

# Contrato de arrendamiento

## Antecedentes y aclaraciones terminológicas

Antes de entrar de lleno al estudio de este contrato, debemos hacer algunas aclaraciones terminológicas. En Derecho Romano, no se conocía el *arrendamiento*, sino se regulaba el *contrato de locación*, con tres modalidades, la *locación de cosas*, la *locación de obra* y la *locación de servicios*. La *locación de cosas* es equivalente a lo que en nuestro medio se conoce como arrendamiento; la *locación de obra* es equivalente al contrato de obra o empresa de nuestro Código Civil; y la *locación de servicios* sería lo que en nuestro medio se conoce como contrato de trabajo.

El contrato de locación tiene como común denominador de todas sus modalidades, la obligación de una de las partes de dejar gozar a la otra, a cambio de una determinada prestación, una cosa determinada, que variaba según fuere la modalidad del contrato, pues en la locación de cosa, la cosa objeto del contrato era mueble o inmueble y preexistente; en la locación de servicios, la *cosa* objeto del contrato consistía en los servicios personales de una persona; y en la locación de obra, lo que se contrataba eran los servicios de una persona para la realización de una obra.

En este capítulo nos ocuparemos exclusivamente de la locación de cosas, que nuestro Código Civil denomina arrendamiento y estudiaremos en su oportunidad el contrato de locación de obra, tipificado como contrato de obra o empresa. El contrato de locación de servicios no será objeto de esta obra, pues en nuestro medio es regulado por el Código de Trabajo y se estudia como elemento esencial del Derecho Laboral.

## Concepto

Borda<sup>1</sup> define la locación de cosas como el contrato por el cual *una persona (locador) se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero*. Sánchez Medal,<sup>2</sup> siguiendo al artículo 2,398 del Código Civil mexicano, define el arrendamiento, como *el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto*. Díez Picazo y Gullón<sup>3</sup> transcribe la definición del Código Civil español (Art. 1,543) cuando señala que por el arrendamiento *una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto*. Finalmente, transcribimos a continuación el concepto de Puig Brutau,<sup>4</sup> para quien el contrato de arrendamiento es *el contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por períodos y en cuantía proporcional a su duración*.

La definición del artículo 1,880 CC (*el arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado*), contiene exactamente los mismos elementos y características que son comunes a las definiciones antes transcritas, con pequeñas variaciones semánticas intrascendentes.

Barbero<sup>5</sup> comenta que la función de este contrato es *consentir al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y, por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no pueda o no quiera adquirir la propiedad*. Mediante este contrato, el propietario cede la posesión, uso y goce de la cosa, no la propiedad, a cambio de un precio (renta) y el arrendatario se beneficia del uso y goce de la cosa ajena, pagando por ello un precio.

1 Borda, *Op.cit.*, pág. 487.

2 Sánchez Medal, *Op. cit.*, pág. 229.

3 Díez Picazo y Gullón, *Op. cit.*, pág. 275.

4 Puig Brutau, *Op. cit.*, pág. 255.

5 Barbero, *Op. cit.*, pág. 90.

## Caracteres

El contrato de arrendamiento, en nuestro medio, es:

- a) **Consensual**, pues se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades en cuanto a las obligaciones que recíprocamente asumen las partes: el arrendador, dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo y el arrendatario, pagar por ese uso o goce un precio determinado. La entrega real y efectiva de la cosa no es esencial para la existencia del contrato y tampoco está sujeta al cumplimiento de solemnidades especiales. En nuestra opinión, el arrendamiento en Guatemala, es un contrato consensual del que nacen derechos personales y, secundariamente, puede producir algunos efectos reales indirectos. En doctrina se discute si del arrendamiento derivan únicamente derechos personales para el arrendatario o si también resultan relaciones de carácter real.

Borda,<sup>6</sup> siguiendo a Troplong, sostiene que el arrendamiento produce efectos reales, que se manifiestan particularmente en el caso de venta del bien arrendado, ya que el contrato continúa entre el comprador y el arrendatario y de que si el arrendador perdiera la propiedad del bien, el nuevo propietario debe respetar los derechos de los arrendatarios, aunque éstos deriven de contratos celebrados con el primitivo propietario. También, citando a Josserand, Borda señala que *la situación del arrendatario se fortifica incesantemente a expensas de la del propietario, que se debilita día a día; incrustados en el inmueble, gracias al juego de las prórrogas, protegidos contra el alza de los alquileres por un legislador siempre favorable a los deudores, los que son más en número (los inquilinos y arrendatarios de predios rústicos) tienen tendencia a considerarse como en su casa, en la casa o propiedad ajena y a comportarse como titulares de un ius in re, de un derecho a la cosa. Llega así a la conclusión de que el derecho del locatario está hoy fuertemente impregnado de un carácter real.*

Barbero,<sup>7</sup> resume sus puntos de vista cuando afirma: *de las relaciones patrimoniales, hay dos agrupamientos, relaciones reales y relaciones personales, estas últimas*

6 Borda, *Op. cit.*, pág. 498 y ss.

7 Barbero, *Op. cit.*, pág. 92 y ss.

*subdivididas en derechos (personales) de goce y relaciones de mero crédito y del arrendamiento deriva, para el arrendatario, un derecho personal de goce, que se caracteriza porque i) la cosa le ha sido entregada, lo que ha extinguido las obligaciones activas del arrendador; ii) legalmente se tutela la posesión por parte del arrendatario, por lo que éste puede entablar contra quienes la amenacen o infrinjan, las acciones protectivas de la posesión o interdictos (Arts. 249 y ss, CPCYM); iii) igualmente, se protege la posesión inmediata del arrendatario, aun frente a la del arrendador, no como posesión ajena actuada por medio de la detentación propia, sino que es la tutela de una posesión propia con el ánimo de arrendatario; y iv) dicho derecho personal de goce corresponde a quien primeramente lo ha conseguido, sin que sea necesaria la buena fe de éste.*

En Guatemala, hay que señalar que además de las medidas demagógicas del legislador, tendientes a prorrogar los plazos y congelar las rentas de los contratos de arrendamiento (Ver Dtos. 57-87, 54-88, 1-89, 16-89, 26-89, 28-90 y 35-92 del Congreso), lo que implica una intervención abusiva del legislador y le da ciertos efectos reales a los derechos de los arrendatarios, es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, cuando su plazo excede de tres años o se ha pagado la renta anticipada por más de un año (Art. 1,125, inc. 6 CC), justificándose dicha medida en la necesidad de hacer del conocimiento de terceros, las limitaciones (personales o reales), que derivan del plazo del contrato o del pago anticipado de la renta. Además, el artículo 1,894 CC, establece que si la cosa arrendada es enajenada, el adquirente *no podrá negarse a mantener en el uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato*, lo que confirma la vigencia en Guatemala de la posición de Troplong (citado arriba por Borda). Por ello, no podemos dejar de reconocer que, en nuestro país, el arrendatario deriva del contrato de arrendamiento primordialmente derechos personales, pero que dicho contrato puede también producir efectos reales accesorios.

- b) **Bilateral**, pues del mismo derivan obligaciones recíprocas para las partes;
- c) **Conmutativo**, pues las prestaciones recíprocas de las partes son conocidas y determinadas desde la celebración del contrato, por lo que desde entonces pueden establecer el provecho o la pérdida que les cause;

- d) **Principal**, pues existe independientemente y subsiste por sí solo. Puede incluir contratos accesorios, como la fianza; y
- e) **De tracto sucesivo**, pues su cumplimiento se prolonga necesariamente a través del tiempo, lo que origina la realización o existencia de prestaciones de carácter continuado por cada una de las partes: el arrendador, el permitir el uso y goce de la cosa durante todo el tiempo acordado y el arrendatario, pagar periódicamente la renta convenida.

De lo anteriormente expuesto, podemos extraer que por el contrato de arrendamiento:

- a) se transmite el uso y goce (no la propiedad) de la cosa. Barbero<sup>8</sup> comenta que en este contrato el arrendador *no dá, sino se obliga a dejar gozar*;
- b) es un contrato típicamente temporal, pues la transmisión del uso y goce de la cosa no es, ni puede ser de carácter permanente;
- c) el arrendatario paga al arrendador un precio determinado por el uso y goce de la cosa; y
- d) es un contrato de intercambio, pero no del dominio pleno de la cosa, sino de su uso y goce, a cambio de un precio.

### Figuras afines

A fin de determinar las características del arrendamiento y de redondear su naturaleza jurídica, conviene compararlo con otras figuras contractuales, con las que aparentemente guarda puntos de contacto. Veamos:

- a) **Compraventa:** Parecería muy sencillo diferenciar el arrendamiento de la compraventa, pues en ésta se transmite la propiedad o dominio de la cosa y en aquélla, sólo se traslada el uso y goce de la cosa, al arrendatario. Sin embargo, diferentes modalidades de la compraventa y del arrendamiento tienen tantos puntos de contacto, que se dificulta la diferenciación (por

---

8 Barbero, *Op. cit.*, pág. 91.

ejemplo, el arrendamiento con opción de compra, la venta de frutos o minerales, etc). Con anterioridad hemos estudiado este tema y nos referimos a lo allí expuesto.

- b) **Depósito:** Si bien mediante el depósito se transmite al depositario la posesión de la cosa, hay muy serias y graves diferencias con el arrendatario, pues: i) el depositario no tiene el uso y goce de la cosa sino únicamente su guarda y cuidado y tiene prohibición de usarla o gozar de ella; ii) el depósito es un contrato real y su existencia requiere de la entrega de la cosa al depositario, en tanto que el arrendamiento es fundamentalmente consensual; iii) el depósito puede ser gratuito, en tanto que el arrendamiento es típicamente oneroso y no se concibe un arrendamiento gratuito; iv) en el depósito oneroso, es el depositario (quien no tiene la propiedad, sino la guarda de la cosa), quien recibe la remuneración, en tanto en el arrendamiento, la renta la recibe el arrendador (quien tiene la propiedad y permite el uso y goce de la cosa); y v) dada la conmutatividad del arrendamiento, las obligaciones y responsabilidades del arrendatario, en cuanto a la cosa objeto del contrato, son más extensas y rigurosas que las del depositario.
- c) **Comodato:** Tanto el arrendatario, como el comodatario, tienen el uso de la cosa; pero uno lo tiene en forma gratuita (comodatario) y el otro, a cambio del pago de una renta (arrendatario). Además, las diferencias entre estos contratos se notan al observar que: i) el arrendamiento es un contrato consensual, en tanto que el comodato lo es real, pues no puede existir dicho contrato si la cosa que es su objeto, no ha sido o es entregada en el acto al comodatario; ii) el comodato otorga al comodatario un derecho personal, intransferible, en tanto que el arrendatario puede subarrendar la cosa, salvo pacto en contrario; y iii) el comodato únicamente otorga el uso de la cosa, en tanto que el arrendamiento también incluye el goce o disfrute.
- d) **Usufructo:** El usufructo es un derecho real por el cual una persona obtiene el uso y goce de una cosa, en tanto que el arrendamiento otorga el uso y goce de la cosa, como efecto de una relación contractual, no real. Desde otro punto de vista, el usufructo termina normalmente con la muerte del usufructuario, en tanto que el arrendamiento puede continuar con los herederos del arrendatario,

en caso de fallecimiento de éste y, además: i) el usufructo puede originarse de o resultar en un negocio jurídico gratuito u oneroso, en tanto que el arrendamiento siempre es oneroso y conmutativo; ii) el usufructo puede derivar de un contrato o de cualquier otro negocio jurídico, incluyendo herencia, donación, etc., en tanto que el arrendamiento únicamente puede nacer de un contrato; iii) el usufructuario, como titular de un derecho real, puede ejercer acciones reales, en caso de verse perturbado el ejercicio de su derecho, en tanto que el arrendatario tiene a su disposición únicamente acciones personales y de carácter posesorio, en caso de que un tercero amenazara sus derechos; y iv) el usufructuario puede libremente disponer de sus derechos y aun dar la cosa objeto del usufructo en arrendamiento, en tanto que el arrendatario no puede ceder sus derechos en el contrato, sin contar con el consentimiento del arrendador.

- e) **Mutuo:** El mutuo oneroso o préstamo de consumo con intereses, se asemeja al arrendamiento, en que, quien entrega la cosa recibe de la otra parte, un pago periódico o frutos; pero nos toca señalar diferencias fundamentales entre esos contratos, tales como: i) el mutuo recae únicamente sobre bienes fungibles y consumibles, en tanto que sólo los bienes no fungibles pueden ser objeto del arrendamiento; ii) el mutuo es un contrato real, en tanto que el arrendamiento lo es consensual; iii) el mutuo transfiere el dominio de los bienes fungibles objeto del mismo al mutuario, en tanto que el arrendamiento únicamente transfiere al arrendatario, el uso y goce de la cosa; y iv) el arrendatario está obligado a devolver al arrendador exactamente la misma cosa arrendada, en tanto que la obligación del mutuario es devolver al mutuante igual cantidad de la misma especie y calidad.
- f) **Hospedaje:** El contrato de hospedaje, aunque históricamente muy antiguo, no ha sido regulado legalmente en nuestro medio, sino hasta recientemente. Por ese contrato, una persona adquiere el derecho de usar y gozar de una habitación, en un establecimiento abierto al público, por una determinada renta y por cierto tiempo (V. Art. 866 y ss. C de C). Vemos así que ambos contratos incluyen el uso y goce de una cosa, por tiempo determinado y mediante el pago de una renta preestablecida. Sin embargo, las diferencias entre los contratos derivan del hecho de que i) el hospedaje es normalmente

contrato comercial, en tanto que el arrendamiento lo es civil; ii) en el arrendamiento las obligaciones del arrendador terminan con la entrega de la cosa y la defensa del uso la realiza el arrendatario, en tanto que el hospedaje incluye servicios accesorios, tales como alimentación (si así se pactó), servicios de limpieza y cuidado de la habitación, incluyendo electricidad, agua, teléfono, ropa de cama y disfrute de áreas comunes del establecimiento (*lobby*, etc.); y iii) en el arrendamiento, es el arrendatario quien tiene el cuidado y la vigilancia de la cosa, en tanto que en el hospedaje, esas funciones corresponden al hospedero.

## Elementos

- 1) **Consentimiento:** El consentimiento de las partes, no sólo debe llenar todos los requisitos necesarios para que el negocio jurídico surta sus efectos normales, sino además debe versar sobre (a) la naturaleza del contrato, (b) la cosa objeto del contrato, (c) el precio o la renta, (d) el tiempo de duración del contrato y (e) el uso para el que se destina la cosa, aunque Borda<sup>9</sup> nos señala que en realidad lo único que es esencial es el consentimiento sobre la naturaleza del contrato y la cosa objeto del contrato, pues los demás puntos pueden resolverse legalmente en forma supletoria, así: para la determinación de la renta, nada hay que impida convenir en que la fije un tercero o acordar las bases para determinarla; el plazo del contrato puede determinarse por las características de la cosa; y el destino, no puede estar en desacuerdo con la naturaleza de la cosa.

El propio Borda destaca la fuerza del consentimiento en el contrato de arrendamiento, al afirmar que *cuando se trata de un acto bilateral en el que una de las partes promete arrendar y la otra promete tomar en arrendamiento, en verdad no hay promesa de contrato, sino un contrato de locación definitivo*. Lamentamos no estar de acuerdo con esa posición, pues el hecho de que las partes estén de acuerdo en la naturaleza del contrato, la cosa arrendada, el precio y el plazo del contrato, no necesariamente resulta en la celebración del contrato de arrendamiento, si ellas no pueden o no quieren celebrarlo, tal como lo señalamos al tratar del contrato de promesa. Para nosotros, es tan lícito y

9 Borda, *Op. cit.*, pág. 503.

posible celebrar un contrato de promesa de arrendamiento, como lo sería un contrato de arrendamiento definitivo sobre una cosa en construcción y habrá que buscar la verdadera intención, motivación y la *causa* del contrato, para definir si se trata de un contrato preparatorio o de uno definitivo.

- 2) **Capacidad y elementos personales:** Previo al estudio de la capacidad de las partes, conviene determinar si el arrendamiento es un negocio jurídico de administración o de disposición, tanto del lado del arrendador, como del arrendatario.

Tradicionalmente, se ha reconocido que cuando el arrendante da en arrendamiento, celebra un acto de administración y así vemos que quien ejerce la patria potestad o el tutor, pueden dar en arrendamiento bienes que administran para sus pupilos (Arts. 265 y 332, inc. 1 CC), *siempre que su plazo no exceda de tres años o que la renta pagada por anticipado no exceda de un año*. Coincidente con lo anterior, encontramos que el artículo 1,125, inc. 6 CC obliga la inscripción en el Registro General de la Propiedad, de los contratos de arrendamiento celebrados por un plazo mayor de tres años o que estipulan el pago anticipado de la renta por más de un año, norma que tiende a dar publicidad registral a esa categoría de arrendamientos, pues implican o pueden implicar una seria limitación a los derechos de terceros que lleguen a adquirir derechos reales sobre los inmuebles sujetos a esos contratos. Ni el artículo 265, ni el 1,125, inciso 6 CC hacen distinción alguna en cuanto a si los bienes arrendados son muebles o inmuebles, por lo que nos parece que dicha disposición es aplicable a ambas clases de bienes. En cambio, el artículo 332, inciso 1 CC, determina que los tutores necesitan autorización judicial para *dar (inmuebles) en arrendamiento por más de tres años o con anticipo de renta por más de un año*, por lo que no necesitarían autorización judicial si el objeto del arrendamiento fuere un mueble propiedad del pupilo y el plazo del contrato fuere mayor de tres años o se anticipare por el arrendatario la renta por más de un año.

Ello nos inclina a opinar que, desde el lado del arrendador, el contrato de arrendamiento es un acto de disposición cuando tiene un plazo mayor de tres años o haya anticipación de rentas por más de un año y que, en todo otro caso, será un acto de administración.

En cuanto al arrendatario, la doctrina es unánime en tipificar el arrendamiento como un mero acto administrativo y aunque los artículos 265 y 332, inc. 1 CC, son claros en el sentido de que los representantes legales de menores o incapaces requieren autorización judicial para *dar* (nada dicen en cuanto a *recibir*) en arrendamiento, nos inclinamos porque las facultades de tales representantes para tomar en arrendamiento bienes para uso o goce de sus pupilos, deben quedar limitadas por lo que serían los principios de una adecuada, diligente y normal administración (Art. 264 CC).

El artículo 1,881 CC señala que *puede dar bienes en arrendamiento, el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esa facultad respecto de los bienes que administra*. La norma es clara, en el sentido de requerir la capacidad de ejercicio para poder dar bienes en arrendamiento, sin limitación, y que las facultades de los administradores para dar bienes en arrendamiento, se regulan por la ley o el pacto de donde deriva su personería. Nada dice el Código Civil, en cuanto a la facultad o capacidad especial para recibir bienes en arrendamiento.

En esas condiciones, podemos llegar a la conclusión preliminar de que todas las personas con capacidad general, pueden tomar en arrendamiento, pero los representantes de menores o incapaces, pueden también celebrar contrato de arrendamiento dentro de los límites de una ordinaria y sana administración y para contratar como arrendantes o arrendatarios, en contratos que se desvíen de lo que es usual y corriente, necesitarán autorización judicial.

Examinaremos a continuación algunas situaciones especiales:

- a) **Mandatarios:** El mandatario general puede, en nuestra opinión y de conformidad con lo que dispone el artículo 1,690 CC, celebrar contratos de arrendamiento, sea en representación del arrendador o del arrendatario, en tanto tales contratos tengan la calidad de *actos de administración*; pero que para la celebración de contratos de arrendamiento que tengan la calidad de *actos de disposición* (aquellos que de conformidad con el artículo 1,126, inc.6 CC deban inscribirse en el Registro General de la Propiedad), debiera exigírseles autorización o facultad especial, sea que en el contrato representen al arrendador o al arrendatario.

El artículo 1,884, inciso 2 CC, prohíbe al mandatario tomar en arrendamiento los bienes de su mandante, *a no ser con el consentimiento expreso de éste*. Esta prohibición especial es idéntica a la que contiene el artículo 1,793, inc. 5 CC, en cuanto al mandatario del vendedor y se rige por idénticos principios: la posibilidad de una falta de imparcialidad y lealtad en el ejercicio del mandato, derivada de un evidente conflicto de intereses del mandatario, con los de su mandante. Nos referimos a lo expuesto arriba al comentar dicha norma.

- b) Administradores de sociedades:** El administrador de una sociedad mercantil goza, de conformidad con el artículo 47 C de C, de facultades suficientes para celebrar los actos y contratos que sean necesarios para el desarrollo de los negocios sociales y para la realización del giro ordinario de la sociedad.

En esa virtud, es nuestra opinión que ellos pueden dar o recibir en arrendamiento para sus representadas, sin necesidad de facultades especiales, en tanto los contratos de arrendamiento constituyan actos de administración; pero que cuando sus características impliquen una administración extraordinaria o actos de disposición, requieren de autorización especial de los administradores (Art. 47, último párrafo C de C).

Al igual que ocurre con los mandatarios, los administradores de una sociedad tienen prohibición de tomar en arrendamiento los bienes de la sociedad que tienen a su cargo (Art. 1,793, inc. 1 CC). Nos encontramos acá con una prohibición absoluta, pues a diferencia del mandatario quien sí puede recibir en arrendamiento bienes de su mandante, si éste consiente a ello expresamente, el administrador de la sociedad está inhabilitado absolutamente para hacerlo, aun si cuenta con el consentimiento del órgano jerárquicamente superior.

- c) Albacea:** De conformidad con el artículo 1,050, inciso 5 CC, al albacea (testamentario o judicial) corresponde la facultad de *administrar los bienes (de la masa hereditaria), hasta que los herederos tomen posesión de ellos*, lo que

implica la facultad de dar en arrendamiento los bienes de la masa, bajo condiciones que no excedan lo que sería un acto de administración.

La prohibición contenida en el artículo 1,793, inciso 1 CC, que antes comentamos, sería también aplicable a los albaceas, en su calidad de administradores de los bienes yacentes.

- d) **Esposos:** El artículo 131 CC (modificado por el Dto. 27-99 del Congreso), dispone que bajo el régimen de comunidad absoluta o de comunidad de gananciales, *ambos cónyuges administrarán el patrimonio conyugal, ya sea en forma conjunta o separadamente (¿?)* y que cada cónyuge tiene la libre disposición (y, por supuesto, también la administración) *de los bienes que se encuentren inscritos a su nombre en los registros públicos, sin perjuicio de responder ante el otro por la disposición que hiciere de los bienes comunes*. Esa norma que fue impulsada por un propósito político de respetar y promover la igualdad de género, ha resultado inocuamente débil.

El artículo 1,882 CC requiere que el esposo cuente con el consentimiento de su cónyuge, para dar en arrendamiento los bienes comunes por un plazo no mayor de tres años, o con anticipo de renta por más de un año. A *contrario sensu*, el marido puede dar en arrendamiento los bienes comunes, sin contar con el consentimiento de su esposa, si el plazo no excede de tres años y no hay anticipo de renta por más de un año, lo que obviamente contradice la norma del artículo 131 CC como ha sido modificada, lo que evidencia la incapacidad, negligencia e irresponsabilidad de nuestros legisladores, cuando legislan impulsados por propósitos electorales y políticos.

- e) **Usufructuario, usuario y titular de derecho de habitación:** De conformidad con el artículo 716 CC, el usufructuario puede gozar por sí mismo de los bienes objeto del usufructo, *arrendarlos a otro* y hasta disponer de sus derechos, por lo que él tiene capacidad para dar en arrendamiento los bienes objeto de ese derecho real. Como el usufructuario actúa en su propio nombre y no como administrador de bienes ajenos, a los contratos que él celebre no les son aplicables los límites que antes

hemos comentado (3 años de plazo o 1 año de renta anticipada), sin embargo, dado que el derecho del usufructuario es temporal, la misma norma antes citada, en su parte final, dispone que todos los contratos (incluyendo el arrendamiento) que celebre el usufructuario en esa calidad, terminan al extinguirse su derecho.

La situación del titular de un derecho de uso o de habitación, no es igual, pues esos derechos reales son *personales e intransferibles* y el artículo 748 CC dispone que los titulares de tales derechos no pueden enajenarlos, gravarlos, *ni arrendarlos*. Ante esa norma clara y categórica, no queda duda alguna sobre la inhabilitación del usuario y del titular de un derecho de habitación, para dar en arrendamiento los bienes sobre los que recae su derecho, pues el uso de dichos bienes únicamente a ellos puede beneficiarles.

- f) **Condóminos:** El artículo 1,883 CC señala que el copropietario de cosa indivisa, no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños, lo que parecería indicar que se requiere del consentimiento de *todos* los condóminos, para que uno de ellos pueda dar en arrendamiento la cosa común.

El artículo 1,883 CC, debe ser interpretado y aplicado en armonía con lo que dispone el artículo 490 CC, en el sentido de que *para la administración del bien común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes, que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la cosa, por lo que para la celebración de contratos de arrendamiento de la cosa común, que caigan dentro de lo que serían actos de administración, se requiere el acuerdo mayoritario manifestado en la forma señalada por esa norma; pero que si el contrato de arrendamiento, por su plazo o forma de pago de la renta, constituye un acto de disposición o de administración extraordinaria, sí se necesitaría el acuerdo unánime de los condóminos.*

Debe respetarse, en todo caso, el derecho de tanteo que corresponde a cada uno de los comuneros para tomar a su cargo la explotación de la cosa común, si acepta hacerlo en las mismas condiciones de la mejor oferta

recibida y, si dos o más comuneros ofrecieron hacerlo, el área a arrendarse se distribuirá entre ellos en proporción a sus derechos indivisos (Art. 498 CC).

- g) **Funcionarios y empleados públicos:** El artículo 1,793, inciso 3 CC, establece una incapacidad especial, que afecta a los funcionarios o empleados públicos, en relación a los bienes que *son objeto de asuntos en que intervienen por razón de su cargo*.

La redacción de la norma transcrita, parecería inhabilitar a los funcionarios y empleados públicos para tomar en arrendamiento únicamente los bienes a que se refieren las actuaciones administrativas en que intervienen directamente y que una cosa es intervenir en actuaciones administrativas relativas a dichos bienes y, otra diferente, es tener directamente a su cargo, el cuidado y atención de esos bienes. El tenor literal de esa norma podría interpretarse en el sentido que el funcionario que tiene a su cargo la administración, guarda, cuidado y atención de bienes del Estado, no quedaría comprendido en dicha prohibición y puede tomarlos en arrendamiento; pero, como dicho funcionario o empleado tiene a su cargo la administración de tales bienes, quedaría comprendido dentro de la prohibición contenida en el artículo 1,884, inciso 1 CC. En esa virtud, un funcionario o empleado del INTA o de OCREN tiene prohibición de tomar en arrendamiento los bienes del Estado cuyo cuidado y administración corresponden a dichas dependencias.

- 3) **Elementos reales:** Por ser el arrendamiento un contrato conmutativo y bilateral, ambas partes tienen obligación de realizar una prestación y, por lo tanto, del lado del arrendador encontramos que su prestación consiste en transmitir el uso y goce del bien objeto del arrendamiento al arrendatario y, por el lado del arrendatario, a éste corresponde el pago de la renta o precio del arrendamiento. Los estudiaremos separadamente:
- a) **De la cosa arrendada.** De conformidad con el artículo 1,880 CC, todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, y nosotros nos atrevemos a agregar que los bienes consumibles tampoco pueden ser

objeto de este contrato, pues su uso o goce normal resulta naturalmente en su consumo o eliminación física.

Examinaremos a continuación las modalidades que rigen el arrendamiento de algunos tipos o clases de bienes:

- 1) **Bienes inmuebles:** No cabe duda que el arrendamiento de bienes inmuebles es y ha sido lo normal y común y, la normativa del Código Civil de Guatemala, se refiere fundamentalmente al arrendamiento de inmuebles.

Como el arrendamiento sólo debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad, si su plazo excede de tres años o si se ha pagado la renta anticipada por más de uno (Art. 1,125, inc. 6 CC), de conformidad con el artículo 1,576 CC, es suficiente que el arrendamiento normal u ordinario de inmuebles, conste por escrito y sólo se requiere su formalización en escritura pública, si constituye un acto de disposición o de administración extraordinaria.

El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles es un *hecho generador* del impuesto al valor agregado, de acuerdo con el artículo 3, numeral 4 del Decreto No. 27-92 del Congreso de la República, y de conformidad con el artículo 4, inciso 5) del mismo Decreto No. 27-92 del Congreso, el impuesto debe pagarse dentro del mes siguiente a aquel en que el arrendador percibió efectivamente la renta (*al término de cada período fijado para el pago de la renta o remuneración efectivamente percibida*), cualquiera que sea el documento en que se formalizó el contrato de arrendamiento (escritura pública o documento privado). Por otra parte, el testimonio de la escritura pública en que se formaliza el contrato de arrendamiento y el contrato de arrendamiento que se ha formalizado en otra forma, están exentos del pago del impuesto de papel sellado y timbres fiscales, porque la renta está afecta al IVA, exención que consta en el artículo 11, numeral 1 de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial de Protocolos (Dto. 37-92 del Congreso de la República).

El arrendamiento de inmuebles tiene diferentes características y reglas, según se trate de inmuebles urbanos o rústicos, y los tratadistas argentinos, italianos, franceses y mexicanos que hemos consultado, estudian extensamente la normativa aplicable a cada una de tales modalidades. En Guatemala, las normas de los capítulos I al V del título VII de la segunda parte del Código Civil, son aplicables a todos los arrendamientos, sean de inmuebles urbanos o rústicos, y el capítulo VI del mismo título contiene ciertas normas relativas a inmuebles urbanos. Adelante estudiaremos detalladamente las modalidades del arrendamiento de inmuebles urbanos, contenidas en el capítulo VI.

- 2) **Muebles:** Vimos antes que únicamente los muebles *no consumibles*, pueden ser objeto del contrato de arrendamiento.

El arrendamiento de bienes muebles identificables (automóviles, computadoras, maquinaria agrícola, etc.) es cada día más frecuente en nuestro medio, por las ventajas y facilidades que ello representa. Sin embargo, la regulación del arrendamiento de bienes muebles en nuestro Código Civil y en el Código Procesal Civil y Mercantil, es impropia, pues por ausencia de disposiciones especiales, lo sujeta a las mismas normas del arrendamiento de bienes inmuebles.

El arrendamiento de bienes muebles tiene características y modalidades propias, tanto las derivadas del bien en sí, como también por los derechos y obligaciones especiales de las partes y, particularmente, en lo referente a la terminación del contrato y sus efectos.

Esa omisión legislativa es lamentable y debe corregirse, a fin de sentar un marco jurídico claro y justo para el arrendamiento de muebles y, particularmente, al *leasing* o arrendamiento financiero, lo que obliga a las partes a pactar todas las modalidades y estipulaciones del contrato y consignarlas en el documento en que se formalice el contrato.

- 3) **Bienes incorpóreos:** Los bienes incorpóreos pueden ser objeto de arrendamiento y así observamos que las patentes de invención y las

marcas, pueden ser objeto de licencias de uso, que es el contrato por el cual el titular de la patente o de la marca, transfiere su uso y goce a un tercero, a cambio de un precio denominado *regalía* (ver Arts. 30, inc. V Dto. Ley 135-85 y 32 al 34 del Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial, aprobado por el Decreto No. 26-73 del Congreso). La *licencia de uso*, en el caso de patentes, puede ser obligatoria o forzosa (otorgada por el Estado, aun en contra de la voluntad del titular de la patente), de acuerdo con las normas contenidas en los artículos 28-2 y 31 del Acuerdo sobre los Aspectos de los Derechos de Propiedad Intelectual relacionados con el Comercio (Acuerdo sobre los ADPIC), que forma parte del Acuerdo de creación de la Organización Mundial del Comercio, aprobado por el Decreto No. 37-95 del Congreso.

En igual forma, el autor puede transferir a un tercero, el uso y goce (la explotación) temporal de la obra objeto de un derecho de autor, mediante el pago de una remuneración, negocio jurídico que sería equivalente a un arrendamiento y que está regulado por los artículos 81 y 82 de la Ley de Derechos de Autor y Derechos Conexos (Dto. 33-98 del Congreso de la República) y, en lo que se refiere a programas de computación, está especialmente regulado por el artículo 11 del Acuerdo sobre los ADPIC, antes mencionado.

- 4) **Bienes sujetos a patrimonio familiar:** Los bienes inmuebles sobre los que se ha constituido patrimonio familiar, no pueden ser objeto de contrato de arrendamiento, pues del patrimonio familiar derivan derechos personalísimos, no transferibles (Arts. 356 y 358 CC) y el hecho de que la familia beneficiaria deje de habitar la casa, o de cultivar por sí misma la parcela o predio, es causal de terminación anticipada del patrimonio familiar (Art. 363, inc. 2 CC).
- 5) **Arrendamiento de cosa ajena:** A diferencia de la compraventa de cosa ajena, que legalmente se tipifica como un acto nulo, al arrendamiento de cosa ajena, el Código Civil le regula en forma menos radical, aunque no por ello, menos deficiente.

La reglamentación del Código Civil sobre el arrendamiento de cosa ajena gira alrededor de la buena o mala fe de las partes, de modo que si el arrendador, de buena fe, ha dado en arrendamiento una cosa que no es suya, *se libra de responsabilidad si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, aunque (éste) no la acepte* (Art. 1,898 CC), y si el arrendatario conocía que el arrendador no podría darla en arrendamiento y no se cuidó de asegurarse de la facultad de aquél para celebrar el contrato, *no tendrá derecho a ninguna indemnización por la falta de entrega o la privación de la cosa* (Art. 1,899 CC).

Pero así como exime de responsabilidad al arrendador que actuó de *buena fe* y que presenta a su arrendatario otro bien de iguales o similares características en substitución del que fue objeto original del contrato y también cuando el arrendatario ha conocido que la cosa que el arrendador se obligó a entregarle era ajena, el Código Civil lamentablemente omite regular otras situaciones, tales como: i) mala fe del arrendador y buena fe del arrendatario; ii) mala fe de ambas partes; y iii) buena fe de ambas partes.

Cuando se ha arrendado cosa ajena, el verdadero propietario de ella puede reivindicarla del arrendador y si se declara con lugar la evicción, ello termina el contrato de arrendamiento (Art. 1,929, inc. 4 CC), produciéndose la desocupación. El arrendatario, que durante la tramitación del juicio de evicción es ajeno al litigio, tiene, en nuestra opinión, derecho de reclamar al arrendador la indemnización de los daños y perjuicios causados, con apoyo en los principios de que todo el que cause un daño a otro, por mala fe, culpa o negligencia, debe indemnizarlo (Art. 1,645 CC). Aunque el arrendador hubiere actuado de buena fe cuando dio en arrendamiento cosa sobre la que no tenía derecho, debe reconocerse que por lo menos fue negligente y si actuó de mala fe, su responsabilidad es indiscutible. Por otra parte, la buena fe o la negligencia del arrendatario, resultaría en un ajuste de la indemnización a pagársele por el arrendador.

- 6) **Bienes del Estado:** El arrendamiento de los bienes del Estado, de las municipalidades y de las entidades autónomas y descentralizadas, se rige por leyes especiales (Arts. 462 y 1,896 CC).

En el caso de bienes del Estado de uso no común, es en el Código Fiscal en donde encontramos los procedimientos y requisitos que deben llenarse para darlos en arrendamiento y, en lo que se refiere a áreas de reserva de la nación y, particularmente, las localizadas en el área marítimo/terrestre y en las riberas de ríos navegables y de los lagos, es el Decreto No. 126-97 (Ley Reguladora de las Areas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala).

El arrendamiento de bienes inmuebles, maquinaria y equipo por parte del Estado, no queda sujeto al régimen de licitación o cotización que establece la Ley de Contrataciones del Estado (Dto. No. 57-92 del Congreso de la República), de conformidad con el artículo 44, numeral 2.1) de la misma. Sin embargo, deben seguirse los procedimientos que establece el reglamento de dicha ley.

- 7) **Cosa ya arrendada a otro:** Si el arrendador da en arrendamiento la misma cosa a diferentes personas, el artículo 1,885 CC dispone que tendrá preferencia el primer contratante, determinándose la prioridad por la fecha del contrato y que si los diferentes contratos son de la misma fecha, la preferencia corresponde al que tenga la cosa en su poder. Ahora bien, si el contrato fuere de los que deben inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con el artículo 1,125, inciso 6 CC (si el plazo fuere mayor de 3 años o si se hubiere recibido anticipadamente la renta por más de un año), priva el contrato que haya sido primero en el Registro.

El Código reguló en forma parcial el problema, determinando simplemente cuál de los diferentes contratos tiene preferencia o priva sobre los otros, pero nada dice acerca de la situación jurídica de los demás contratos (que llamaríamos *subordinados*), ni de los efectos que pueden producir entre las partes. En nuestra opinión, los contratos

subordinados podrían ser objeto de rescisión por incumplimiento del arrendador a sus obligaciones y le sujetarían al pago de daños y perjuicios (Arts. 1,582 y 1,317 CC).

- 8) **Cosa futura:** No vemos problema alguno en que se celebre un contrato de arrendamiento cuyo objeto sea una cosa futura, y ese contrato queda sujeto a la condición de que la cosa llegue a existir.

El artículo 1,538 CC señala que las cosas que se espera que existan pueden ser objeto de un contrato y el contrato se resolvería, por falta de objeto, si la cosa no llegare a adquirir existencia real.

El arrendamiento de una casa, oficina o apartamento por construirse o en vías de construcción, es válido y vinculante entre las partes, quedando el arrendador obligado a concluir la construcción, para poder entregarlo al arrendatario.

- 9) **Empresa:** De acuerdo con el artículo 655 del C de C, la empresa mercantil es una cosa mueble, o más correctamente, una universalidad de derecho que tiene el tratamiento de cosa mueble y, como tal, puede ser objeto de contrato de arrendamiento y de otros contratos, señalándose específicamente en el artículo 664 C de C que en el caso de arrendamiento de una empresa, el arrendatario debe explotarla sin modificar su destino, de manera que conserve la eficacia de la organización y de las inversiones y atiende normalmente la dotación de las existencias.

El artículo 657 C de C, establece que salvo estipulación en contrario, en todo contrato que tenga por objeto una empresa (lo que por supuesto incluye el arrendamiento), se entienden incluidos: i) el o los establecimiento de la empresa; ii) la clientela y la fama mercantil; iii) el nombre comercial y los demás signos distintivos; iv) los contratos de arrendamiento; v) el mobiliario y la maquinaria (incluyendo vehículos); vi) los contratos de trabajo (lo que resulta en substitución patronal, según el Art. 23 C de T); y vii) las mercaderías, los créditos y demás bienes y valores similares.

En el contrato de arrendamiento de una empresa habría que considerar si el arrendamiento de la empresa resulta en la subrogación del arrendador por el arrendatario, en lo que se refiere a los contratos celebrados y en las obligaciones contraídas por aquél, en relación a la empresa; si los créditos a favor de la empresa (cuentas por cobrar, etc.) pueden ser cobrados por el arrendatario; si el arrendatario asume el pasivo o deudas de la empresa, contraídas con anterioridad por el propietario, en la explotación de la misma y en qué forma responde hacia los acreedores del propietario por negociaciones de la empresa; si el propietario o arrendador, sigue responsable de las obligaciones y deudas de la empresa, contraídas con anterioridad al arrendamiento; y si el propietario de la empresa asume la obligación de no competir con el arrendatario.

Nada dicen, ni el Código Civil, ni el Código de Comercio, sobre todas las circunstancias y cuestiones mencionadas en el párrafo anterior, por lo que esas y muchas otras requieren ser convenidas y resueltas en el contrato de arrendamiento que se celebre.

Somos de la opinión que el arrendatario de la empresa no tiene la calidad de *sucesor* del propietario, para responder por las obligaciones o ejercer los derechos de éste, salvo en lo que se refiere a las relaciones laborales, ya que por disposición legal se operaría una *substitución patronal*, en los términos de los artículos 6 (parte final) y 23 C de T.

- 10) Vivienda amueblada:** Los muebles de una casa de habitación pueden tener la condición de accesorios de la misma y, en consecuencia, cuando se alquile una casa o vivienda amueblada, los muebles siguen la condición del inmueble y el contrato del inmueble rige también lo relativo a los muebles. Es más, se presume, salvo pacto expreso en contrario, que los muebles han sido también arrendados por el mismo plazo, que la renta del inmueble incluye la de los muebles y que todas las estipulaciones del contrato se refieren también a los muebles.

Además de lo expuesto, por disposición del artículo 1,934 CC, debe levantarse un inventario de los bienes muebles incluidos en el arrendamiento (y nosotros recomendamos que al mismo se incorporen fotografías de los mismos), el que debe formar parte del contrato, y de conformidad con el párrafo final del artículo 1,907 CC, al terminar el arrendamiento, la devolución de los muebles deberá hacerse de acuerdo con el inventario hecho al momento de la entrega.

- b) **Del precio.** El precio del arrendamiento se denomina comúnmente *renta* o *alquiler* y es la contraprestación que paga el arrendatario, por el uso o goce de la cosa arrendada.

El artículo 1,880 CC, en su párrafo final, señala que la renta debe consistir *en dinero u otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada*, lo que gramaticalmente indica que si se pacta el pago de la renta *en especie*, debe determinarse con claridad en el contrato cómo se va a efectuar el pago. Nos parece que la intención del legislador, fue exigir que la certeza y determinación se refieren más al monto de la renta, que a la forma de su pago.

La renta, al igual que la cosa arrendada, deben ser motivo de acuerdo entre las partes y no sería aceptable jurídicamente que el contrato nazca sin que las partes hubieren convenido en la fijación de la renta o en la forma de determinarla.

Si bien normalmente el consentimiento de las partes en cuanto a la renta o la forma de determinarla es fundamental, la legislación calificada de emergencia, protectora de los inquilinos o arrendatarios, puede hacer a un lado la fijación consensual de la renta, en aquellos casos de congelación o fijación administrativa de la renta de viviendas o apartamentos y, entonces, el consentimiento de las partes se reduce a la naturaleza del contrato a celebrar y la identificación de la cosa a arrendarse. El resto lo suple la legislación o los procedimientos administrativos de fijación de la renta. Como la congelación de alquileres o fijación administrativa de los mismos, normalmente va acompañada de la prórroga automática e

indefinida del plazo del contrato, al área de la libertad contractual se reduce a identificar el tipo de contrato y a la identificación de la cosa.

- 1) **Determinación:** La determinación de la renta implica no sólo la fijación de su monto, sino del período que cubre, pues dado que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, la renta o alquiler normalmente se refiere a un período del contrato y debe cubrirse periódicamente, conforme a los diferentes períodos convenidos.

La renta puede ser *determinada*, cuando las partes de común acuerdo fijan su monto y el período que cubre en el contrato, y *determinable*, cuando en el contrato se establecen las bases o reglas a seguir para la determinación de la renta. Recordemos en este punto que de acuerdo con el artículo 1,538, segundo párrafo CC, la prestación puede ser *incierta, con tal que el contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla*. Presentamos a continuación algunos ejemplos de renta determinable: i) participación en la producción, que es un sistema usual en los arrendamientos agrícolas, por el cual la renta es porcentaje o parte de la producción bruta que resulte de la explotación del inmueble arrendado (por ejemplo, 25% del café cereza que produzca la finca arrendada); ii) participación en ventas brutas o en utilidades: en donde el arrendador tiene derecho a percibir un porcentaje o parte alícuota de las ventas brutas realizadas por el arrendatario en el local arrendado o de las utilidades netas que resulten de tales ventas, después de deducir los gastos convenidos; iii) tanto por área: en los arrendamientos agrícolas, es usual fijar la renta en una suma determinada por cada manzana (6,989 metros cuadrados) o caballería (45 Ha. 12a. 56.54 ca.), lo que implica la necesidad de medir el área arrendada, como base para determinar la renta; iv) tanto por unidad de tiempo: es usual en el arrendamiento de vehículos y equipo agrícola o de construcción. El arrendatario se obliga a pagar determinada cantidad por período (hora trabajada o día/arrendamiento), de modo que la renta se determina mediante el horómetro del equipo o los datos de entrega y devolución que constan en el propio contrato; y v) cualquier combinación de los anteriores, tales como una renta

fija y participación en producción; renta fija y participación en ventas brutas o en utilidades, etc. En un período inflacionario y de devaluación monetaria externa, como el que está sufriendo Guatemala, estos medios combinados de determinación de la renta se vuelven más y más comunes, para por medio de ellos, tratar de compensar la pérdida del valor adquisitivo del dinero.

En nuestra opinión, es también posible que análogamente a la compraventa, el precio del arrendamiento pueda ser fijado por un tercero y nos referimos a lo expuesto sobre esta modalidad de fijación del precio en la compraventa.

- 2) **Pagadera en dinero o en especie:** Normalmente, la renta en los arrendamientos urbanos de viviendas, departamentos, locales comerciales u oficinas, es pagadera en dinero y por meses.

Poco a poco, los arrendamientos de locales comerciales y de inmuebles rústicos, tienden más al uso de mecanismos complejos para la determinación de la renta, de modo que casi se ha vuelto una costumbre que el arrendador, además de recibir una renta fija base, participe en la producción, ventas brutas o utilidades derivadas de la explotación del bien, al punto que en los centros comerciales, es usual que el arrendamiento sea determinable, mediante la utilización de cualquiera de los mecanismos antes mencionados. Dicha renta también se calcula y liquida en dinero.

En los arrendamientos rústicos, por el contrario, la tendencia es también el uso de mecanismos complejos de determinación de la renta y a la participación en especie en la producción. El arrendador recibe así, una renta base normalmente determinada en dinero y un complemento en especie, relacionado con la producción (por ejemplo, tanto por manzana pagadero en efectivo, más tal porcentaje de la producción bruta, pagadero en especie), con lo cual se logra que la renta que percibe el arrendador, refleje un valor real no afectado por la devaluación, ni la inflación.

Los profundos cambios económicos que han ocurrido en Guatemala en los últimos años y que han resultado en devaluación e inflación, se reflejan en la *dolarización* de la economía y los alquileres o rentas no son excepción. Cada día es más común la contratación de arrendamiento con alquiler convenido en dólares o en quetzales, equivalentes a cierta cantidad de dólares, a la tasa de cambio preconvenida. El artículo 2 de la Ley Monetaria (que tuvo vigencia hasta el 30 de abril de 2001), declaraba nula la contratación de arrendamientos en dólares; pero les daba validez si fuere posible calcular la renta en quetzales, en cuyo caso la tasa de cambio a aplicar sería la de la fecha del contrato o la de la fecha de pago, la que resulte más favorable al arrendatario.

Sin embargo, la Ley de Libre Negociación de Divisas (Decreto No. 94-2000 del Congreso) que entró en vigor el 1 de mayo de 2001, legaliza el uso de cualquier moneda extranjera para la determinación y pago de rentas en los contratos de arrendamiento.

- 3) **Indexación:** La renta puede quedar sujeta a ajustes periódicos, siempre que las partes acuerden las bases e índices que sirvan para ese fin. Así, es usual ligar los ajustes de renta a las variaciones de la tasa de inflación determinadas por el Banco de Guatemala o por el Instituto Nacional de Estadística (INE); a las fluctuaciones del índice de precios al consumidor determinado periódicamente por esas entidades; a las variaciones de la cotización del dólar de acuerdo con las tasas de referencia publicadas por el Banco de Guatemala, o por alguno de los bancos.

Lo más original y creativo que hemos encontrado en cuanto a indexación de rentas, es lo que se ha dado en llamar *cláusula McDonald's*, ligando la renta al promedio de precio de determinados alimentos y bebidas expendidos en la cadena de hamburguesas McDonald's y en la cadena de Pollo Campero, vigente en la fecha del contrato, de modo que la fluctuación de los precios de tales bienes, es el índice que regula los ajustes a la renta. Por considerarla de interés,



transcribimos a continuación dicha cláusula, tomándola del trabajo de tesis denominado *La indexación*, de la cual es autor el licenciado Juan Carlos Lejárraga Estrada<sup>10</sup> quien atribuye dicha cláusula a la creatividad jurídica del abogado Juan Ruiz Skinner Klée:

*RENTA. La parte arrendataria pagará una renta mensual mínima de XYZ quetzales, que se incrementará en caso aumente el costo de la vida en la ciudad de Guatemala. Para estos efectos, las partes de común acuerdo fijan como INDICE ACTUAL de costo de la vida en esta ciudad, el conformado por los valores de los siguientes productos de consumo en esta ciudad: una hamburguesa MCDONALD'S BIG MAC, cuyo precio actual es de DOS QUETZALES CON VEINTE Y CINCO CENTAVOS (Q 2.25) y un MENU CAMPERO, de 'Pollo Campero' (compuesto de dos piezas de pollo, papas fritas, pan y agua gaseosa o café), cuyo precio actual es de DOS QUETZALES CON OCHENTA CENTAVOS (Q 2.80), por lo que el promedio de la suma de estos dos precios da un INDICE ACTUAL de DOS QUETZALES CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS (Q 2.52). Cada día treinta (30) de junio, a partir del día treinta (30) de junio de mil novecientos ochenta y siete, mientras este contrato permanezca vigente, sea porque su plazo ha sido mayor de un año, o bien porque se prorrogue su vigencia conforme a los propios términos del contrato, la arrendadora establecerá los precios de los productos de consumo arriba convenidos y si el promedio de la suma de los dos arroja un resultado mayor al INDICE ACTUAL aquí establecido, la arrendadora a partir del mes de julio inmediato siguiente, incrementará la renta mensual en un porcentaje igual al aumento reflejado sobre el promedio del INDICE ACTUAL aquí establecido, que será la nueva renta mensual mínima que pagará la parte arrendataria durante el año subsiguiente y hasta el mes de junio entrante y así anual y sucesivamente, mientras este contrato continúe vigente. La reducción de los precios de los productos señalados en relación con el año anterior, no resultará en que se compute una reducción de la renta, ya que la renta mensual mínima incrementada por el procedimiento aquí establecido, entrará a ser la nueva*

10 Juan Carlos Lejárraga Estrada, *La indexación*, pág. 83. Guatemala, 1987.

*renta mensual mínima que pagará la parte arrendataria. Si se dejaren de vender uno o ambos de los productos aquí contemplados, las partes se comprometen a negociar un nuevo sistema para medir el alza en costo de la vida, o bien, a convenir anualmente de mutuo acuerdo en los incrementos que sean razonables.*

- 4) **Lugar, fecha y modo de pago:** El pago de la renta debe hacerse en la forma, lugar, plazos y modo que señale el contrato y a falta de estipulación, la renta debe pagarse por períodos vencidos, contra presentación de recibo firmado por el arrendador (Art. 1,903 CC).

La estipulación legal comentada, no tiene aplicación sino para suplir la voluntad de las partes, si ellas no han pactado al respecto, y en nuestra experiencia observamos que en la generalidad de los contratos de arrendamiento, se conviene el pago anticipado de la renta, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno y en casa de habitación del arrendador, eliminando así la necesidad del requerimiento, en el lugar en donde se encuentre el arrendatario, para que éste incurra en mora en el pago de la renta (Arts. 1,428, 1,430 y 1,431 CC).

El pago por períodos vencidos significa que la renta es exigible al terminar el período a que la misma se refiere (renta por mensualidades vencidas significaría que la renta es pagadera después del día último del mes, o sea, el mes siguiente) y la renta anticipada, deviene exigible al iniciarse el período a que se refiere (la renta mensual anticipada, sería pagadera inmediatamente después de iniciado el mes a que la misma se refiere). Como antes señalamos, nuestro Código Civil indica que, a falta de pacto expreso, el pago de la renta es por períodos vencidos, pero el pago anticipado de la renta es legalmente permitido, si así ha sido convenido por las partes.

- 5) **Ajustes de renta por privación del uso o goce de la cosa:** La más elemental justicia nos señala que si el arrendatario pierde parcialmente el uso de la cosa, por causas ajenas a su culpa o mala fe,

la renta debiera ajustarse proporcionalmente y así lo establece el artículo 1,906 CC. El ajuste, a falta de acuerdo, lo fija un juez a solicitud de cualquiera de las partes y como el Código Civil nada dice sobre la vía procesal a seguir, opinamos que sería la vía ordinaria (Art. 96 CPCYM), lo que resultará en un litigio de años.

La misma norma que antes comentamos, indica que si el arrendatario se ve privado totalmente del uso de la cosa, sin culpa suya, cesa su obligación de pagar la renta y el contrato entra en una situación de *suspensión*, en tanto el arrendatario recupera el uso o goce de la misma.

Si el arrendatario se ve privado del uso y goce total o parcial de la cosa durante más de dos meses, él puede pedir la rescisión del contrato (Art. 1,906 CC último párrafo).

Creemos oportuno aclarar que, en nuestra opinión, la norma citada no regula necesariamente el caso de destrucción total de la cosa, sino de actos que impiden al arrendatario el uso y goce. La destrucción total de la cosa, extingue el contrato por falta de objeto (Art. 1,929, inc. 3 CC), pero la privación del uso y goce de la cosa supone que la cosa sigue existiendo y que, por hechos ajenos, se ha privado al arrendatario de la posesión de la misma, total o parcialmente (por ejemplo, intervención judicial de la cosa, confiscación en tiempo de guerra, declaratoria de inhabitabilidad de la cosa, resolución judicial derivada de un interdicto de amparo de posesión, etc.). En ese caso no hay causal de terminación del contrato, sino de rescisión si pasados dos meses, esa situación se mantiene.

- 6) **Modificación de la renta convenida:** La renta, como elemento esencial del contrato, no puede ser modificada unilateralmente, pero sí por convenio entre las partes. Por ello, tan jurídicamente inaceptable es que el arrendatario imponga una rebaja de la renta (cosa inaudita), como que el arrendador por sí eleve el monto de la renta.

En los contratos de arrendamiento, es usual y acostumbrado prever ajustes periódicos de renta, normalmente con motivo de cada prórroga y establecer las bases o índices que deben tenerse en cuenta para ello (índice de precios al consumidor, tasa de inflación, cláusula McDonald's, etc.). Estos ajustes pre-convenidos no constituyen una modificación unilateral de la renta, sino son resultado de la ejecución de cláusulas válidas, contenidas en el contrato.

- 7) **Congelación de rentas:** El Congreso de la República, mediante el Decreto No. 57-87, *congeló* durante un año, los alquileres que se pagaban durante el mes de septiembre de 1987, en tanto se emitía una ley de inquilinato, protectora de los intereses de los arrendatarios. La vigencia de dicho Decreto fue prorrogada por los Decretos Nos. 54-88, 1-89, 16-89, 26-89, 28-90 y 35-92 del Congreso, pues no obstante que habían transcurrido muchos años desde la emisión del Decreto No. 57-87, el Congreso fue incapaz de redactar y emitir la ley de inquilinato que demagógicamente ofreció preparar en un año.

El 20 de mayo de 1992, el Congreso de la República emitió el Decreto No. 35-92 por el cual: i) se declaró nulo todo aumento en la renta de casas cuyo objeto sea la vivienda del arrendatario y, en consecuencia, se congelaron los alquileres vigentes en esa fecha por tiempo indefinido; ii) se eliminó el vencimiento del plazo del contrato como causal de terminación; iii) se reconoce como causal de terminación, el que el propietario o sus parientes necesiten del inmueble para habitarlo, siempre que lo declaren bajo juramento ante juez; iv) se libera la renta de todos los inmuebles destinados a usos comerciales, industriales, agrícolas o profesionales, a partir del vencimiento del plazo de los respectivos contratos y, en lo que se refiere a ese tipo de inmuebles, se puede terminar el contrato por cualquiera de las causales previstas en el Código Civil; v) igualmente queda liberada la renta de los inmuebles para vivienda que se construyan a partir de la vigencia de esa ley; y vi) quedaron también congeladas las rentas pagaderas al Instituto de Transformación Agraria y a OCREN.

- c) **Del plazo.** La temporalidad es inherente al contrato de arrendamiento y la definición que de ese contrato trae el artículo 1,880 CC, hace expresa y clara referencia a que el uso y goce de la cosa se transfiere al arrendatario *por cierto tiempo*.

La frase *por cierto tiempo* requiere una interpretación, pues el Código Civil no contempla un plazo máximo para los contratos de arrendamiento, a diferencia de lo que disponía el Art. 395 CC 77 que lo limitaba a cincuenta años (*cualquiera limitación a la propiedad sobre inmuebles a favor de una o más personas, debe ser temporal y no puede establecerse por más de cincuenta años, salvo las servidumbres*), y, por otra parte, nuestro Código Civil vigente, permite la existencia de contratos de arrendamiento *por plazo indeterminado* (ver, por ejemplo, el Art. 1,888 CC), lo que parecería romper el principio de la temporalidad del contrato y la certeza del plazo del mismo. Nos parece que no existe incoherencia entre tales normas, si se tiene en cuenta que todo contrato de arrendamiento debe mencionar un plazo determinado o determinable, pero que en casos y situaciones especiales (p. ej., Art. 1,880 CC), el plazo de vigencia del contrato puede convertirse en indeterminado.

En todo caso, el plazo del contrato puede terminarse, sea por su extinción (vencimiento del plazo originalmente convenido), o por el acaecimiento de alguna causal de terminación.

Díez Picazo y Gullón<sup>11</sup> expone que la temporalidad del contrato de arrendamiento, implica una *exclusión de toda relación de carácter perpetuo y, además, ...exclusión de su calificación arrendaticia, por tránsito a otras figuras*. Borda<sup>12</sup> justifica la temporalidad del arrendamiento en que *un contrato que concediera al locatario el goce perpetuo de la cosa -lo que supone la transmisibilidad indefinida de su derecho a sus herederos- importaría un verdadero desmembramiento del dominio. Y como todo lo referente a la propiedad interesa tan directamente al orden público, es menester que la ley intervenga, fijando a las locaciones un plazo máximo, más allá del cual el término estipulado sería ineficaz*.

11 Díez Picazo y Gullón, *Op. cit.*, pág. 279.

12 Borda, *Op. cit.*, pág. 531.

Nuestra Corte Suprema de Justicia no se ha manifestado sobre este tema, pero creemos que la temporalidad del arrendamiento debe interpretarse así como lo señalan los autores antes mencionados.

- 1) **Plazo máximo:** El Código Civil mexicano (Art. 2,398) fija un plazo máximo de 10 años para los arrendamientos de viviendas urbanas, de 15 años para locales de comercio y de 20 para arrendamiento de locales industriales y agrícolas. El Código Civil argentino (Art. 1,505), fija también un máximo de 10 años, al igual que el uruguayo (Art. 1,782) y el peruano (Art. 1,494). El soviético (Art. 154) lo limita a 12 años; el alemán (Art. 567) y el italiano (Art. 1,607) a 30 años o la vida del arrendatario, con un máximo de dos años más (citados por Borda, pág. 532 y ss).

Vemos así que es una práctica legislativa general, el limitar el plazo de vigencia de los contratos de arrendamiento y es lamentable que el nuestro no contenga norma alguna al respecto y que en la exposición de motivos, no se haya dado razones que justifiquen la no inclusión en el mismo, de una norma similar a la que contenía el artículo 395 CC 77 y que limitaba la validez y vigencia de un contrato de arrendamiento, a un plazo de 50 años.

- 2) **Plazo inicial:** Como antes se ha señalado, el plazo original del contrato debe ser determinado por las partes o, por lo menos, ser determinable (Art. 1,886 CC), de manera que desde la celebración del contrato se establezca su vencimiento. Ello se puede lograr, sea mediante la fijación de un plazo cierto (uno o más años) o sujetando la vigencia del contrato al acaecimiento de una condición resolutoria expresa (el fallecimiento del arrendatario o del arrendante, o cualquier condición semejante).

El plazo inicialmente convenido por las partes, es obligatorio para ambas y salvo que ocurra alguna causal legal o contractual que permita poner fin al contrato, antes de que venza el plazo, tanto el arrendador como el arrendatario deben continuar cumpliendo con sus obligaciones hasta su vencimiento.

El plazo del contrato de arrendamiento se ha fijado en beneficio de ambas partes.

Es posible que el plazo inicialmente convenido, incluya un período forzoso para ambas partes y otro que sea *voluntario* (ver Art. 1,888 CC). Por períodos *forzosos* entendemos aquellos que se han fijado en beneficio de ambas partes y que éstas están obligadas a respetar y, por períodos *voluntarios*, la norma citada entiende aquellos en que existe una opción de alguna de las partes a terminar el contrato (opción negativa) al vencimiento del plazo forzoso. Veamos un ejemplo. A, da en arrendamiento una casa a B, por un plazo forzoso de 5 años y un período voluntario de 5 años más, a opción de B. El período inicial de 5 años es forzoso para ambas partes y los 5 años adicionales se convierten también en plazo forzoso, si B no avisa a A, por lo menos, con tres meses de anticipación al vencimiento del plazo forzoso inicial, que el contrato terminará al vencer el período forzoso inicial. El silencio de B, dentro del período citado, convierte en forzosos los 5 años voluntarios y las partes quedan vinculadas por ese período adicional de 5 años.

Por nuestra parte, creemos que la existencia de plazos forzosos y de años voluntarios, puede también regularse en forma diferente a la señalada por el artículo 1,888 CC, de modo que en vez de una *opción negativa*, una de las partes del contrato tenga una *opción positiva* para convertir en forzosos los años *voluntarios*, mediante la notificación a la otra. En este caso, la conversión de los años voluntarios en forzosos, requeriría un acto positivo del optante.

No es aceptable, en nuestra opinión, la celebración de contratos de arrendamiento por plazo indefinido, si no se prevé en el mismo algún plazo o condición que le ponga fin.

La temporalidad del contrato es de la esencia del mismo (ver Art. 1,880 CC) y la celebración de un contrato que inicialmente tuviere plazo indefinido, se apartaría de ese principio y resultaría, en nuestra opinión, en un negocio jurídico nulo, según el artículo 1,301 CC.

- 3) **Prórroga:** El plazo original del contrato de arrendamiento, puede prorrogarse por convenio de las partes o por operación legal. Es de hacer notar que, de conformidad con el párrafo final del inciso 1 del artículo 332 CC, los contratos de arrendamientos que celebre el tutor, *no son prorrogables*.

Nada podemos decir sobre la prórroga del plazo por acuerdo de las partes, pues mediante el consentimiento se puede crear, modificar o extinguir una obligación (Art. 1,517 CC), y la extensión del plazo de un contrato es una forma de modificación de las obligaciones contenidas en el mismo, sea por convenio expreso, por el ejercicio o no de opciones derivadas del mismo o por cualquier otra circunstancia preconvenida.

El Código Civil contiene algunas normas en relación a la prórroga del plazo del contrato de arrendamiento:

- A) Derecho de tanteo (Art. 1,886 CC): El arrendatario que ha cumplido voluntariamente con todas sus obligaciones, tiene derecho de preferencia para prorrogar el contrato por otro período adicional. Como se trata de un derecho de tanteo, el arrendatario tiene la posibilidad de continuar como arrendatario, si iguala la oferta de un tercero. El Código Civil omite regular el derecho de tanteo y la forma en que el arrendatario puede ejercerlo, ya que no señala plazo para ello, ni la posibilidad de cuestionar la buena fe o la colusión entre el tercero y el arrendador, etc.
- B) Tácita reconducción (Art. 1,887 CC): Si vencido el plazo del contrato, el arrendador no requiere la devolución de la cosa al arrendatario y, continúa recibiendo la renta, la ley presume que existe acuerdo de las partes a prorrogar el contrato y éste se torna *por plazo indeterminado*. El pago de la renta por parte del arrendatario y su recepción por el arrendador, después de vencido el plazo del contrato, constituyen presunción legal de su consentimiento tácito para continuar el contrato, aunque éste

se convierte en el de plazo indefinido. Contractualmente, es posible alterar los efectos de la tácita reconducción, de modo que no resulte en una prórroga por *tiempo indefinido*, sino que la prórroga tácita sea por períodos convencionales.

- C) Prórroga automática: En los contratos de arrendamiento de viviendas, se acostumbra prever *prórrogas automáticas*, en donde el plazo del contrato se extiende por otro período igual o pre-convenido, salvo que alguna de las partes dé aviso a la otra de su intención de terminar el contrato al vencimiento del plazo original o de la prórroga automática que esté corriendo.

La prórroga automática tiene puntos de contacto con la tácita reconducción, pues sin necesidad de manifestación expresa de voluntad, las partes continúan cumpliendo sus obligaciones derivadas del contrato y éste se prorroga así por un período adicional. Sin embargo, una (la prórroga automática) deriva de un pacto expreso contenido en el contrato y tiene efectos por un período determinado, en tanto que la otra (tácita reconducción) surte efectos en ausencia de pacto y prorroga el plazo por tiempo indefinido, salvo pacto en contrario.

También la operación de la prórroga automática se asemeja a la de los *períodos voluntarios* regulada por el artículo 1,888 CC, en cuanto a que la prórroga o conversión del período voluntario en forzoso es automática. Notamos algunas diferencias entre ellos, pues el ejercicio de la opción de *no convertir* el período voluntario en forzoso, corresponde al *optante* (una de las partes) y requiere de un acto suyo, en tanto que en la prórroga automática, la opción de terminar puede corresponder a cualquiera de los contratantes y, además, en el caso de la conversión de períodos voluntarios en forzosos, la opción únicamente puede ejercerse cuando está por vencer el período forzoso, en tanto que en la prórroga automática, dicha opción puede ejercerse a la terminación de cualquiera de los períodos.

- D) Efectos de la prórroga en cuanto a fianzas y garantías: Es usual en los contratos de arrendamiento, que el arrendador exija del arrendatario una garantía del cumplimiento de sus obligaciones, la que normalmente consiste en una fianza, en donde el fiador se obliga personalmente a responder de las obligaciones del arrendatario, derivadas del contrato de arrendamiento y por el plazo del mismo.

En esas condiciones, si el plazo del contrato fuere prorrogado por voluntad expresa o tácita del arrendador y del arrendatario, ello produce la extinción de la fianza u otras garantías prestadas. Por tercero, salvo que el fiador se obligue expresamente (Art. 1,887 CC). Por ello, tanto la prórroga expresa acordada por las partes, como la tácita reconducción o el ejercicio de la opción para convertir en obligatorios los años voluntarios, constituirían causales de terminación de la fianza.

La norma antes comentada debe, no obstante, interpretarse en armonía con lo que disponen los artículos 2,111 y 2,117 CC, ya que el primero de ellos dispone que si en el contrato se previó la prórroga voluntaria del contrato, *sin necesidad de nueva escritura o documento, ello no prorroga la fianza, salvo que el fiador haga constar expresamente (en el contrato), la aceptación de la cláusula de la prórroga y la duración de ésta, la cual podrá concederse al constituirse la fianza* y, el segundo, que toda prórroga concedida al deudor, sin el expreso consentimiento del fiador, extingue la fianza.

Nuestra interpretación del artículo 2,111 CC es que, en el contrato de arrendamiento o en el de fianza, el fiador puede declarar expresamente su aceptación a que la fianza continúe vigente, durante el período adicional que se convenga, en caso de que las partes acuerden prorrogar el plazo del contrato. Cuando se habla de prórroga a voluntad de ambas partes, entendemos no sólo aquellas que son objeto de acuerdo expreso entre las partes, sino también aquellas ya previstas en el contrato y sujetas a una

acción u omisión de alguna de las partes y aun las prórrogas automáticas preconvenidas. La duración de la fianza en relación a las prórrogas queda a criterio del fiador y no vemos inconveniente legal alguno en que éste se obligue, en el caso de un contrato de arrendamiento con prórroga automática, a más de una prórroga y que se fije un límite de tiempo o un número máximo de períodos de prórroga.

- E) Normas de interpretación: En armonía con lo que dispone el artículo 1,602 CC, que obliga a interpretar las cláusulas ambiguas, oscuras o contradictorias de un contrato en favor *del obligado*, el artículo 1,889 CC señala que, en el contrato de arrendamiento, la interpretación debe hacerse *a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de la renta*. De modo que para que el arrendatario pueda favorecerse de ese beneficio interpretativo, se requiere que haya sido diligente y puntual en el pago de la renta.

### Obligaciones de las partes

- 1) **Obligaciones del arrendador:** Las obligaciones del arrendador son principalmente cuatro: i) entregar la cosa al arrendatario de forma que éste pueda usar y gozar de ella; ii) conservar la cosa en estado de servir al arrendatario; iii) garantizar dicho uso; y iv) no mudar la forma de la cosa.
- a) **Entrega:** El arrendador está obligado a hacer entrega de la cosa al arrendatario, en estado de servir al objeto del arrendamiento (Art. 1,897 CC).

La entrega de la cosa puede hacerse por cualquiera de los medios de entrega ya comentados cuando estudiamos el contrato de compraventa: entrega real, simbólica o legal, y nos referimos a lo ahí expuesto en cuanto al significado y consecuencias de la entrega.

Sin embargo, debemos insistir en algunos temas que consideramos fundamentales sobre el tema:

- i) La entrega de la cosa debe ser *completa* y, salvo pacto en contrario, debe incluir sus accesorios y partes integrantes (Arts. 450 y 1,320 CC), de modo que el arrendatario la reciba íntegramente. Si arrendamos una casa, la estufa de gas propano, el calentador de agua, las cortinas o galerías y las lámparas, tienen la condición de accesorios de la misma y, salvo que las partes estipulen otra cosa, se incluirían en el arrendamiento y debieran ser entregadas al arrendatario.
- ii) La entrega debe ser *en estado de servir* para los fines convenidos, salvo que se conviniera en que la cosa fuere entregada *en el estado en que se encuentre*, en cuyo caso sería por cuenta del arrendatario el ponerla en condición de servir. Si se da en arrendamiento un vehículo para el transporte de carga envasada en sacos, es de esperar que el vehículo tendrá plataforma adecuada para ese fin y, si se especifica, la plataforma sería cerrada, de manera que la pretensión del arrendador de entregar un camión sin plataforma o con plataforma abierta (si se pactó que fuere cerrada), daría derecho al arrendatario para rechazarla. En igual forma, si tomamos en arrendamiento una casa para habitación y se nos pretende entregar un *casarón* sin ventanas, vidrios, ni puertas, podemos rechazar la entrega.

En relación a la entrega *en el estado en que la cosa se encuentre*, Borda,<sup>13</sup> nos dice: *cuando se conviene entregar la cosa en el estado en que se encuentra, no sólo el locador no está obligado a hacer reparaciones en ella, sino que carece de toda responsabilidad por los daños ulteriores que para el locatario puedan resultar de su mal estado*, cita que es muy ilustrativa y completa de los efectos de esa cláusula o pacto.

Nos señala el mismo autor que así como en la compraventa la cosa debe entregarse en el estado en que se encuentra en la fecha del contrato (Art. 1,815 CC), en el arrendamiento, la cosa debe estar en condición de servir al fin del contrato (Art. 1,897 CC), lo que puede implicar que el

13 Borda, *Op. cit.*, pág. 559.

arrendador deba efectuarle reparaciones o mejoras que, en caso de compraventa, serían innecesarias y ello se justifica porque *el contrato ha sido realizado con el propósito de asegurar al locatario el uso y goce de la cosa*<sup>14</sup>.

- iii) Inventario: es esencial, en el caso de arrendamiento de bienes inmuebles amueblados o con accesorios, preparar de común acuerdo un inventario de los mismos, con su identificación y una descripción de su estado, inventario que debe formar parte del contrato y que se utilizará para verificar la entrega de tales bienes y su devolución a la hora en que termine el contrato (Art. 1,937 CC).
- iv) Lugar de entrega: la cosa arrendada debe entregarse en el lugar convenido o, en su defecto, en el lugar en donde se encuentra. Así, si tomamos en arrendamiento un automóvil o una cosa mueble, la entrega puede ser tanto en el domicilio del arrendador, como en el del arrendatario o en el lugar que convengamos con el arrendador y, en defecto, de pacto, en el lugar en donde estaba la cosa al celebrarse el contrato. En igual forma, en los arrendamientos de inmuebles, la entrega debiere hacerse en el propio bien, con detalle de sus accesorios y muebles.
- v) Tiempo de entrega: Salvo que se haya pactado un plazo para la entrega, ésta debe hacerse inmediatamente (Art. 1,898 CC). En caso de haberse pactado un plazo o fecha para la entrega, corresponderá al arrendatario requerir al arrendador que cumpla con su obligación y éste caerá en mora si no lo hace (Art. 1,429 CC).
- vi) Entrega sujeta a prestación de garantía: Si el contrato prevé la constitución de garantías por parte del arrendatario o el pago anticipado de la renta, el arrendador no está obligado a entregar la cosa antes de que se haya constituido la garantía o se le haya pagado la renta anticipada (Art. 1,897 CC).

14 Borda, *Op. cit.*, pág. 557.

- vii) Gastos de entrega: Como la obligación de entrega corresponde al arrendador, de su cuenta deben ser los gastos de entrega, así como los necesarios para poner la cosa en estado de servir.
- viii) La entrega como condicionante para que nazca la obligación de pago de la renta. El artículo 1,903 CC, dispone que *el arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa*, por lo que la entrega de la cosa al arrendatario provoca automáticamente el nacimiento de su obligación de pago de la renta.
- ix) Incumplimiento: Si el arrendador incurre en mora en la entrega de la cosa, sea por falta total de entrega o por demora en la entrega, ello constituye incumplimiento de sus obligaciones, que da derecho al arrendatario a reclamar al arrendador la entrega de la cosa o, alternativamente, a rescindir el contrato, de conformidad con el artículo 1,930, inciso 1 CC, sin perjuicio de poder además reclamar del arrendador la indemnización de los daños y perjuicios causados por la demora o la entrega incompleta (Art. 1,645 CC).
- x) Destrucción de la cosa antes de la entrega: Por destrucción debemos entender, para los fines del artículo 1,900 CC, no sólo la destrucción física de la cosa en caso de un incendio, un terremoto o de un accidente similar, sino también el acaecimiento de daños a la cosa que le impidan ser útil para los fines del contrato. Si la cosa se destruye, sin culpa del arrendador, antes de ser entregada al arrendatario, ello provoca la terminación del contrato sin responsabilidad para ninguna de las partes, debiendo las cosas retornar al estado que tenían antes de la celebración del contrato, por lo que el arrendador debe devolver las rentas anticipadas que hubiere recibido.

Si la destrucción de la cosa ocurriera por culpa del arrendador, el arrendatario tendría derecho a ser indemnizado de los daños y perjuicios que el incumplimiento de la obligación de entrega lo hubieren causado.

- b) Conservar la cosa en estado de servir:** Durante el plazo del contrato y después de ser entregada al arrendatario, la cosa está expuesta a sufrir daños derivados de i) caso fortuito o fuerza mayor, ii) naturaleza de la cosa, sus vicios o defectos, iii) su uso y goce normal, iv) culpa del arrendatario o v) hechos de terceros.

Analizaremos a continuación la extensión de la responsabilidad del arrendador, en cuanto a los daños que sufra la cosa arrendada, por los motivos antes señalados:

- i) Caso fortuito o fuerza mayor: El riesgo de la cosa, durante el contrato, corresponde a su propietario, de modo que los daños que pueda sufrir y su destrucción total o parcial, derivados de caso fortuito o fuerza mayor son por cuenta del arrendador y a él corresponde repararlos.

El artículo 1,912 CC, nos señala que la responsabilidad de reparar los daños que la cosa sufra por incendio proveniente de caso fortuito, fuerza mayor o defecto de construcción, corresponde al propietario y no al arrendatario.

- ii) Naturaleza de la cosa, sus vicios o defectos: En igual forma, corresponde al propietario o arrendador reparar los daños que la cosa sufra por su naturaleza, sus defectos o vicios propios. Si A da en arrendamiento a B una casa de habitación y durante el curso del arrendamiento se quiebra la tapadera de un pozo ciego que está en desuso y ello provoca desnivel en el piso, malos olores y el riesgo de socavamientos, corresponde al propietario o arrendador la reparación de esos defectos, para que el arrendatario pueda continuar usando y gozando de la casa (Art. 1,901, inc. 4 CC).

El artículo 1,901, inciso 4 CC, obliga al arrendador a conservar la cosa arrendada en condición de servir, durante el arrendamiento, *haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.*

Nos detendremos a examinar lo que doctrinaria y legalmente se incluye dentro del concepto de *reparaciones necesarias*. Para Díez Picazo y Gullón<sup>15</sup>, lo son aquellas que tienen por objeto *conservar la cosa para el uso a que se destina* y que ello es precisamente lo que matiza ese concepto, fijándose en *la relación que guardan con el destino o finalidad de la cosa arrendada*. Para otros autores (Borda, por ejemplo), las reparaciones necesarias son todas aquellas que no son locativas (a las que nos referiremos adelante).

Es obligación del arrendatario dar inmediata cuenta al arrendador de esa situación, a fin de que éste realice diligentemente las reparaciones necesarias, y si el arrendador no actuare con diligencia, el arrendatario puede rescindir el contrato o solicitar autorización judicial para realizarlas por cuenta del propietario. Al conceder la autorización, el juez debe fijar la cantidad máxima a invertirse y la parte de los alquileres o rentas que deberán aplicarse al reembolso de lo gastado por el arrendatario (Art. 1,902 CC).

- iii) **Uso y goce normal:** Es obligación del arrendatario, como veremos adelante, ser cuidadoso y diligente en el uso y goce de la cosa, a modo de no ocasionarle más daños que los normalmente derivados de su uso y goce razonable (Art. 1,907, inc. 1 CC).

El uso y goce de una casa de habitación, aun si es realizado con la mayor diligencia, puede resultar por ejemplo en el desgaste de empaques en las llaves del agua, tapado de desagües, rotura de vidrios, manchas en la pintura de las paredes, etc.; aparte de que por el uso y goce de la casa pueden salir a luz defectos estructurales o de construcción de la misma (cortocircuitos en el cableado eléctrico invisible, puertas que se tuercen y no cierran, goteras en la terraza de concreto, etc).

15 Díez Picazo y Gullón, *Op. cit.*, pág. 285.

Los artículos 1,909 y 1,910 CC tratan de las *reparaciones locativas* y las definen como aquellas *que según la costumbre del lugar son a cargo del arrendatario y en general, las de aquellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes*. Dicha definición es deficiente, pues introduce la *culpa* del arrendatario, sus familiares o dependientes, como elemento causante de los daños a repararse, circunstancia que es ajena a lo que tradicional y universalmente se conoce como reparaciones locativas. Ese injerto impropio, desnaturaliza esa responsabilidad del arrendatario y traslada la reparación de los *daños locativos* a las normas que regulan la responsabilidad por culpa.

Sánchez Medal<sup>16</sup> define las reparaciones locativas como aquellas reparaciones menores que tienen por objeto *arreglar pequeños desperfectos que regularmente son causados por las personas que usan de la cosa arrendada* y Barbero<sup>17</sup> las describe como aquellas *de pequeño mantenimiento (dependientes de deterioros producidos por el uso, no por vetustez o por caso fortuito)*, cuyos conceptos nos señalan que la existencia o no de culpa es ajena a la calificación de los *daños locativos* y a la responsabilidad del arrendatario por su reparación.

- iv) Por culpa del arrendatario: La reparación de los daños que la cosa pudiera sufrir por culpa del arrendatario, corresponde a éste de conformidad con las normas generales de la responsabilidad por culpa (Art. 1,645 CC).

En el caso del arrendamiento, la responsabilidad del arrendatario por daños causados por culpa suya se extiende, además, a los que causen sus familiares, subarrendatarios, dependientes, animales y cosas que tenga en el inmueble (Art. 1,907, inc. 2 CC). En este caso sí es correcta y adecuada la referencia al origen culposo de los daños a repararse, para poder diferenciarlos de los que derivan de caso fortuito, fuerza

16 Sánchez Medal, *Op. cit.*, pág. 248.

17 Barbero, *Op. cit.*, pág. 106.

mayor o defecto o vicio de la cosa. Debe recordarse, en ese sentido, la presunción de culpa que establece el artículo 1,648 CC.

- v) Por hechos de terceros: Obviamente, el arrendatario no puede correr con responsabilidad por los daños causados por el hecho de un tercero y, en nuestra opinión, debe aplicarse la misma regla que antes comentamos en relación a daños o destrucción del bien por caso fortuito o fuerza mayor. Es riesgo del propietario asumir la reparación de tales daños, sin perjuicio de poder exigir al tercero que los provocó, el reembolso de los gastos de reparación, más daños y perjuicios.

Ahora bien, cuando hablamos de *daños causados por terceros* debemos interpretar dicha frase en un sentido muy estricto, excluyendo de ella a los familiares, subarrendatarios, dependientes, visitas, animales o cosas del arrendatario, ya que la reparación de los daños que éstos causen, corresponde al arrendatario.

Por otra parte, la destrucción total de la cosa, provoca la terminación del contrato, de conformidad con el artículo 1,929, inciso 3 CC. En cambio, de los daños que la cosa haya sufrido, cuya reparación corresponde al arrendador, únicamente deriva la obligación de éste de hacerlo en forma tal que estorbe o embarace lo menos posible el uso y goce de la cosa por parte del arrendatario (Art. 1,907, inc. 3 CC).

- c) **Garantía de uso y goce:** El arrendador no sólo está obligado a entregar la cosa al arrendatario y a mantenerla físicamente en estado de servirle, sino que también debe garantizarle jurídicamente el uso y goce pacífico de la cosa y mantenerle en él, defendiéndole de actos de terceros que tiendan a perturbar ese goce y uso.

El artículo 1,901 CC, en sus incisos 1, 2, 3 y 5, establece como obligaciones del arrendador:

- 1) Poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo;
- 2) Mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento;
- 3) No estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;
- 4) Defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella.

Nos parece muy clara y lógica la obligación que el inciso 1) del Art. 1,901 CC impone al arrendador, de dar a conocer al arrendatario, los vicios ocultos, limitaciones y gravámenes de la cosa, como resultado de la lealtad contractual; pero ¿qué ocurre si el arrendador omite hacerlo y la cosa resulta, por esos vicios ocultos o limitaciones, inadecuada para el uso convenido o si el arrendatario es excluido de la posesión de la cosa, por razón de los gravámenes? El arrendatario no goza de la garantía de saneamiento por vicios ocultos (Art. 1,559 CC) y es un tercero, en el caso de que por los gravámenes que soporta la cosa, pudiera desposeérsele de conformidad con el artículo 326 CPCYM. Veremos adelante las acciones que el arrendatario tiene contra el arrendador, por el incumplimiento de ésta o cualquiera de las otras obligaciones a su cargo.

Según Puig Brutau<sup>18</sup> la obligación de garantía se manifiesta de varias formas y ante todo, en que *el arrendador no puede perturbar por sus propios actos personales el derecho del arrendatario y el arrendador debe asimismo proteger al arrendatario de la posible interferencia de terceros, pero únicamente cuando éstos invoquen una causa jurídica para hacerlo*, por lo que las obligaciones del arrendador ante el arrendatario, derivadas de su

18 Puig Brutau, *Op. cit.*, pág. 263.

responsabilidad de garantizarle el uso y goce pacífico de la cosa y de mantenerlo en ese goce y uso, son fundamentalmente de dos formas: una de *no hacer*, que se manifiesta en el deber de abstención de realizar actos que puedan embarazar u obstaculizar al goce y uso de la cosa y otra, de *hacer*, que resulta en tomar todos los pasos jurídicos necesarios para evitar que terceros puedan perturbar al arrendatario.

Díez Picazo y Gullón<sup>19</sup> sostienen que el arrendatario puede valerse de los interdictos para proteger su posesión, aún ante el arrendador.

El arrendador debe respetar la posesión, uso y goce de la cosa que corresponde al arrendatario, lo que implica que no tiene acceso, ni derecho de ingresar a la cosa, salvo autorización del arrendatario y que también requiere autorización del arrendatario para realizar en la cosa, trabajos o labores que no tengan la calidad de reparaciones necesarias, aunque sean para embellecer o hacer más funcional la cosa o para cambiar la forma de la cosa.

En lo que se refiere a hechos de terceros que puedan perturbar la posesión, uso y goce de la cosa por parte del arrendatario, la doctrina diferencia entre las *perturbaciones de derecho*, que según Díez Picazo y Gullón<sup>20</sup> son las que atacan el derecho al uso o goce de la cosa arrendada y su autor actúa *en virtud de un derecho que le corresponde* y que según Borda<sup>21</sup>, son (a) las acciones de tercero *que pretenda tener un derecho sobre la cosa, que resulte incompatible con el pleno uso y goce de ella por el locatario; tal sería el caso de que se reclamaran derechos de propiedad, posesión, servidumbre, usufructo, uso o habitación; o (b) todo hecho o acto material de tercero para cuya realización se invoque un derecho que se alega tener sobre la cosa*. Al tenor del inciso 5 del artículo 1,901 CC, al arrendador corresponde defender al arrendatario, en caso de que un tercero *pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre la cosa*,

---

19 Díez Picazo y Gullón, *Op. cit.*, pág. 284.

20 Díez Picazo y Gullón, *Op. cit.*, pág. 284.

21 Borda, *Op. cit.*, pág. 587.

y en esa virtud, provoque perturbaciones de derecho; pero es obligación del arrendatario avisar de inmediato al arrendador de tales perturbaciones, siendo responsable de los daños y perjuicios que cause por su omisión (Art. 1,911 CC).

En cambio, la doctrina es unánime en el sentido de que la defensa contra las *perturbaciones de hecho* corresponde al arrendatario y éste tiene legitimación para accionar contra el perturbador. Barbero<sup>22</sup> las tipifica como aquellas *vías de hecho que terceras personas, sin tener derecho a ello y sin alegarlo siquiera, usen contra el arrendatario* y que tienden a perturbar su posesión pacífica. El arrendador no tiene responsabilidad por la defensa contra tales *perturbaciones de hecho*, excepto cuando las mismas tomasen el carácter de fuerza mayor (caso de devastaciones de guerra, bandas armadas y situaciones similares) o si las mismas fueren provocadas por el propio arrendador.

Con base en lo expuesto, podríamos poner algunos ejemplos: si A demanda a B, la propiedad y la posesión de la casa arrendada por B a C, corresponde obviamente a B defender ese litigio y C no tiene personalidad, ni legitimación alguna en el litigio; pero si D se introduce por la fuerza a la casa que C ha tomado en arrendamiento de B, C sería el único que tendría legitimación procesal para proceder civil y criminalmente contra D.

Si las perturbaciones de derecho, impiden al arrendatario usar y gozar de la cosa a plenitud, procedería, en aplicación de lo que dispone el artículo 1,906 CC, reducir la renta (si la privación únicamente ha sido parcial) o eximirse de ella (si se la ha privado totalmente del uso y goce), sin perjuicio del derecho del arrendatario a plantear la rescisión del contrato, si el arrendador no corrige esa situación en un plazo de dos meses.

22 Barbero, *Op. cit.*, pág. 108.

**d) No mudar la forma de la cosa:** El artículo 1,893 CC consigna esta obligación y la hace extensiva a las dos partes del contrato, quienes deben respetar la forma de la cosa arrendada y no mudarla, sin el consentimiento de la otra parte, permitiendo al perjudicado exigir que la cosa se reponga a su estado original o rescindir el contrato, si la modificación fue de tal magnitud que la haga desmerecer para el objeto del arrendamiento.

Es evidente de lo expuesto, que ésta es una obligación que pesa tanto sobre el arrendador, como sobre el arrendatario y, en este punto, la analizaremos en lo que atañe al arrendador.

Es difícil concebir que el arrendador, una vez entregada la cosa al arrendatario, pueda tener acceso a la misma, para realizar las obras que den por resultar el mudar la forma de la cosa y el artículo 1,901, inciso 3 CC le prohíbe estorbar o embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. Obviamente, las obras a que se refiere el artículo 1,893 CC no son reparaciones urgentes e indispensables, sino trabajos que cambian la forma, la apariencia o la estructura de la cosa.

Por ello, creemos que el artículo 1,893 CC, además de confirmar la obligación de no hacer a cargo del arrendador, que ya establece el artículo 1,901, inciso 3 CC, le da derecho para impedir que el arrendatario realice obras que cambien la forma de la cosa, obligándolo a reponerla al estado que tenía originalmente, o promoviendo la rescisión del contrato, si los cambios fueron fundamentales.

La norma que comentamos establece derechos alternativos: i) exigir que la cosa se reponga a su estado original; o ii) rescindir el contrato, de modo que ejercido uno de ellos, el otro se extingue. El arrendador puede ejercer cualquiera de esas acciones; pero si plantea la rescisión, será obligación del arrendatario costear los gastos para que vuelvan las cosas al estado en que se hallaban antes de la celebración del contrato o de la ejecución de las obras (1,583 CC).

- e) **Impuestos:** Corresponde al arrendador pagar los impuestos fiscales o municipales que gravan la cosa (Art. 1,901, inc. 6 CC), lo que en la actualidad es el Impuesto Único sobre Inmuebles. *A contrario sensu*, correspondería al arrendatario el pago de aquellos tributos que graven el uso o goce de la cosa, como lo serían el IVA, los arbitrios sobre rótulos o anuncios que el arrendatario coloque en la fachada o techo del inmueble; los impuestos sobre radiotransmisores, si los tuviere el arrendatario en el inmueble; los impuestos sanitarios, en caso se estableciera un hotel, restaurante o expendio de alimentos, etc.
- 2) **Obligaciones del arrendatario:** Del contrato surgen, para el arrendatario, las siguientes obligaciones: (a) recibir la cosa arrendada; (b) usar y gozar de ella, de conformidad con lo convenido o, en defecto de pacto, de acuerdo con la naturaleza y el destino normal de la cosa; (c) pagar la renta en el monto, tiempo y forma convenidos; (d) cuidar de la cosa y evitarle daños; (e) avisar el arrendatario de las *perturbaciones de derecho*; y (f) devolver la cosa al arrendador, a la terminación del contrato.
- a) **Recibir la cosa arrendada:** Para que la entrega de la cosa se haya realizado y se inicie la relación arrendaticia en todos sus efectos, es necesario que el arrendatario la haya recibido, de donde nace para éste una obligación de recibirla, entendiéndose esa obligación como el *no poner obstáculo o impedimento al cumplimiento por parte del arrendador a la obligación de entrega*<sup>23</sup>.

La negativa injustificada del arrendatario a recibir la cosa, puede provocar la mora del arrendatario (Art. 1,429 CC) y, en consecuencia, se genera responsabilidad suya ante el arrendador, por los daños y perjuicios que su incumplimiento le hubiere causado y, además, corren de su cuenta todos los riesgos de la cosa (Art. 1,433 CC). Es particularmente interesante lo relativo a la traslación de los riesgos, pues si bien en el contrato de arrendamiento los riesgos de la cosa siempre corresponden al arrendador, en caso de mora del arrendatario en la recepción, los mismos corresponderían a éste, lo que constituye una muy grave y onerosa responsabilidad.

23 Barbero, *Op. cit.*, pág. 111.

Además, la mora del arrendatario en la recepción de la cosa, podría provocar la terminación o rescisión del contrato, de acuerdo con el inciso 1 del artículo 1,930 CC.

- b) **Usar y gozar de la cosa de acuerdo con lo convenido o la naturaleza y destino normal de la cosa.** Como bien señala Borda<sup>24</sup>, el arrendatario no adquiere un derecho absoluto de uso y goce de la cosa, sino un derecho que debe ejercerse dentro de límites razonables, en que su titular debe poner la debida diligencia para no causar daños a la cosa, ni perjudicar al arrendador. De ahí nace la obligación del arrendatario de usar y gozar de la cosa de acuerdo con lo convenido en el contrato y, si ello se hubiere omitido, de acuerdo con su naturaleza y destino normal, tal como lo establece el artículo 1,907, inciso 1 CC.

Como vemos, son las partes a quienes corresponde, en primer lugar, determinar el destino que el arrendatario dará a la cosa y regular el uso y goce de la misma y, en el contrato, se debiera dejar constancia de ello. El destino que contractualmente se convenga, no debe ser contrario al orden público o a las leyes prohibitivas expresas, pues de lo contrario estaríamos frente a un acto absolutamente nulo, por objeto ilícito, de conformidad con el artículo 1,301 CC. Por otra parte, si para poder llevar a cabo el uso o destino convenido, se requiere de autorizaciones o licencias especiales (caso de un restaurante, un hotel, una venta de licores, una fábrica de cohetillos, etc.), su obtención correspondería al arrendatario y la negativa de esa autorización o licencia, provocaría la rescisión del contrato, si el destino hubiere sido claramente descrito en el contrato.

A falta de estipulación contractual sobre el destino de la cosa, se estará al uso y goce que resulte razonable de acuerdo con la naturaleza de la cosa. De esa manera, cuando se da en arrendamiento un departamento que forma parte de un condominio destinado a vivienda, sería contrario a la naturaleza del mismo, el destinarlo a un comercio, y, al alquilarse una

---

24 Borda, *Op. cit.*, pág. 623.

bodega, sería contrario a su naturaleza el establecer en ella un dormitorio colectivo.

El cambio unilateral del destino de la cosa, por parte del arrendatario o el abuso en el goce de la misma, sea al destinarla a fines diferentes de su naturaleza, a fines contrarios a la ley o en forma que provoque molestias a vecinos, puede provocar la terminación del contrato (Art. 1,930, incisos 1 y 6 CC).

- c) **Pagar la renta:** Esta constituye la obligación y prestación fundamental a cargo del arrendatario. Nace en la fecha de entrega de la cosa (Art. 1,903 CC), pues desde entonces se debe pagar la renta y termina al concluir el contrato y devolverse la cosa al arrendador (Art. 1,904 CC).

Al tratar de la renta, como elemento objetivo del contrato, hemos ya tratado del lugar, forma, modo y modalidades de la renta y su pago, por lo que en este lugar únicamente tocaremos puntos no tratados en esa ocasión.

El pago del arrendamiento debe hacerse al arrendador, a su representante legal o mandatario o al portador del recibo correspondiente (Arts. 1,384 y 1,391 CC) y el arrendador, su mandatario o representante legal debe entregar al arrendatario la factura correspondiente (Art. 29, inc. a) Dto. 67-92 – Ley del IVA) y la constancia legal de pago del último período, hace presumir el pago de los anteriores (Art. 1,402 CC). El impuesto al valor agregado (IVA) que grava la renta, corre por cuenta del arrendatario, pues de conformidad con el artículo 32 de la ley del IVA, el impuesto está incluido en el *precio* o renta.

El arrendatario puede beneficiarse de la doctrina de la imprevisión (Art. 1,330 CC), para lograr una revisión y ajuste de la renta, si las condiciones existentes cuando se celebró el contrato, variaren de manera notable, a consecuencia de hechos extraordinarios imposibles de prever y de evitar, *haciendo su cumplimiento demasiado oneroso para el deudor* (en este caso, el arrendatario). Nada existe en la regulación del contrato de arrendamiento, que impida o limite la aplicación de esa norma, en relación a las obliga-

ciones del arrendatario. Por otra parte, nos parece que las premisas o presupuestos jurídicos del artículo 1,330 CC impiden hacer extensiva la teoría de la imprevisión al arrendador. En primer lugar, porque no es *deudor* de nada, ya que su posición dentro del arrendamiento es de dejar gozar y, por otra parte, porque el cumplimiento de la obligación de *dejar gozar* o permitir el uso y goce de la cosa, no puede resultar oneroso.

- d) **Cuidar de la cosa y evitarle daños:** El uso diligente de la cosa, por parte del arrendatario, no sólo constituye el cumplimiento de una de sus obligaciones principales, sino que además limita su responsabilidad por los daños que la cosa pueda sufrir a las *reparaciones locativas* de que antes hemos tratado.

Hemos también comentado con anterioridad que el arrendatario responde por los daños causados a la cosa por su culpa o la de sus familiares, dependientes, animales o cosas (Art. 1907, inc. 2 CC).

Por otra parte, existe una presunción de culpa del arrendatario en la destrucción de la cosa por incendio y de ello deriva su responsabilidad por los daños que el bien sufra por esa causa (Art. 1,912), de cuya responsabilidad únicamente puede liberarse probando que el incendio provino de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción. Creemos que esa presunción de responsabilidad a los daños causados por incendio, no puede quedar limitada al incendio y debe extenderse a los daños que el bien arrendado pueda sufrir por explosión, inundación y riesgos similares que pudieren originarse por culpa del arrendatario, sus familiares, sus dependientes, cosas o animales.

En caso de incendio de un edificio ocupado por varios arrendatarios, la presunción de culpa se extiende a todos ellos, en proporción a la parte del edificio que respectivamente ocupan, a menos que se pruebe que el incendio se originó en la habitación de alguno de ellos, lo que lo hará único responsable de esos daños (Art. 1,913 CC).

El artículo 1,914 CC establece que cesa la responsabilidad del arrendatario, por los daños que sufra la cosa por incendio, *si la cosa estuviera asegurada, salvo el derecho del asegurador contra el arrendatario, si el incendio fue causado por culpa de éste*. Esta norma fue, aparentemente, mal copiada del Código Civil italiano, el que en su artículo 1,589 regula este tema, pero con mayor cuidado y profundidad, pues para que cese la responsabilidad del arrendatario por el incendio de la cosa, se necesita: i) que el seguro haya sido tomado por el arrendatario; ii) que el seguro cubra el monto íntegro de los daños sufridos por la cosa; y iii) que si arrendador y arrendatario hubieren estimado la cosa para efectos del seguro, la póliza cubriera en su totalidad ese *valor estimado*. El espíritu de la norma no se reflejó en la redacción de la misma. Sería injusto que si el arrendatario toma un seguro de incendio, que cubra una cantidad mínima, se extinguiere su responsabilidad, si la cosa sufre, por un incendio, daños que exceden en mucho el monto asegurado. Por ello, si no se dieran todos los parámetros que fije el Código Civil italiano, debiera mantenerse la responsabilidad del arrendatario, por la diferencia entre la indemnización resultante del seguro y el valor real de los daños sufridos.

Si la cosa es destruida por terremoto, erupción volcánica, incendio causado por terremoto, caída de naves aéreas y otros riesgos similares, que constituirían situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, el riesgo corresponde al propietario.

- e) **Avisar al arrendador de las perturbaciones de derecho y de la necesidad de realizar reparaciones necesarias:** La primera de estas obligaciones está establecida en el artículo 1,911 CC y armoniza con la del arrendador de defender el uso de la cosa por el arrendatario, ante tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella.

En igual forma, al tratar de la obligación del arrendador de hacer a la cosa las reparaciones necesarias que requiera, se ha comentado el artículo 1,902 CC, que obliga al arrendatario a darle aviso de la urgencia de su realización. Con anterioridad hemos tratado de estas obligaciones del arrendatario y de la diligencia que debe poner en el cumplimiento de las mismas, lo que

incluye no sólo el asegurarse que el aviso llegue al arrendador, sino también en que lo reciba tan pronto como sea posible.

El incumplimiento o la demora del arrendatario en la entrega de tales avisos, le hace responsable ante el propietario o arrendador, de los daños y perjuicios que puedan derivarse de ello.

- f) **Tomar a su cargo el mantenimiento ordinario de la cosa:** Con anterioridad, al tratar de la obligación del arrendador de conservar la cosa en estado de servir, tocamos lo relativo a las reparaciones locativas y comentamos las normas que, en ese sentido, contiene nuestro Código Civil.

En esta ocasión no vamos a repetir lo ahí expuesto y nos limitaremos a insistir en la obligación que tiene el arrendatario de efectuar las reparaciones y labores de mantenimiento ordinario de la cosa, lo que en nuestra opinión son aquellas pequeñas reparaciones que derivan del uso normal de la cosa (por ejemplo, cambio de empaques en las llaves del agua, reparación de vidrios, rayones en paredes y puertas, etc.).

Esta obligación del arrendatario deriva, no sólo de lo que establecen los artículos 1,909 y 1,910 CC, en relación a las reparaciones locativas, sino también de la obligación que tiene de devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella (Art. 1,907, inc. 3 CC), pues es necesario hacer esas pequeñas reparaciones para que la cosa se mantenga en forma adecuada y pueda ser devuelta en buen estado.

- g) **No mudar la forma de la cosa:** Con anterioridad, hemos comentado el artículo 1,893 CC, en cuanto a las obligaciones que impone y derechos que otorga al arrendador y nos referimos a lo ahí mencionado al respecto.

## Transmisión de derechos y subarrendamiento

- a) **Transmisión de derechos:** Como ocurre en toda relación contractual, las partes pueden transmitir contractualmente a terceros sus derechos y obligaciones, lo que implica una cesión del contrato o una sucesión a título particular. Igualmente, puede ocurrir la transmisión de la relación de arrendamiento, como consecuencia del fallecimiento de cualquiera de las partes. En ambas situaciones, ocurre un cambio de personas en la relación contractual, pues en la cesión que haga el arrendatario o en la sucesión de éste, su posición jurídica, derechos y obligaciones frente al arrendador, serán tomadas por un tercero ajeno a la relación contractual original y en caso de sucesión del arrendador, se transmiten al sucesor la posición jurídica, derechos y obligaciones que correspondían a aquél frente al arrendatario.
- 1) **Cesión de derechos:** El arrendatario no puede *ceder el contrato, sin expreso consentimiento del arrendador* (Art. 1,890 CC).

La redacción de la norma, nos produce algunas dudas en relación al consentimiento del arrendador. En primer lugar, ¿qué entiende la norma antes transcrita en cuanto a *expreso consentimiento del arrendador*? ¿Será que el consentimiento tácito del arrendador (por ejemplo, el hecho de recibir la renta al cesionario o de aceptar prórrogas solicitadas por el cesionario), no produce efectos? El artículo 1,252 CC indica que la manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y la realización por parte del arrendador de actos que razonablemente impliquen su anuencia a la cesión (como los ejemplos antes mencionados), debe producir efectos jurídicos.

Por otra parte, el consentimiento del arrendador puede ser específico o general. El primero, cuando el consentimiento se manifiesta en el propio contrato de cesión de la relación contractual o en acto anterior en donde el arrendador manifiesta su anuencia expresa a la cesión prevista, o en un acto posterior que vendría a convalidar la cesión ya efectuada (incluyendo, la recepción de la renta al cesionario, la anuencia a prórrogas solicitadas por éste y actos semejantes). Mediante el consentimiento general, el

arrendador, sea en el propio contrato de arrendamiento o en acto posterior a él, puede autorizar anticipadamente y en forma amplia al arrendatario, para ceder la relación contractual a tercero.

El consentimiento del arrendador es necesario, pues mediante la cesión se substituye al arrendatario y éste es la verdadera parte activa del contrato, en el sentido de que carga con el mayor peso de obligaciones, tanto de dar, de hacer y de no hacer, en tanto que la posición del arrendador, dentro del contrato, es hasta cierto punto pasiva (permitir el uso y goce de la cosa), una vez se ha entregado la cosa. Por ello, la transmisión de la relación contractual que haga el arrendatario, tiene efectos muy importantes y se hace necesario el consentimiento del arrendador.

Abundando en lo expuesto en el párrafo anterior, comparemos la trascendencia que tendría la cesión de la relación contractual de arrendamiento que A (arrendatario solvente, responsable y honorable) hace a B (quien resulta ser insolvente, vicioso y de costumbres depravadas), frente al caso en que C (arrendador solvente, responsable y honorable) cede la casa arrendada a D (persona insolvente, viciosa y de costumbres depravadas). En el caso de la cesión de relación contractual entre A y B, el arrendador probablemente resultará seriamente afectado por la cesión, pues no es de esperar que B cumplirá sus obligaciones como arrendatario, en tanto que el cambio de arrendador ocurrido entre C y D, no afecta jurídicamente al arrendatario (aunque pudiera resultarle desagradable y antipática).

En derecho mercantil, está prevista la cesión de la relación arrendaticia, sin necesidad de consentimiento expreso del arrendador, en el caso de transmisión de una empresa, pues los contratos de arrendamiento se consideran como un *elemento* de esa universalidad de derecho y se transmiten al adquirente de la empresa, como un accesorio de la cosa principal (la empresa). En ese sentido, el artículo 657, inciso 4 C de C, señala que todo contrato sobre una empresa mercantil comprenderá, salvo pacto en contrario, *los contratos de arrendamiento*. Esta excepción a la regla general contenida en el artículo 1,890 CC, se justifica, en nuestra opinión,

por la subsidiariedad del contrato de arrendamiento en relación a la cosa principal (empresa) y, además, por la importancia que el local tiene para el funcionamiento normal de la empresa, para el mantenimiento de su clientela, en sus relaciones con proveedores, etc. o, en otras palabras, lo que se denomina *derecho de llave*.

La cesión de la relación contractual deriva de un contrato (gratuito u oneroso), en el que son partes el arrendatario-cedente y el cesionario y que requiere del consentimiento expreso del arrendador. Se transmiten al cesionario todos los derechos y las obligaciones que correspondían al arrendatario en el contrato cedido, y éste normalmente no sufre cambio alguno, aparte de la substitución del arrendatario. Como efecto normal de la cesión del arrendamiento, se establece una relación directa entre el arrendador y el cesionario/nuevo arrendatario y el arrendatario original cesa de ser parte del contrato.

- 2) **Sucesión del arrendador:** Es imposible la transmisión de los derechos del arrendador a un tercero, si no va acompañada de la transmisión de un derecho real (propiedad, usufructo, etc.) sobre la cosa, de modo que la sucesión de derechos del arrendador es accesoria a la transferencia de derechos reales en la cosa.

Sabemos que del arrendamiento no nace un derecho real sobre la cosa a favor del arrendatario y que existe una relación directa y necesaria con la cosa arrendada, ya que en virtud de ese contrato, se transmite la posesión inmediata de la cosa al arrendatario. Por ello, al ocurrir cambios en la propiedad o titularidad de la cosa, sea por sucesión a título singular o universal, ellos se reflejan en el contrato de arrendamiento, por la vía de sucesión de derechos.

Como la transmisión de la relación contractual es consecuencia de la transferencia de derechos reales en el bien arrendado, y no teniendo el arrendatario un derecho real que pueda impedirla, o un interés jurídicamente protegido que se viere afectado por la transmisión de la cosa, el consentimiento del arrendatario no es necesario para que se realice ésta,

ni para que el sucesor sustituya al arrendador en todos sus derechos y obligaciones.

El artículo 1,894 CC reconoce esas situaciones, cuando establece: *si durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, el nuevo dueño no podrá negarse a mantener en el uso de ella al arrendatario, mientras no expire el término del contrato*. Es de observar que el arrendatario no tiene nada que hacer en el contrato o negocio que da lugar a la enajenación de la cosa y que el término *enajenación* que contiene la norma citada, debe interpretarse con la mayor amplitud para incluir todas las formas o tipos de transmisión de dominio o usufructo o la constitución de usufructo, entre vivos y por causa de muerte. La única excepción a esa norma, podría ser la transmisión derivada de la adjudicación de bienes por remate de un bien hipotecado, pues el artículo 326 CPCYM (que sería una norma especial), otorga al adjudicatario el derecho de tomar posesión del bien inmueble, para lo cual el juez debe ordenar el lanzamiento de quienes lo ocupen (incluyendo arrendatarios).

Al igual que ocurre con la cesión de la relación contractual efectuada por el arrendatario (con la autorización del arrendador), el efecto de la sucesión del arrendador es establecer una relación directa entre el sucesor del arrendador y el arrendatario, relación que se rige por las normas del contrato de arrendamiento, las que no se ven afectadas por el cambio de arrendador. Para ello, no se requiere la celebración de un nuevo contrato, ni el consentimiento del arrendatario, pues como antes se señala la substitución del arrendador es consecuencia y efecto normal de la sucesión de derechos en la cosa.

- 3) **Sucesión del arrendatario:** De la muerte del arrendatario, surge para sus herederos el derecho de continuar con el arrendamiento, o de terminarlo. El artículo 1,930 CC, en su inciso 7, señala que el arrendamiento puede rescindirse *por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento*, lo que significa que éstos tienen la opción de continuar como arrendatarios, asumiendo la posición, derechos y obligaciones del causante o de terminar el contrato, mediante su rescisión.

Por tratarse de un derecho alternativo que tienen los herederos del arrendatario, es necesario que quede constancia de la elección realizada y de la opción adoptada, lo que significa la necesidad de notificar (formal o informalmente) al arrendador cuál de los dos caminos se ha elegido. En nuestra opinión, la opción de continuar con el arrendamiento es una decisión administrativa que requiere el acuerdo de la mayoría de los herederos y la notificación de que se continuará con el arrendamiento, formaliza la sustitución del arrendatario fallecido, por sus herederos y establece una relación contractual directa entre el arrendador y éstos. Esa manifestación de voluntad puede ser expresa (notificación judicial en la vía voluntaria o por notario) o tácita (pago de la renta por parte de los herederos).

El contrato de arrendamiento no se ve afectado, ni resulta modificado en sus términos y estipulaciones, por la sustitución del arrendador en caso de su muerte por sus herederos.

- 4) **Subarrendamiento.** El autor Miguel Angel Zamora y Valencia<sup>25</sup>, define el subarrendamiento como *el contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.* Por su parte, Barbero<sup>26</sup> señala que *la sublocación (para nosotros, subarrendamiento), como para el propietario la locación, es para el arrendatario un modo de goce indirecto de la cosa a él arrendada, es decir, mediante subconcesión del goce directo a otra persona, contra una compensación.*

De los conceptos que anteceden, podemos deducir que del subarrendamiento nace una relación contractual nueva, entre el subarrendador (que a su vez es arrendatario de la cosa) y el subarrendatario, que aunque subordinada al contrato de arrendamiento es diferente de éste. Existen pues, dos contratos, el de arrendamiento como fundamental y el de

25 Miguel Angel Zamora y Valencia, *Contratos civiles*, Editorial Porrúa, México, 1989, pág. 168.

26 Barbero, *Op. cit.*, pág. 127.

subarrendamiento *que se apoya y recibe su fuerza del primero, aunque posee substantividad propia: es un contrato de arrendamiento con todas sus características, pero hecho por el arrendatario*<sup>27</sup>.

Sostenemos que existe subordinación del contrato de subarrendamiento al de arrendamiento. El contrato de subarrendamiento no puede existir sin tener como base y apoyo uno de arrendamiento y, por ello, al terminar el arrendamiento, por cualquier causa, se extingue la relación subarrendaticia, y bien lo señala Puig Brutau<sup>28</sup> cuando afirma que la legitimación del arrendatario para subarrendar, deriva precisamente del contrato de arrendamiento. No hay *accesoriedad* en el subarrendamiento en relación al arrendamiento, pues el objeto de aquél no es *el cumplimiento de otra obligación* (Art. 1,589 CC) y, además, las partes del contrato de arrendamiento, no son las mismas del contrato de subarrendamiento, aunque el arrendatario lo sea en ambos contratos.

Además, podemos notar que a diferencia de la cesión o de la sucesión en la relación arrendaticia, en el subarrendamiento no hay cambio o sustitución personal en un contrato preexistente, sino ocurre el nacimiento de un nuevo contrato, del que el arrendador no es parte y en el cual el arrendatario ocupa la posición del arrendador frente al subarrendatario.

El arrendatario tiene derecho a subarrendar la cosa, si no se le ha prohibido expresamente en contrato (Art. 1,890 CC). Borda<sup>29</sup> sostiene que el pacto que prohíbe subarrendar, puede ser expreso o tácito y nos señala que la Cámara Civil, de La Plata, República Argentina, ha interpretado que la cláusula según la cual una casa se alquila *estrictamente para la familia de locatario*, implica prohibición de subarrendar. Nos adherimos a ese criterio, el que es conforme a las normas que, en cuanto a interpretación de los contratos, contienen los artículos 1,593 al 1,598 CC.

27 Díez Picazo y Gullón, *Op. cit.*, pág. 291.

28 Puig Brutau, *Op. cit.*, pág. 276.

29 Borda, *Op. cit.*, pág. 672.

Por las características antes mencionadas, el subarrendatario y el arrendatario-subarrendador, quedan vinculados por el contrato de subarrendamiento, en tanto que el arrendador y el arrendatario-subarrendador, lo son por el de arrendamiento, de modo que el subarrendatario no tiene derechos frente al arrendador y únicamente puede ejercerlos contra el arrendatario-subarrendador. En igual forma, los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario no son afectados por el subarrendamiento, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato (Art. 1,890 CC), tales como fianzas prestadas por tercero, lo que es lógico, pues el contrato de arrendamiento mantiene su plena vigencia y validez entre las partes.

Con base en lo anterior, resumiremos los efectos jurídicos del subarrendamiento:

- a) El uso y goce de la cosa por parte del subarrendatario, debe hacerse de conformidad con lo convenido en el contrato de arrendamiento (Art. 1,891 CC).
- b) En todo lo demás, las relaciones entre el arrendatario-subarrendador y el subarrendatario, se rigen exclusivamente por lo convenido en el contrato de subarrendamiento, el cual debería contener, particularmente, i) la renta a pagarse por el subarrendatario y que puede ser diferente de la del contrato de arrendamiento, ii) el plazo del subarrendamiento (el que dada la subordinación de éste al arrendamiento, no puede ser mayor que el de éste), iii) si el subarrendamiento cubre la totalidad o parte de la cosa arrendada y iv) los demás convenios que rigen el subarrendamiento y que son usuales en un contrato de arrendamiento;
- c) El subarrendatario es solidariamente responsable con el arrendatario y ante el arrendador, por todas las obligaciones contraídas por el arrendatario en el contrato de arrendamiento (Art. 1,891 CC), lo que viene a romper los principios generales antes mencionados y que representa una garantía adicional, en favor del arrendador. Es de

observar que el arrendador tiene acción directa contra el subarrendatario, como obligado y responsable directo, solidariamente obligado con el arrendatario, únicamente por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y que, en consecuencia, el arrendador no puede exigir al subarrendatario, las obligaciones derivadas del contrato de subarrendamiento, pues únicamente el arrendatario-subarrendador estaría legitimado para hacerlo. Extender la responsabilidad del arrendatario al subarrendatario y hacerlos a éstos solidariamente obligados ante el arrendador, se justifica por la subordinación del contrato de subarrendamiento y por la presunción lógica de que, al celebrar el contrato de subarrendamiento, el subarrendatario estaba enterado de las obligaciones asumidas por el arrendatario-subarrendador.

Borda<sup>30</sup> sostiene que la responsabilidad del subarrendatario ante el arrendador, tiene como límite las obligaciones asumidas por éste en el contrato de subarrendamiento, de modo que no se puede obligar, ni responsabilizar al subarrendatario, por encima de lo convenido en este contrato. No creemos que, en nuestro medio y dada la forma como está redactado el artículo 1,891 CC, sea válida y pueda oponerse al arrendador, la limitación de responsabilidad derivada del contrato de subarrendamiento y creemos que dada la amplitud de dicha norma, el arrendador puede exigir del subarrendatario el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, aunque éstas excedan de las convenidas con motivo del subarrendamiento y que, en su caso, el subarrendatario que haya cumplido tales obligaciones o responsabilidades, tiene derecho a ser reembolsado por el arrendatario-subarrendador, en todo lo que no derive de actos u omisiones del subarrendatario.

- d) El subarrendador-arrendatario responde hacia el subarrendatario por los daños y perjuicios derivados de la terminación prematura del

---

30 Borda, *Op. cit.*, pág. 683.

contrato de arrendamiento, por actos u omisiones de aquél. El artículo 1,892 CC, reitera que al terminar el arrendamiento, cesan los subarrendamientos *aunque su plazo no hubiere vencido; salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente.*

Interpretamos esa norma en armonía con el artículo 1,645 CC, en el sentido de que la obligación de indemnizar deriva de un acto u omisión culposo o doloso, de modo que no vemos cómo se podría justificar jurídicamente una indemnización a favor del subarrendatario y a cargo del subarrendador, si el contrato de subarrendamiento termina por una causa en que el subarrendador no tiene responsabilidad, como lo sería el haberse destruido totalmente la cosa arrendada, por caso fortuito (un rayo que la destruye, por ejemplo), o que el propietario requiere la casa para ocuparla con su familia y fuerza la desocupación.

Por ello, sostenemos que la norma comentada debe interpretarse en el sentido de que si el contrato de subarrendamiento termina por causa imputable al arrendatario-subarrendador, el subarrendatario tendría derecho a reclamar al subarrendador culpable, la indemnización de los daños y perjuicios que la terminación anticipada del contrato le haya causado.

- e) Si bien el subarrendatario no es parte en el juicio de desahucio que el arrendador pudiera seguir contra el arrendatario-subarrendador, pues entre arrendador y subarrendatario no hay más vinculación directa que la comentada en relación al artículo 1,891 CC, las resultas del juicio afectan al subarrendatario. El artículo 238 CPCYM, lo señala así cuando indica que *el desahucio afectará al inquilino (arrendatario), a los subarrendatarios y a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título* y el artículo 237 CPCYM, dispone que el juicio de desahucio en la vía sumaria se sigue entre el propietario o por quien tenga legitimación para entregar un inmueble en arrendamiento o para poseer un inmueble, en contra del inquilino (arrendatario), simple tenedor o intruso.

- f) El arrendatario-subarrendador tiene legitimación para exigir al subarrendatario el cumplimiento de las obligaciones contraídas por éste en el contrato de subarrendamiento y aun para exigir el desahucio del subarrendatario, en caso de vencimiento del plazo del subarrendamiento o de incumplimiento de éste a las obligaciones que asumió en el respectivo contrato (Art. 237 CPCYM).

## Mejoras

Barbero<sup>31</sup>, define las mejoras como *las obras del arrendatario que, sin asumir una fisonomía individual, confieren a la cosa un aumento de valor* y tanto en doctrina como en las diferentes legislaciones, el tema de las mejoras se estudia en relación a la determinación de la parte que tiene la obligación o el derecho de realizarlas y al derecho del arrendatario de ser reembolsado del costo de las que realice.

El artículo 1,915 CC autoriza al arrendatario a realizar en la cosa arrendada, las mejoras de que quiera gozar durante el arrendamiento y que no alteren la forma de la cosa. Partiendo de ese principio, resulta que es derecho del arrendatario, introducir a la cosa arrendada mejoras que no cambien su forma, estructura o substancia y que den mayor comodidad o permitan disfrutar mejor de la cosa.

El Código Civil (Art. 1,916), clasifica las mejoras en necesarias: las que tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa; útiles: las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen; y de recreo: las que sin ser necesarias, ni útiles, sirven para el ornato, lucimiento o mayor comodidad.

- a) **Mejoras necesarias.** El concepto de mejoras necesarias es impropio, pues no encaja dentro de lo que es una *mejora* y el tipo de obras a que se refiere (aquellas que tiene por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa), constituye precisamente lo que se denomina *reparaciones necesarias* y que corresponde al arrendador realizar por su cuenta, como parte de su obligación de conservar la cosa en estado de servir al arrendatario. Con anterioridad, hemos tratado

31 Barbero, *Op. cit.*, pág. 121.

de esa obligación del arrendador y comentado los artículos 1,901, inciso 4 y 1,902 CC, en donde se establece esa obligación del arrendador y se regula la obligación del arrendatario de notificarle de la urgencia de su realización y la posibilidad de que el arrendatario sea autorizado por un juez para realizarlos, por cuenta del arrendador y reembolsándose con parte o la totalidad de futuras rentas, si aquél no las realiza con diligencia.

No encontramos diferencia alguna entre las *reparaciones que sean necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa* (Art. 1,902 CC) y las *mejoras que tienen por objeto impedir la destrucción o deterioro de la cosa* (Art. 1,915 CC), pues hasta se utiliza la misma terminología en la ley y nos parece que esa duplicidad de enfoque y reglamentación, únicamente se presta a confusiones. La realización de las *reparaciones o mejoras necesarias*, es obligación fundamental del arrendador y el arrendatario únicamente puede realizarlas en el caso regulado por el artículo 1,902 CC.

En fin, si el propio artículo 1,915 CC señala que las mejoras son, obras que el arrendatario realiza en la cosa arrendada para *gozar de ellas durante el arrendamiento*, ello lógicamente excluye las *mejoras o reparaciones necesarias* que no tienen ese fin, sino evitar la destrucción o deterioro de la cosa. Es por ello, impropio regular las *mejoras necesarias*, ya que éstas no son más que las *reparaciones necesarias*, reguladas por los artículos 1,901, inciso 4) y 1,902 CC.

- b) **Mejoras útiles y de recreo:** El tratamiento jurídico de éstas es diferente del de las reparaciones (mejoras) necesarias, pues legalmente no se impone al arrendador la obligación de realizarlas (a diferencia de las necesarias) y es el arrendatario quien las lleva a cabo voluntariamente o en cumplimiento de lo acordado en el contrato.

Estas sí son verdaderas mejoras, que tienden a aumentar el valor de la cosa y que acrecientan, facilitan o hacen más útil, bella o cómoda, la cosa arrendada.

Barbero<sup>32</sup>, diferencia las *mejoras* de las *adiciones*, pues así como aquéllas pierden su individualidad, las adiciones conservan su individualidad y, por ello, tienen un valor relativamente autónomo, semejantes a las pertenencias o accesorios afectados por el propietario o el usufructuario de una cosa. De esa manera, mejora sería el abrir una nueva ventana, poner rejas en las ventanas, engramar un patio, etc., en tanto que instalar una pileta de baño, un sistema de calefacción o una librería, constituirían adiciones.

- c) **Obligación de abono de mejoras:** El arrendatario tiene amplia libertad para realizar en la cosa las mejoras útiles y de recreo que le plazcan, pero ese derecho tiene dos límites: i) el mantener sin cambio (no mudar) la forma de la cosa, ni su estructura y ii) que no puede exigir al arrendador el reembolso de lo invertido en ellas, sino en caso ello se hubiere acordado o si el arrendamiento termina antes del vencimiento del plazo, por causas no imputables al arrendatario.

En principio, ninguna mejora útil o de recreo es abonable al arrendatario, *salvo convenio por escrito en que el dueño se haya obligado a pagarla* (Art. 1,917 CC), el que para su validez debe *especificar, al menos aproximadamente, cuáles deben ser éstas y cuánta será la mayor cantidad que con tal objeto puede gastar el arrendatario* (Art. 1,918 CC). La omisión de cualquiera de esos requisitos, resulta en la *nulidad* del convenio sobre abono de mejoras. En nuestra opinión, dicha omisión no debiera acarrear la nulidad absoluta del convenio, sino simplemente lo hace *anulable*, por lo que puede convalidarse por ratificación o simplemente por el no ejercicio de la acción de anulabilidad.

La autorización que el arrendador da al arrendatario para que invierta una o más rentas en mejorar la cosa (Art. 1,919 CC) o para que, de sus propios fondos, gaste hasta determinada cantidad en la realización de mejoras en la cosa (Art. 1,920 CC), constituyen a favor del arrendatario el derecho a que se le abone lo invertido en la realización de las mejoras, aunque ello no constituya un verdadero *contrato sobre abono de mejoras*, en los términos del artículo 1,918 CC.

---

32 Barbero, *Op. cit.*, pág. 122.

Por otra parte, aun faltando convenio expreso o tácito sobre abono de mejoras, el arrendador tiene la obligación de reembolsar o abonar al arrendatario las mejoras útiles realizadas, si el contrato termina antes del vencimiento de su plazo, por causa imputable al arrendador o por culpa de éste, valorándose con base a su costo y en proporción al tiempo que faltaba para que terminara el plazo del contrato (Art. 1,921 CC).

El pago o reembolso de las mejoras por parte del arrendador se rige, en nuestro sistema jurídico, por las siguientes normas:

- i) Debe efectuarse una tasación de las mejoras abonables, de acuerdo con las bases que las partes hayan convenido o el costo incurrido por el arrendatario en realizarlas y conservarlas, con deducción del valor de los daños o deterioros que hayan sufrido por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes o por acción de los animales o cosas que aquel tenga en el bien (Arts. 1,907, inc. 2, 1,922 y 1,923 CC);
- ii) El pago de las mejoras abonables debe hacerse en la cantidad, tiempo y forma convenidos (Art. 1,924 CC) y, a falta de convenio, se tomarán por el arrendatario del último año de la renta (Art. 1,925 CC);
- iii) Es válido el pacto por el cual se pacta una renta reducida, con la intención de que la diferencia para completar la renta real se destine a introducir mejoras al bien arrendado; pero si el arrendatario incumple su obligación de realizar las mejoras, el arrendador puede rescindir el contrato, exigir la devolución de las cantidades deducidas de la renta y el pago de intereses y perjuicios causados (Art. 1,925 CC);
- iv) Si el arrendador entrega o deja al arrendatario determinada cantidad para la realización de mejoras y éste incumple, el arrendador tiene los mismos derechos señalados en el párrafo anterior (Art. 1,926 CC); y
- v) Si en cualquiera de los casos anteriores, el incumplimiento del arrendatario fuere solamente parcial, el juez podrá no aceptar la rescisión del contrato;

pero el arrendatario quedará en todo caso obligado a devolver las cantidades no gastadas y a pagar intereses y perjuicios (Art. 1,927 CC).

El abono de las mejoras por parte del arrendador, constituye el cumplimiento por parte de éste a sus obligaciones derivadas del pacto de abono de mejoras e implica que las mismas pasan a formar parte del bien arrendado, por su incorporación, destino o relación de accesoriedad.

- d) **Mejoras no abonables:** Serían las que realiza el arrendatario sin que exista pacto expreso o tácito de abono de mejoras o porque el contrato de arrendamiento terminó por vencimiento de su plazo o por motivos imputables al arrendatario. Recordemos que el principio general es que el arrendador únicamente está obligado a abonar mejoras, cuando existe pacto o consentimiento suyo a que lo haga el arrendatario y en el caso del artículo 1,921 CC.

Las mejoras no abonables quedan *a beneficio del bien arrendado, sin costo para el arrendador* (como se escribe normalmente en los contratos de arrendamiento), pero el arrendatario tiene el derecho de retirar las mejoras (adiciones) útiles o de recreo que sean separables, o sea aquellas que mantienen su individualidad y pueden retirarse sin destruirse y sin causar daño a la cosa arrendada (Art. 1,924 CC).

### Arrendamiento de casas y locales

Nuestra legislación no regula separadamente los arrendamientos urbanos de los rústicos, ni los de inmuebles separadamente de los de muebles y sienta algunas normas generales (que hemos ya comentado), aplicables a todos los arrendamientos, aunque fundamentalmente se refieren a arrendamientos de inmuebles.

Sin embargo, en el capítulo VI del título VII de la segunda parte del libro V, del Código Civil, establece *Disposiciones especiales relativas al alquiler de casas y locales*, lo que parecería equivalente a lo que en otros países constituye el régimen especial aplicable a arrendamientos urbanos. Sin embargo, a diferencia de otros países, en donde el régimen legal de arrendamientos urbanos contiene normas de orden

público, aparentemente irrenunciables, las disposiciones especiales que adelante comentaremos parecen ser de carácter supletorio, aplicables únicamente en defecto de convenio entre las partes.

Analicemos las normas de ese régimen.

- 1) Para el arrendamiento de casas de habitación, habitaciones o locales comerciales o industriales, el inmueble debe llenar los requisitos de higiene y salubridad que establece el Código respectivo y es obligación del arrendador obtener la *tarjeta de habitabilidad* extendida por autoridad competente (el centro de salud regional) para que pueda celebrarse el contrato (Art. 1,931 CC). El Código de Sanidad (Dto. 90-97 del Congreso) en parte alguna menciona la tarjeta de habitabilidad, ni el requisito de exhibirla para que pueda celebrarse el contrato de arrendamiento, y nuestra búsqueda de alguna norma en los reglamentos de dicha ley, relativa al tema que nos ocupa, también ha sido negativa.

Es penoso decirlo, pero esta norma es letra muerta, que no tiene vigencia, ni aplicación práctica, dado lo engorroso, lento, costoso y complicado que es la obtención de la *tarjeta de habitabilidad* y la urgencia que, normalmente, tiene el arrendatario de entrar a ocupar el inmueble, aparte de que las partes y, en particular, el arrendatario son normalmente tanto o más capaces que los funcionarios de salud para juzgar y calificar la higiene y salubridad del inmueble que se desea arrendar, por lo que la intervención burocrática no se justifica.

En nuestra opinión, la obtención de la tarjeta de habitabilidad no es requisito de validez del contrato y, por lo tanto, su falta no afecta la eficacia del mismo.

- 2) Las obras que requiera la autoridad para que un local sea habitable e higiénico, son por cuenta del arrendador y la omisión en la realización de las mismas, le hace responsable ante el arrendatario por los daños y perjuicios que ello le pueda causar (Art. 1,932 CC).

Es evidente que las obras y trabajos que se requieran para que el inmueble sea habitable e higiénico, tienen la calidad de *reparaciones necesarias* y corresponde

realizarlas al arrendador, de acuerdo con las normas generales que antes hemos comentado (Arts. 1,901, incisos 3 y 4; 1,902 y 1,916 CC).

El incumplimiento por parte del arrendador en la realización de tales obras, le hace responsable de conformidad con los artículos 1,645 y 1,932 CC por los daños y perjuicios que por ese motivo sufra el arrendatario, sus empleados, familiares y, en general, cualesquiera persona o personas que se encuentren temporal o definitivamente en el inmueble. Imaginemos que en el inmueble hay un pozo ciego, sin brocal y con tapadera de madera podrida y que la autoridad administrativa requiere al propietario que lo rellene o le repare el brocal y le coloque una tapadera de concreto y que el arrendador no realice esas obras. Es claro que, aun si no existiera esa norma, ni requerimiento de la autoridad sanitaria, cualquier daño que por las emanaciones del pozo o por la inseguridad del mismo pudieren sufrir el arrendatario o terceros, sería por cuenta del propietario y, en nuestra opinión, el hecho de que las autoridades hayan requerido la realización de las obras, únicamente constituiría un agravante de su responsabilidad.

- 3) Los gastos que ordenen las autoridades sanitarias sobre higiene, salubridad y limpieza, que no requieran modificaciones o reparaciones que corresponda pagar al arrendador, así como el consumo de energía eléctrica, cuota telefónica y de consumo de agua, corren por cuenta del arrendatario, según los artículos 1,933 y 1,935 CC. No nos parece necesario hacer comentario alguno.
- 4) El pago de la renta, salvo pacto en contrario, se hará por mes vencido (Art. 1,936 CC), norma que simplemente repite lo que señala el segundo párrafo del artículo 1,903 CC, que con anterioridad hemos comentado y que es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que éstas pueden convenir en el pago anticipado de la renta.
- 5) La devolución de la cosa debe hacerse a la terminación del arrendamiento, en el mismo estado en que el arrendatario la recibió, salvo los deterioros causados por el uso y goce legítimo (Art. 1,937 CC) y con el inmueble totalmente desocupado, evidenciándose la devolución con la entrega simbólica de las llaves (Art. 1,938 CC).

- 6) Se establece una presunción legal de responsabilidad del arrendatario por los daños graves que sufra el inmueble, de la que éste puede exonerarse probando que los mismos no fueron causados por su culpa, ni la de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios (Art. 1,937 CC, segundo párrafo). Esta norma nos parece totalmente innecesaria, si se tiene en cuenta que de conformidad con los artículos 1,645 y 1,648 CC, la culpa del causante de un daño se presume y que a él le toca probar que no hubo culpa de su parte o que el daño provino del hecho de un tercero o de caso fortuito o fuerza mayor y que de conformidad con el inciso 2 del artículo 1,907 CC (que antes hemos comentado), el arrendatario debe responder por todos los daños que sus familiares, dependientes, subarrendatarios, animales y cosas que puedan haber causado al inmueble. Además, la calificación de grave que contiene la norma, en relación a los daños, nada aclara y sí se presta a confusión, pues podría interpretarse (errada e injustamente) que el arrendatario no responde por los daños *leves* que él, sus dependientes, subarrendatarios o familiares, causaren a la cosa. Obviamente, ello sería contrario a toda lógica y justicia, pero la deficiente redacción de la norma que comentamos, se presta a esa interpretación.
- 7) El Decreto No. 35-92 del Congreso de la República, en su artículo 1, declara nulo e ilegal de pleno derecho, todo aumento de rentas y alquileres a casas cuyo objeto sea para vivienda del arrendatario y se congelan las rentas de esos inmuebles, por lo que los inquilinos únicamente deben pagar la renta que estaba vigente el 22 de mayo de 1992 (fecha de vigencia de dicha ley). Sin embargo, el artículo 4 de dicha ley, libera a partir de la fecha de vencimiento del plazo de los contratos respectivos, las rentas para los inmuebles que sean de naturaleza comercial o industrial, agrícola y profesional, sean éstos locales comerciales, edificios, oficinas, bodegas o inmuebles que se utilicen como tales.
- 8) El artículo 1,941 CC nos refiere a las disposiciones de una ley de inquilinato u otra normativa legal de emergencia que pueda regir lo relativo a la fijación de renta y demás condiciones *no determinadas en los artículos anteriores*. Cabe al respecto señalar que en las disposiciones derogatorias del Código Civil (Art. 2,179), no se hizo salvedad alguna en relación a la derogatoria del Decreto No. 1,468 del Congreso, que contiene la ley de inquilinato, a diferencia de lo que se hizo en relación a las leyes de adopción, de uniones de hecho, de

celebración del matrimonio y de propiedad horizontal, las que por disposición expresa de dicho artículo son derogadas parcialmente y únicamente *en cuanto a las disposiciones que ya estén comprendidas o que están en oposición con lo establecido en este Código*. Queda así la duda de si el Decreto No. 1,468 del Congreso (Ley de Inquilinato) mantiene su vigencia y, en su caso, cuáles de sus disposiciones continúan en vigor.

## Terminación

Al tratar de la temporalidad del contrato de arrendamiento, señalamos que este contrato no puede celebrarse a perpetuidad y que es de la esencia del mismo, el que tenga un plazo.

Nuestro Código Civil (Arts. 1,928, 1,929, 1,930, 1,939 y 1,940) detalla una serie de causales que permiten a las partes (y fundamentalmente al arrendador) terminar el arrendamiento, las que comentaremos a continuación; pero primeramente debemos determinar la aplicabilidad de tales causales de terminación, pues así como tenemos unas que son generales a todos los contratos (como las que detallan los artículos 1,928 y 1,929 CC), encontramos otras que aparentan ser específicas para cierto tipo de contratos (por ejemplo, los arrendamientos rústicos, a que se refiere el artículo 1,930 CC) y, finalmente, otras que parecen ser aplicables únicamente a los arrendamientos de locales y viviendas (Arts. 1,939 y 1,940 CC).

En nuestra opinión, la forma como el Código Civil presenta las causales de terminación del arrendamiento, confirma lo que exponemos en el párrafo anterior, en el sentido de que, aparte de las causales generales detalladas en los artículos 1,928 y 1,929, las que son aplicables y sin necesidad de referencia específica forman parte de todos los contratos de arrendamiento, las demás causales son *específicas* y se refieren a determinados tipos o casos de arrendamientos.

Otros temas que merecen análisis consisten en determinar si las causales de terminación detalladas en las normas legales antes citadas i) son de orden público, en el sentido de que quiéranlo o no las partes, forman parte de todos los contratos de arrendamiento y ii) son renunciables o ampliables por voluntad de las partes.

En nuestra opinión, las causales de terminación detalladas en los artículos 1,928, 1,929, 1,930, 1,939 y 1,940 CC son todas de *derecho privado* y no de orden público y, por lo tanto, las partes son libres de pactar total o parcialmente en contrario, sea adicionando otras causales de terminación o eliminando algunas de las que consignan dichas normas legales. La propia redacción de tales normas, es *potestativa* y no imperativa, al mencionar que *el arrendamiento puede rescindirse* (Art. 1,930) o *el arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento* (Art. 1,940), nos convence que nos encontramos ante disposiciones *potestativas* y que, en consecuencia, las partes son libres para adicionar otras, sujetarlas a limitaciones o condiciones o eliminarlas.

Sin embargo, hay que tener presente que el artículo 2 del Decreto No. 35-92 del Congreso, dispone que el vencimiento del plazo, no puede invocarse como causal de terminación de los contratos de arrendamiento de casas cuyo objeto sea para vivienda del arrendatario. Esta norma prohibitiva es, en nuestra opinión, de orden público y limita por lo tanto la libertad contractual y el artículo 1928 CC.

Analizaremos a continuación el contenido de las normas que regulan la terminación del contrato de arrendamiento:

- 1) **Artículo 1,928:** Esta norma establece como causales de terminación del contrato de arrendamiento, *el vencimiento del plazo fijado en el contrato, o por la ley o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.*

En cuanto al plazo fijado en el contrato, no vemos dificultad alguna, pues hemos indicado que por la temporalidad del arrendamiento, todo contrato debe señalar un plazo para el contrato. Cuando se menciona el vencimiento del plazo fijado en el contrato, debemos entender no sólo el plazo forzoso que explicita y claramente se ha consignado en el mismo, sino los plazos voluntarios y las prórrogas del mismo.

La referencia al *plazo fijado por la ley* nos parece extraña, pues en ninguna parte del Código Civil se fija un plazo legal al contrato, ni un plazo máximo.

Reiteramos que, de conformidad con el artículo 2 del Decreto No. 35-92 del Congreso de la República, el vencimiento del plazo contractual no puede invocarse como causal de terminación en los arrendamientos de casas destinadas a habitación. En cambio, el artículo 4 de esa misma ley, dispone que en el caso de arrendamiento de inmuebles destinados a uso comercial, industrial, agrícola o profesional, *podrá invocarse como causal de desahucio las contenidas en el Código Civil*, por lo que el vencimiento del plazo sí es causal para exigir la desocupación de dichos inmuebles.

El haberse cumplido el objeto para el que la cosa fue arrendada, es otra forma de terminación del plazo y se refiere al caso en que la cosa se ha dado en arrendamiento para determinado fin y éste se ha cumplido. Por ejemplo, si se da en arrendamiento un vehículo para que el arrendatario viaje en él a Totonicapán, o si se arrienda una finca para que se obtenga una cosecha de trigo, se extinguirá el contrato cuando el vehículo arrendado llegue a Totonicapán, o el arrendatario termine la recolección de la cosecha de trigo.

- 2) **Artículo 1,929:** Tenemos aquí varias causales generales de extinción de negocios jurídicos (género) y contratos (especie) y este artículo únicamente reitera casos y motivos que provocan la extinción de relaciones jurídicas y no contiene normas que rijan específicamente la terminación del contrato de arrendamiento, sino se limita a reiterar normas y causales generales, que provocan el fin de cualquier obligación o contrato. Veamos:
- a) *Convenio expreso* (inciso 1o.): Así como las obligaciones y los contratos nacen del consentimiento de las partes, también pueden terminar por convenio que celebren las partes del contrato, para ponerle fin a su relación. Recordemos que *hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación* (Art. 1,517 CC).
  - b) *Por nulidad o rescisión del contrato* (inciso 2): La nulidad, sea absoluta o relativa declarada judicialmente, termina el negocio jurídico (Arts. 1,301 y 1,309 CC) y la rescisión, sea voluntaria o judicialmente declarada, es una causal general de terminación de los contratos y provoca que las cosas regresen al estado que tenían antes de su celebración (Arts. 1,579 a 1,583 CC).

Cuando estudiemos el artículo 1,930 CC, veremos las causales especiales que dan lugar a la rescisión del arrendamiento, por lo que las causales de rescisión que menciona este inciso son las que provocan la rescisión de cualquier contrato.

- c) ***Pérdida o destrucción de la cosa arrendada*** (inciso 3o.): Dice la norma *por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada* o, en otras palabras, la destrucción o pérdida del objeto del contrato, lo que causa su desaparición. No puede hablarse de arrendamiento, si una cosa no es entregada a otra para su uso y goce, mediante un pago, de modo que al terminarse, extinguirse o destruirse totalmente la cosa, el contrato quedaría sin objeto y ello provoca directamente la extinción de las obligaciones de las partes.

Si bien la sola destrucción o pérdida total de la cosa arrendada, termina el arrendamiento, no necesariamente terminan por ello las relaciones entre las partes, si la pérdida de la cosa deriva de un hecho culposo o doloso de alguna de las partes. Así vemos que si la cosa se destruye por culpa del arrendatario, sus familiares, dependientes o subarrendatarios, el arrendador tiene derecho a reclamarle daños y perjuicios, de acuerdo con lo ya comentado en relación al artículo 1,907, inciso 2 CC, y que si la destrucción deriva de dolo o culpa del arrendador, el arrendatario puede a su vez reclamarle indemnización (Arts. 1900 y 1901 CC).

Según Borda<sup>33</sup>, el contrato termina *ipso jure* en el instante de la destrucción o pérdida del objeto arrendado, sin que sea necesaria declaración judicial, ni de formalizar la resolución en un documento, y la única obligación del arrendatario será pagar al arrendador la renta por el tiempo que gozó la cosa.

El artículo 1,900 CC toca el tema de la destrucción total de la cosa, de modo que *quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador*, señalando que ninguna de las partes debe indemnización de daños y perjuicios a la otra y que el arrendador debe devolver al arrendatario la renta recibida anticipadamente.

33 Borda, *Op. cit.*, pág. 570.

Cuando hay destrucción o pérdida total de la cosa, ello provoca la terminación del contrato y no encontramos justificación alguna para que el contrato pueda continuar, si falta uno de los elementos esenciales del mismo: la cosa.

No ocurre lo mismo con la destrucción *parcial* de la cosa y la doctrina y nuestro Código Civil señalan que ello no es causal de terminación del contrato, aunque provoca un cambio en las relaciones de las partes. Veamos:

- 1) Si ocurriera la destrucción parcial de la cosa, derivada de caso fortuito o fuerza mayor, sin que se deba a culpa del arrendador, ni del arrendatario, sus familiares, dependientes, animales o cosas, el arrendamiento continuaría hasta por dos meses y si en dicho plazo no se hacen por el arrendador las reparaciones necesarias, el arrendatario puede rescindir el contrato sin responsabilidad (Art. 1,906 CC), sin perjuicio de que la renta se reduzca, durante ese término, en proporción a los daños sufridos por el inmueble.
- 2) En tanto se repara la cosa, el arrendatario tiene derecho a una reducción *proporcional* de la renta, de conformidad con el artículo 1,906 CC. El Código Civil no señala cómo se determina la *reducción proporcional*, dejándolo a criterio de juez.
- 3) La destrucción parcial implica tanto la desaparición física de una parte del inmueble arrendado: por ejemplo, si una inundación destruyó 3 habitaciones en la casa No. 16-40 de la 5a. Avenida "B", zona ocho de esta ciudad y dejó intacto el comedor, la sala, la cocina y demás habitaciones, o si por un incendio, el inmueble sufre daños en ciertos accesorios o partes integrantes, sin afectar la estructura y sólo será necesario reparar varias puertas y ventanas.
- 4) La reparación de esos daños corresponde al arrendador, de acuerdo con lo que disponen los artículos 1,901, numeral 4 y 1,920 CC.

- d) **La expropiación o evicción de la cosa arrendada** (inciso 4o.): La expropiación o evicción de la cosa arrendada son equivalentes al perecimiento jurídico de la misma, en el sentido de que se priva al propietario o arrendador de todo derecho a ella. Tanto por la expropiación, como por la evicción, al arrendador se le priva coactivamente de la propiedad de la cosa y, por lo tanto, de legitimación para poder arrendarla, a diferencia de la transferencia voluntaria efectuada por el arrendador o de la sucesión del mismo, pues en estos casos, el nuevo adquirente asume los derechos y obligaciones que correspondían en el contrato al anterior propietario.

Por esa misma circunstancia, la terminación del arrendamiento por la expropiación o evicción, normalmente no acarrea responsabilidad para las partes, salvo situaciones tales como si el arrendador conociere el defecto de su título o la existencia de un procedimiento de expropiación de la cosa o que hubiere colusión con el demandante o negligencia grave en la defensa del litigio o en el procedimiento de expropiación. Borda<sup>34</sup>, señala que si bien el arrendatario normalmente no puede reclamar daños y perjuicios al arrendador que perdió la propiedad de la cosa por expropiación, sí tiene derecho a ser indemnizado por el expropiante, por los daños y perjuicios que le provoque la terminación anticipada del contrato por expropiación y señala, entre ellos, el reembolso del pago efectuado por *derecho de llave*, el costo de traslado a otro lugar, las mejoras no reembolsables efectuadas por el arrendatario, etc.

Dado que en la evicción o en la expropiación se priva coercitivamente al propietario de su derecho sobre la cosa, sus efectos sobre el contrato son diferentes de los que ocurren en otros casos de enajenación de la misma. En la transferencia voluntaria o en la sucesión por causa de muerte, el adquirente o sucesor debe respetar los derechos del arrendatario, pero la naturaleza coactiva de la evicción y la expropiación, producen la terminación de la relación entre el arrendador y el arrendatario, pues el nuevo adquirente (Estado o demandante) *no ha de respetar el contrato*

34 Borda, *Op. cit.*, pág. 706.

*celebrado entre aquél (el propietario anterior) y el arrendatario*<sup>35</sup>. Dicha solución nos parece justa y equitativa pues si el Estado debiere respetar los contratos de arrendamiento celebrados por el propietario anterior, sobre la cosa expropiada, se desvirtuaría la función de la expropiación y, por otra parte, si se produjo la evicción, es porque un tercero tenía mejor derecho que el arrendador sobre la cosa (Art. 1,548 CC).

- 3) **Artículo 1,930:** Viene a ser un desarrollo parcial del inciso 2 del artículo 1,929 CC, al establecer *causales especiales* de rescisión del contrato, que pueden ser ejercidas por el arrendador o por el arrendatario. Por tratarse de rescisión del contrato, se requiere de un fallo judicial que reconozca la existencia de la causal y que declare la rescisión.

El derecho de plantear la rescisión prescribe, de acuerdo con el artículo 1,585 CC, en un año *contado desde la fecha de la celebración del contrato, salvo que la ley fije otro término en casos especiales*. Dicha cláusula fue redactada teniendo en mente únicamente los contratos de *ejecución inmediata* y olvidó los de *tracto sucesivo*, en los que la causal de la rescisión puede nacer de un hecho u omisión mucho posterior en el tiempo a la celebración del contrato. Por ello, nos parece que el plazo de la prescripción de la acción para demandar la rescisión, en el contrato de arrendamiento, debiera principiar a contarse desde que la otra parte tuvo conocimiento del incumplimiento o del hecho que dio origen a la causal de rescisión, pues es la ley (Art. 1,930 CC), la que detalla diferentes hechos que durante la vida del contrato, pueden dar nacimiento al derecho para reclamar la rescisión.

Las causales que detalla el artículo 1,930 CC se analizan a continuación:

- a) **Incumplimiento de obligaciones** (inciso 1): Sánchez Medal<sup>36</sup>, señala que *por ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos, por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes*.

35 Puig Brutau, *Op. cit.*, pág. 279.

36 Sánchez Medal, *Op. cit.*, pág. 272.

El inciso 1 del artículo 1,930 CC, señala como causal de rescisión del arrendamiento, *si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones*. Nos encontramos así, ante un caso de *pacto comisorio implícito*, que permite la rescisión del contrato, si una de las partes incumple sus obligaciones y del que nace el derecho, para la otra parte, de pedir la resolución o la rescisión del contrato, o el cumplimiento de la obligación, más los daños y perjuicios, en ambos casos (Art. 1,535 CC).

Nosotros interpretamos dicha norma, relacionándola con el cumplimiento de cualquiera de las *obligaciones principales* de las partes, o sea aquellas que se asumen por una frente a la otra, por lo que los pequeños incumplimientos (como los llama Sánchez Medal)<sup>37</sup>, cual sería por ejemplo que el arrendatario no repusiere un vidrio roto o no reparare la cerradura de una puerta, no serían causales de rescisión.

La rescisión puede ser promovida por el arrendatario o por el arrendador, basándose en el incumplimiento de la otra parte y, así:

- I) El **arrendador** puede pedir la rescisión si el arrendatario: (a) no recibe la cosa; (b) no usa y goza la cosa de acuerdo a lo convenido o a la naturaleza y destino normal de la cosa; (c) no paga la renta; (d) no cuida de la cosa y evita causarle daños; (e) no avisa al arrendador de las perturbaciones de derecho o de la necesidad de realizar reparaciones necesarias; (f) no da a la cosa el mantenimiento necesario; (g) muda la forma de la cosa; y (h) subarrienda la cosa existiendo en el contrato prohibición de hacerlo o cede su derecho en el contrato, sin el consentimiento del arrendador; y
- II) El **arrendatario** puede pedir la rescisión del contrato, si el arrendador: (a) no le entrega la cosa; (b) incumple su obligación de mantenerla en estado de servir; (c) falla en su obligación de garantizar al arrendatario el uso y goce pacífico de la cosa y de mantenerle en él; y (d) muda la forma de la cosa.

37 Sánchez Medal, *Op. cit.*, pág. 274.

**b) Abandono de la cosa:** El artículo 1,895 CC establece que *si el arrendatario abandonara la cosa, el contrato se tendrá por resuelto y el arrendador tendrá derecho a que se le entregue judicialmente* y el inciso 2 del artículo 1,930 CC señala que *si el objeto del arrendamiento es una finca rústica y el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia, puede rescindirse el arrendamiento.*

La rescisión, en estos casos, sólo puede ser promovida por el arrendador, pues la causal es imputable al arrendatario.

No hemos encontrado en la doctrina que consultamos, un antecedente de la norma contenida en el artículo 1,895 CC, ni una aclaración sobre el significado del término *abandono* de la cosa en el arrendamiento.

Entre las obligaciones del arrendatario, encontramos que éste está obligado a *servirse de la cosa solamente para el uso convenido y, a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino* (Art. 1,907, inc. 1 CC) y que tiene, además, la obligación de realizar las *reparaciones locativas* que son las relativas a *deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares y dependientes* (Arts. 1,909 y 1,910 CC); pero nos parece que el incumplimiento de tales obligaciones por parte del arrendatario, no constituye *abandono* de la cosa. El servirse de la cosa para un uso diferente del convenio o no adecuado a su naturaleza y destino, constituye *abuso*, pero no *abandono* y, como hemos señalado en el párrafo a) que antecede, en relación al *pequeño incumplimiento*, la omisión del arrendatario a su obligación de efectuar las *reparaciones locativas* no constituiría causal de rescisión del contrato.

El problema se complica si tenemos en cuenta que, en nuestro Código Civil, no existe una norma explícita que obligue al arrendatario a usar de la cosa (en la suposición que el *no uso* constituiría *abandono*) y que el mantenimiento de la cosa (la realización de las reparaciones ordinarias), no corresponde al arrendatario, sino al arrendador (Art. 1,901, inc. 4 CC).

Según el Diccionario de la Lengua Española (Art. 11 LOJ): *abandonar* significa *dejar, desamparar a una persona o cosa; dejar alguna cosa emprendida ya, como una ocupación, un intento, un derecho, etc.; dejar un lugar, apartarse de él; cesar de frecuentarlo o habitarlo; descuidar uno sus intereses u obligaciones, o su aseo y compostura.*

Con base en lo expuesto, nos parece que el artículo 1,895 CC, permite la rescisión del contrato, cualquiera que sea el objeto del arrendamiento, si el arrendatario ha desocupado o dejado voluntariamente de servirse de la cosa, o si cesa en el ejercicio de sus derechos sobre la cosa, en forma que evidencie una intención definitiva, por ejemplo, la desocupación voluntaria del inmueble por el arrendatario, antes del vencimiento del plazo del contrato, después de haber ocupado la cosa, sin aviso, ni conocimiento del arrendador. El *abandono*, en este caso, es una situación objetiva y claramente comprobable, que resulta en *la entrega* de la cosa al arrendador. No hay, en este caso, necesidad de privar al arrendatario de la posesión de la cosa, ni de desahuciarlo, sino que la autoridad judicial declara resuelto el contrato por abandono del arrendatario y entrega la cosa al arrendador.

Diferente es el caso regulado en el artículo 1,930, inciso 2 CC, pues acá el objeto del arrendamiento es un bien *esencialmente productivo* (un predio rústico) y el arrendatario no ha *abandonado* la cosa, sino sigue en ejercicio de sus derechos como arrendatario, explotando y en posesión de la cosa, pero descuida, desampara, o es negligente en la atención de los cultivos y plantaciones. La determinación del *abandono* de las plantaciones o cultivos, es una cuestión de hecho, puede tener mucho de subjetivo y la prueba no es tan clara como en el caso regulado por el artículo 1,895 CC; y en caso de declararse la rescisión, debe ordenarse la desocupación de la cosa por parte del arrendatario y la reparación por éste de los daños y perjuicios causados por el *abandono*.

En el Código Civil italiano (Art. 1,618), se impone al arrendatario la obligación de proveer *los medios necesarios para la gestión* de la cosa, de acuerdo con su destino económico y observar las reglas de la *buena técnica*, en el

arrendamiento de cosas esencialmente productivas, como podría ser un predio rústico, una empresa industrial o comercial. El incumplimiento de esas obligaciones, por parte del arrendatario podría interpretarse como *abandono* de la cosa y al arrendador se otorga el derecho de verificar si el inquilino está cumpliendo con esas obligaciones (Art. 1,169 CC italiano).

Es criticable que esta norma se refiera específicamente al arrendamiento de fincas rústicas y que el legislador haya olvidado los arrendamientos de otras cosas productivas, como serían las empresas comerciales e industriales, los ganados, los derechos de propiedad intelectual, etc., en los que el uso y goce de la cosa por parte del arrendatario requiere de actos positivos y concretos suyos que se materializan en la debida gestión y atención de la cosa, en mantenerla *en estado de producir* y en una racional y diligente explotación de la cosa. Visto de otro enfoque, en el arrendamiento de una vivienda, el arrendatario tiene el derecho de usar y gozar de la cosa, habitando en ella en forma permanente u ocasional y nadie puede obligarle a residir permanentemente allí, en tanto que en el arrendamiento de *cosas esencialmente productivas*, el derecho del arrendatario de usar y disfrutar de la cosa, implica la obligación de explotar permanente y racionalmente la cosa, atendiendo a su mantenimiento en *estado de producir*.

- c) **Incumplimiento de la obligación de garantizar el pago de la renta** (Art. 1,930, inc. 3 CC): Esta norma parte de la premisa de que la cosa ha sido entregada al arrendatario y éste asumió en el contrato la obligación de garantizar a su arrendador el pago de la renta, pero incumple esa obligación, sea porque ya estando en posesión de la cosa se niega a otorgar la garantía o porque demora el hacerlo.

En este caso también es el arrendador quien está legitimado para plantear la rescisión, ya que ésta deriva del incumplimiento de una obligación del arrendatario.

En nuestra opinión, esta causal está comprendida dentro de la contenida en el inciso 1) de este mismo artículo (incumplimiento de obligaciones) y

no era necesario normarla específicamente, pues estamos ante una situación de claro incumplimiento del arrendatario a una de sus obligaciones principales.

- d) Contratos de arrendamiento de bienes de menores, incapaces o ausentes** (Art. 1,930, inc. 4 CC): En nuestra opinión, esta causal *sólo puede ser invocada por el arrendador*, si se dan los presupuestos jurídicos siguientes: (1) que el contrato de arrendamiento se haya celebrado mientras el arrendador era menor de edad o incapaz o había sido declarado ausente; y (2) que el plazo del contrato se haya pactado en más de tres años.

La rescisión puede plantearse por el propietario de la cosa (arrendador), una vez tenga capacidad para el ejercicio de sus derechos, sea porque ha llegado a la mayoría de edad, ha sido rehabilitado o ha reasumido la administración de su patrimonio.

Esta causal nos parece inaceptable, pues el representante legal de un menor, un incapaz o un ausente, requiere de autorización judicial para celebrar contratos de arrendamiento de los bienes que administra por un plazo mayor de tres años (Arts. 265, 331, inc. 1 y 50 CC). Si se cumplió con obtener esa autorización, previa a la celebración del contrato y el juez no la condicionó a la mayoría de edad del menor, a la rehabilitación del incapaz o a la vuelta del ausente, el contrato ha sido válidamente celebrado y ambas partes (arrendador y arrendatario), han quedado obligados de acuerdo con sus términos y por el plazo convenido, por lo que esta causal atenta contra la seguridad y efectividad de los contratos.

Por otra parte, si el representante legal del menor, incapaz o ausente, celebró el contrato de arrendamiento, por un plazo mayor de tres años y sin contar con autorización judicial, el contrato sería absolutamente nulo (Art. 1,301 CC) y la rescisión no sería el camino jurídico adecuado.

- e) Subarrendar contra prohibición expresa** (Art. 1,930, inc. 5 CC): Esta causal implica el incumplimiento de una obligación expresa de no hacer, por parte del arrendatario y su inclusión como *causal* específica de rescisión

no se justifica, pues está también comprendida dentro de la causal regulada por el literal 1) del mismo artículo 1,930 CC.

En este caso también corresponde al arrendador el derecho de reclamar la rescisión, pues su causa ha sido en incumplimiento del arrendatario a una prohibición que ha asumido.

- f) **Uso de la cosa para fines contrarios a la moral, al orden público o a la salubridad pública** (Art. 1,930, inc. 6 CC): Se regulan en este inciso, dos situaciones diferentes:

La primera (uso de la cosa para fines contrarios a la moral o a las buenas costumbres) debería, en nuestra opinión, depender del destino convenido para la cosa arrendada, de modo que si en el contrato se pactó que el arrendatario usaría la cosa para establecer una casa de tolerancia o un garito, el arrendante no podría plantear la rescisión del contrato, alegando que esas actividades son contrarias a la moral o a las buenas costumbres. Si, por el contrario, se pactó que la casa se destinaría a vivienda del arrendatario y de su familia y éste varía el destino de la cosa, estableciendo en ella un burdel o una casa de juego, habría incumplimiento de una de las obligaciones principales del arrendatario, por lo que el caso queda incluido en el artículo 1,930, inciso 1 CC y su regulación especial en el inciso 6 de esa misma norma, es innecesaria. El arrendador estaría legitimado para plantear la rescisión, en este caso, pues el cambio del destino convenido, deriva de un acto propio del arrendatario.

La segunda (uso de la cosa para fines contrarios al orden público o a la salubridad pública), son causales de *derecho público*, que no admiten pacto en contrario y que provocan la nulidad absoluta del contrato, de acuerdo con el artículo 1,301 CC (*hay nulidad absoluta de un negocio jurídico cuando su objeto sea contrario al orden público...*). Por ello, el destinar la cosa a fines contrarios al orden o a la salubridad públicos, sería una causal de terminación del arrendamiento, regulada por el artículo 1,929, inciso 2 CC y el incluirla dentro de las causales de rescisión es impropio. Tratándose de un caso de nulidad absoluta, la declaratoria de nulidad puede ser pedida

por los que tengan interés o por el Ministerio Público y puede ser declarada de oficio por el juez, cuando resulta manifiesta (Art. 1,302 CC).

- g) **Muerte del arrendatario** (Art. 1,930, inc. 7 CC): La muerte del arrendatario da a sus herederos el derecho de rescindir el arrendamiento. El derecho de pedir la rescisión correspondería a los herederos del arrendatario, sea actuando unánimemente, o en virtud de una resolución tomada por la mayoría de los coherederos que, a su vez, representen por lo menos derechos proindivisos equivalentes a las dos terceras partes de la masa (Art. 490 CC), ya que en nuestra opinión se trata de una decisión sobre administración.
- 4) **Artículo 1,939 CC:** Cuando el arrendamiento es de casas o locales comerciales o industriales, el arrendatario tiene el derecho de terminar el contrato, dando aviso por escrito al arrendador, con por lo menos 30 días de anticipación, si se tratare de vivienda y de 60 días de anticipación, si se tratare de negocios u oficinas.

En el derecho civil francés, el derecho de una de las partes (en el caso nuestro, el arrendatario), de terminar el contrato mediante preaviso escrito a la otra parte, se denomina *despedida* y no requiere de la aceptación de la parte a la que va dirigido el aviso, ni más formalidad que su entrega.

El derecho de *despedida* en el Código Civil de Guatemala, se entiende incorporado a todos los contratos de arrendamiento de viviendas y de locales, a menos que se haya renunciado expresamente por el arrendatario, ya que en nuestra opinión, las normas que contiene el capítulo VI del título VII de la segunda parte del libro segundo del Código Civil (Disposiciones especiales relativas al alquiler de casas y locales), no son de orden público, ni son irrenunciables.

El derecho de *despedida* se ve también limitado por los pactos que las partes hayan celebrado en cuanto a plazos forzosos, pues en tanto no haya concluido dicho plazo preconvencido, el arrendatario no podrá terminar el contrato mediante el preaviso a que se refiere el artículo 1,939 CC y, si lo hiciera, quedaría

responsable ante el arrendador por los daños y perjuicios causados y por el pago de la renta hasta el día de la devolución de la cosa (Art. 1,904. CC).

- 5) **Artículo 1,940 CC:** Se detallan en esta norma varias situaciones que dan derecho al arrendador para terminar el contrato de arrendamiento y que son adicionales a las que detalla el artículo 1,930 CC.

La redacción de la introducción de esta norma, que se refiere exclusivamente al artículo 1,930 CC, nos plantea la duda de si las causales de terminación reguladas por los artículos 1,928 y 1,929 CC son aplicables al arrendamiento de casas y locales. En nuestra opinión, los casos generales establecidos en los artículos 1,928 y 1,929 CC son también aplicables a esos casos de arrendamiento, pues: (i) esos casos generales de terminación, son *causas previstas en la ley* para la terminación de *todos los contratos*. En otras palabras, no son causales de terminación para un contrato determinado o de una modalidad del arrendamiento, sino que son aplicables a la generalidad de los contratos (vencimiento de plazo, cumplimiento del objeto, acuerdo de las partes, nulidad, rescisión, pérdida o destrucción de la cosa, expropiación o evicción), por lo que mal podrían ser excluidas de aplicación para el caso del arrendamiento de viviendas y locales; y (ii) porque a diferencia de lo regulado por los artículos 1,928 y 1,929 CC, el artículo 1,930 CC regula *causales específicas* para la rescisión del contrato de arrendamiento (adicionales a las causas generales de rescisión), y la referencia que se hace de estas últimas en el artículo 1,940 CC es constructiva y necesaria, pues de otra manera se interpretaría que sólo las causales del artículo 1,940 CC tendrían aplicación en los arrendamientos de casas y locales.

En consecuencia, somos de opinión que el artículo 1,940 CC contempla varias causales adicionales a las establecidas en los artículos 1,928, 1,929 y 1,930 CC, que sólo son aplicables a ese tipo de arrendamiento y que analizaremos a continuación:

- a) **Mora del arrendatario en el pago de la renta** (Inc. 1): Esta causal es la consecuencia del incumplimiento del arrendatario a una de sus obligaciones principales (el pago de la renta) y, por lo tanto, estaría incluida

en el caso de rescisión contenido en el inciso 1) del artículo 1,930 CC. Sin embargo, así como en el caso de los arrendamientos que no sean de casas o locales, la simple mora en el pago de la renta es causal de rescisión; en el caso de dichos inmuebles, es necesario que la mora se prolongue por dos o más mensualidades.

Creemos necesario hacer algunos comentarios adicionales a esta norma: (i) es necesario que el arrendatario esté en mora, de modo que si en el contrato no se pactó que ésta ocurra sin necesidad de requerimiento al arrendatario, debe interpelarse a éste de acuerdo con los artículos 1,428, 1,430 y 1,431 CC; (ii) la mora debe abarcar por lo menos dos períodos. Si bien la norma dice *dos meses vencidos*, debe tenerse en cuenta que hay arrendamientos en que la renta no se paga por mes, sino por períodos más largos (trimestres, semestres o años), por lo que interpretamos que la norma se refiere a *dos períodos*; (iii) cuando la ley dice *dos meses vencidos*, ello no quiere decir que la causal sólo sea útil en los contratos en que la renta se paga por *mes vencido*, sino que también es aplicable a aquellos en los que se pactó la renta por *anticipado*; y (iv) que en la actualidad, es una de las pocas causales de terminación del arrendamiento de casas y locales, en virtud de que por disposición del Decreto No.57-87 del Congreso y sus prórrogas, las causales establecidas en los numerales 3 y 6 del artículo 1,940 CC han quedado *en suspenso* por virtud del *congelamiento* de las rentas de viviendas.

- b) **Utilización por el propietario o sus familiares** (Inc. 2): El artículo 3 del Decreto No. 35-92 del Congreso, restableció la vigencia de esta causal de terminación, que había sido dejada en *suspenso* por el Decreto No. 57-87 del Congreso, pero únicamente para el caso que el propietario o sus parientes, necesiten el inmueble para habitar en él, siendo necesario que lo declaren bajo juramento ante juez competente en el memorial de demanda. La falsedad de dicha declaración jurada, haría incurrir al declarante en el delito de perjurio.

Hay muchos motivos que pueden justificar la necesidad del propietario o de sus parientes de habitar la casa arrendada a un tercero y se nos ocurre,

el caso del hijo soltero que se casa y requiere vivienda; el pariente cuya casa es destruida por un incendio o un terremoto; etc.

Es de recalcar que esta causal es únicamente aplicable al caso de *viviendas* y, por lo tanto, no rige para el caso de locales comerciales, industriales u oficinas.

- c) **Reparaciones indispensables o nueva construcción** (inciso 3): Dice la norma: *cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad o vaya a construirse nueva edificación*. Esta norma está en *suspense*, de conformidad con el Decreto No. 57-87 del Congreso. Sin embargo, cabe señalar la aparente contradicción que existe entre el inciso 3) del artículo 1,940 CC, con las normas contenidas en los artículos 1,901, inciso 3 CC y 1,906 CC, ya que en la primera se obliga al propietario a no estorbar el uso pacífico de la cosa por el arrendatario *a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables*, lo que implícitamente reconoce que el contrato de arrendamiento se mantiene en vigencia durante la realización de las reparaciones y, la segunda, regula el *derecho del arrendatario* (no del arrendador) de terminar el contrato, si se ve impedido del uso total o parcial de la cosa y el impedimento dura más de dos meses. Según el Art. 1,940, inciso 3) la necesidad de reparar el inmueble es *causal de rescisión* que puede ejercitar el arrendador, en tanto los artículos 1,901, inc. 3 y 1,906 CC disponen que la realización de reparaciones en el inmueble no termina el contrato y, en todo caso, es el arrendatario quien puede terminar el contrato por ese motivo.

Trataremos de armonizar dichas normas:

- 1) La gravedad y envergadura de las reparaciones necesarias para mantener la cosa en estado de habitabilidad y seguridad, a que se refiere el inciso 3) del artículo 1,940 CC, debe ser de tal grado que fuere imposible realizarlas en tanto el arrendatario habite u ocupe el inmueble. Por ello, el arrendatario debe desocupar y el contrato debe concluir.
- 2) Si se tratare de reparaciones necesarias que pueden realizarse en tanto el arrendatario habita u ocupa la cosa, se haría aplicación de las

normas contenidas en los artículos 1,901, inciso 3) y 1,906 CC, reduciendo la renta durante el tiempo que tome realizar las obras. El contrato de arrendamiento se mantendría en vigor y el arrendatario continuaría ocupando el inmueble.

- 3) En caso el propietario vaya a realizar una nueva construcción en el inmueble, sería imposible mantener vigente el contrato de arrendamiento.

En todos los casos comentados, el arrendador debiera de aportar prueba al juez de la necesidad e importancia de las reparaciones, de la necesidad de la desocupación para poder realizarlas y, en su caso, de que cuenta con las autorizaciones, planos y financiamiento para realizar la nueva construcción.

- d) **Deterioros causados por el arrendatario** (Inc. 4): Al comentar el artículo 1,907, inciso 2 CC, indicábamos que el arrendatario responde ante el arrendador por los daños que la cosa arrendada sufre por culpa suya, de sus familiares, dependientes o subarrendatarios o que sean causados por sus animales y cosas. El contenido de dicha norma simplemente define el ámbito de la responsabilidad del arrendatario, ante el arrendador, por los daños que sufra la cosa por culpa de su familia inmediata o dependientes.

El inciso 4 del artículo 1,940 CC, viene a ampliar la norma antes comentada, en el sentido de que, en adición a su responsabilidad por la reparación de los daños, el arrendatario puede ser obligado a desocupar al ocurrir esos mismos presupuestos jurídicos.

Surge la duda de si esos derechos son *alternativos* del arrendador, o si éste puede también ejercerlos conjuntamente, pues aunque están regulados separadamente, surgen de la misma premisa: que la cosa sufra daños por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes. En nuestra opinión, el arrendador puede ejercer tales derechos en forma separada o conjunta, pues no se contradicen, sino se complementan naturalmente.

Para que se de la causal de terminación del contrato, los daños causados a la cosa deben ser de cierta importancia. Ciertamente que el arrendatario responde de todos los daños causados a la cosa por culpa suya, de sus familiares, dependientes, subarrendatarios o por los animales o cosas que en ella tenga y tiene la obligación de repararlos; pero para que el arrendador pueda por ello terminar el contrato, debe tratarse de daños graves. Nadie discute que el arrendatario debe reparar los vidrios de la casa que un hijo menor suyo haya roto; pero es inaceptable que la existencia de vidrios quebrados pueda justificar la terminación del contrato. Por otra parte, si por descuido de un empleado del arrendatario, se incendia la cocina, el arrendador podría terminar el contrato y, además, exigir al arrendatario la reparación de los daños causados.

- e) **Inmuebles del Estado** (Inc. 5): Con anterioridad hemos visto que el Estado, las municipalidades y las entidades autónomas y descentralizadas, pueden dar en arrendamiento bienes de dominio público y de uso no común.

Los bienes del Estado deberían destinarse, fundamentalmente, al servicio del mismo, para atender las funciones que tiene encomendadas y sólo en algunas ocasiones, cuando no hay necesidad de ellos para esos fines, podrían darse en arrendamiento. Nos parece muy lógico y aceptable que el Estado y sus instituciones puedan terminar los contratos de arrendamiento celebrados y recuperar la posesión y uso de sus bienes, cuando tuviera necesidad de destinarlos a su función natural y principal: la instalación de dependencias, oficinas o servicios públicos.

- f) **Necesidad del local por el propietario** (Inc. 6). Como hemos visto anteriormente, esta causal *está en suspenso*, de conformidad con el artículo 57-87 del Congreso. Sin embargo, la comentaremos brevemente, señalando que es un *complemento* de la ya comentada en el literal b) que antecede, pues así como en aquélla se permite la terminación del contrato de arrendamiento sobre una vivienda, en ésta se permitiría la terminación del arrendamiento de un local comercial, industrial o de oficinas, para que el propietario pueda utilizarlo para instalar su negocio.

## Restitución de la cosa

Terminado el arrendamiento, es obligación del arrendatario devolver al arrendador la cosa objeto del mismo, tal como fue anteriormente comentado al tratar de las obligaciones del arrendatario.

En lo relativo al arrendamiento de casas y locales comerciales, hay dos normas que consideramos de interés comentar:

- a) El artículo 1,937 (segundo párrafo) CC, por cuanto establece una *presunción de culpa* del arrendatario, por los daños que muestre el inmueble a la terminación del contrato, lo que implica, por supuesto, la responsabilidad de repararlos; y
- b) Que la restitución del edificio (en realidad, debiera ser el inmueble), la hará el arrendatario desocupándolo total y completamente y entregando las llaves al arrendador (Art. 1,938 CC). Si relacionamos esta norma con la que contiene el artículo 1,904 CC, notamos que la obligación del arrendatario de pagar la renta termina hasta que se cumple con la restitución de la cosa en la forma señalada: (i) la total desocupación del bien; (ii) la entrega del bien desocupado al arrendador; y (iii) la entrega de las llaves al arrendador.