cierto es que muchas de las propuestas que se han hecho en el trabajo sobre el posible contenido de esta regulación son arriesgadas y, en algunos casos, rompedoras

218 IV.B.-7:103(2) *DCFR*: «If consent to a sublease is withheld without good reason, the lessee may terminate the lease by giving a reasonable period of notice».

219 IV.B.-7:103(3) *DCFR*: «In the case of a sublease, the lessee remains liable for the performance of the lessee's obligations under the contract for lease». Y, en el mismo sentido, el artículo 561-6(2) *PCC*: «(...) sin perjuicio de su responsabilidad (del arrendatario) con respecto al cumplimiento del contrato frente al arrendador».

220 Artículo 561-6(4) *PCC*: «El subarrendatario queda obligado con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo que se adeude al tiempo del requerimiento de pago del arrendador, considerando no hechos los pagos adelantados, a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre».

221 Artículo 561-6(5) *PCC*: «El subarrendatario también tiene acción directa hasta donde alcance la responsabilidad del arrendador frente al arrendatario».

con la tradición. Es necesario avanzar y dotar a este contrato de una reglamentación actual y para el futuro, acorde con los presupuestos del nuevo derecho de contratos y con la evolución que se ha producido en otros contratos como el de compraventa. Es momento de redefinir aspectos tan importantes como la duración del contrato de arrendamiento, admitiendo los contratos de duración indefinida; la determinación de la renta, aunque las partes no la hayan fijado; y la incorporación de la noción de conformidad del bien al contrato como se ha hecho en la compraventa. También es necesario que se rediseñen las obligaciones del arrendador, obligándole a garantizar la conformidad del bien y su disponibilidad durante todo el periodo de arrendamiento y determinados las tareas de mantenimiento del bien que le corresponden; y que se definan las obligaciones del arrendatario de tal forma que, además de pagar la renta, deba realizar determinadas tareas de conservación y reparación del bien, además de tolerar ciertas actividades del arrendador sobre el mismo. Por último, hay que exponer los remedios de los que disponen las partes en caso de incumplimiento de forma clara y sistemática, con una especial atención a la subsanación de la falta de conformidad y de la reducción de la renta.

El propósito de este trabajo no ha sido más que comenzar a plantear las líneas de una (nueva) regulación del contrato de arrendamiento de bienes muebles. Como dice Kanheman, «las recompensas por los avances son más eficaces que los castigos por los errores».²²² Que este trabajo sirva como una aproximación a lo que debería ser una regulación actual de este tipo contractual, a sabiendas de que es necesaria una reflexión más pausada.

222 KAHNEMAN, Daniel, *Pensar rápido, pensar despacio*, Debate, Barcelona, 2012, p. 232.



Universitat
de Girona

 Documenta
Universitaria

ISBN 978-84-9984-574-6



9 788499 845746 >

www.documentauniversitaria.com