

WWW.ABOGADORAULGONZALEZ.COM

El Arrendamiento

José Raúl González Velásquez

04/03/2011

El Arrendamiento

*José Raúl González Velásquez
Máster en Docencia Universitaria
Maestro en Derecho de Empresa*

1. Introducción.

El presente ensayo analizará la figura del arrendamiento principalmente desde un punto de vista doctrinario de diversos países y en menor medida a nivel jurisprudencial, enfocándose en el arrendamiento de cosas, visto que en El Salvador es una de las figuras civiles más utilizadas.

La intención de este trabajo radica en dos aspectos fundamentales: el primero consiste en tratar de dar una visión general del arrendamiento como institución jurídica de uso común y de las diferentes percepciones que tienen las legislaciones respecto de la misma. El segundo es introducir a los estudiantes de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas, abogados y cualquier persona interesada en el referido tema.

El esquema que seguirá este análisis será el siguiente: se comenzará presentando definiciones del arrendamiento, tanto de autores del Derecho Anglosajón como del Derecho Civil, y en base a estas definiciones se extraen las características de dicho contrato. Entre estas, se analiza la posibilidad de ser un contrato “*intuitu personae*”, las formalidades y de la posible aplicación de la condición resolutoria tácita.

Respecto de las partes intervinientes en el mismo, se analiza la naturaleza de los derechos del arrendatario puesto que existe un debate doctrinario que se explicará en su momento y finalmente, las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario.

2. Definición.

El arrendamiento¹ es una institución analizada a nivel doctrinario y regulado por diversos países como España, Argentina, Estados Unidos, etc. En El Salvador es regulada por el Código Civil desde el art. 1703 hasta el art. 1809 y además existe la Ley de Inquilinato, la cual regula el arrendamiento de inmuebles con fines de vivienda o establecimientos de locales comerciales, educativos o de profesionales.

¹ En otras legislaciones se le conoce como “locación”.

Desde el punto de vista del derecho anglosajón, Henry Campbell Black lo define en su libro *Black's Law Dictionary* de la siguiente manera²:

Una transferencia de tierras o viviendas a una persona de por vida, por un período de años, o en la voluntad, en la consideración de un retorno de la renta o alguna otra recompensa. La persona que transmite esas tierras o viviendas se denomina el "arrendador" y la persona a la que se transmiten el "arrendatario", y cuando el arrendador transfiere terrenos o viviendas a un arrendatario se dice contrato de arrendamiento.

Una segunda definición expresa que: "es un contrato escrito para permitir o rentar un edificio, una porción de tierra o una pieza de equipo por un período de tiempo a cambio del pago de una cuota..."³.

Otra definición es: "1. Un contrato por el uso de tierras o edificios, pero no para su dominio. El *lessor* [arrendador] es llamado *landlord* [dueño, patrón, propietario, etc.] y el *lessee* [arrendatario] es el *tenant* [inquilino] 2. Un contrato para el uso de algo, pero no para su dominio..."⁴.

S. E. Wild explica que el arrendamiento es "un acuerdo en el cual el derecho de tenencia o de uso de bienes inmuebles o el derecho para usar bienes personales es transferido a otro por un período de tiempo establecido a cambio de una consideración, típicamente en la forma de pagos periódicos"⁵.

Una última definición bajo la concepción anglosajona es:

Un contrato bajo el cual el dueño de una propiedad (el dueño o arrendador) concede a otra persona (el inquilino o arrendatario) exclusiva posesión de una propiedad por un tiempo estipulado, usualmente (pero no necesariamente) a cambio de una renta y algunas veces la suma de un capital conocida como anticipo... Un arrendamiento debe ser hecho en documento formal (una escritura) el cual es llamado asimismo arrendamiento. Y si esto no es hecho, sin embargo, todavía puede ser un acuerdo de arrendamiento. El arrendatario debe tener posesión exclusiva, ejemplo: el derecho de controlar la propiedad y excluir a otros de ella... Si la posesión no es exclusiva, no hay arrendamiento pero puede ser una licencia. Un arrendamiento debe ser por un período definitivo, el cual puede ser un término fijo o puede ser por una tenencia periódica..."⁶.

Existen además definiciones elaboradas por autores basados en el Derecho Civil, la presentada por Cabanellas dice: "Dar a una persona, llamada

² Cfr. H. CAMPBELL BLACK, «Black's Law Dictionary. A Law Dictionary Containing Definitions of the Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, Ancient and Modern», 706. Todas las traducciones realizadas en la presente investigación son libres.

³ Cfr. P.H. COLLIN, «Dictionary of Law», 175.

⁴ Cfr. D. ORAN, «Oran's Dictionary of the Law», 279.

⁵ Cfr. S.E. WILD, «Webster's New World Law Dictionary», 169.

⁶ Cfr. OXFORD UNIVERSITY PRESS, «A Dictionary of Law», 283.

arrendatario, una cosa, para que la beneficie o use de ella temporalmente, mediante el pago de una renta. Tomar de una persona, llamada arrendador, una cosa con tal condición...”⁷.

Según J. M. García Urbano “el arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes obliga a pagar a la otra un precio y la otra, en cambio, a proporcionar a aquélla el uso y disfrute temporal de una cosa, a prestarle determinados servicios o a llevar a cabo una obra”⁸.

Otra definición que establece el mismo autor es la siguiente: “Contrato de cesión del goce de toda clase de bienes, excepto de los que se consumen con su uso, por precio cierto y durante tiempo determinado”⁹.

Por su parte, R. Sánchez Medal expresa que “el arrendamiento es 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”¹⁰.

A nivel de legislación, el Código Civil de El Salvador establece en su art. 1703 que “el arrendamiento es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

Contrastando las diferentes definiciones presentadas con el Código Civil salvadoreño se puede apreciar que existen elementos comunes, pero se distingue este último por abarcar no sólo el arrendamiento de cosas (v.g. casas, edificios, tierras, etc.), sino que incluye los arrendamientos de obras y servicios.

3. Características del arrendamiento. Aplicación *intuitu personae*.

Desglosando las definiciones antes mencionadas, puede darse la siguiente clasificación según R. Sánchez Medal: “es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera, y que tiene parcialmente el carácter de *intuitu personae*... Además, es consensual... cuando recae sobre muebles... es formal cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos debe inscribirse...”¹¹.

Argumenta Medal que la clasificación “*intuitu personae*” es respecto del arrendatario, visto que este no puede subarrendar sin autorización expresa,

⁷ Cfr. G. CABANELLAS, «Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual», I, 372.

⁸ Cfr. J.M. GARCÍA URBANO, P.A. LUCENA GONZÁLEZ Y J.J. PRETEL SERRANO, *Instituciones de Derecho Privado*, 172.

⁹ Cfr. J.M. GARCÍA URBANO, P.A. LUCENA GONZÁLEZ Y J.J. PRETEL SERRANO, *Instituciones de Derecho Privado*, 473.

¹⁰ Cfr. R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 190.

¹¹ Cfr. R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 190.

pero no termina el arrendamiento por la muerte del inquilino¹². Sin embargo, dicha afirmación es más bien una restricción impuesta por el legislador visto que el arrendamiento se realiza tomando en consideración la solvencia económica de cualquier persona y no necesariamente la de alguien en específico¹³. Si bien es cierto que el Código Civil establece de igual forma esa restricción¹⁴, la posible intención del legislador era la de dar seguridad jurídica al arrendador de conocer y aprobar el posible sustituto propuesto por el arrendatario para reducir las probabilidades de que el arrendatario evada sus responsabilidades en perjuicio del arrendador.

4. Las formalidades del arrendamiento.

Respecto de la “formalidad” del arrendamiento debe hacerse la aclaración que se refiere a la elaboración de un documento escrito y según el Código Civil sería un contrato solemne¹⁵. En esta misma postura se expresa Collin y Oxford University Press según las definiciones anteriormente presentadas. En posición opuesta se encuentran los demás autores incluyendo a Alessandri y Somarriva, por establecer expresamente que el contrato de arrendamiento es consensual “porque se perfecciona por el solo consentimiento del arrendador y arrendatario; no es solemne, porque no requiere formalidades especiales, y no es real porque no requiere la entrega de la cosa arrendada”¹⁶.

Respecto de este conflicto de posturas, el inciso 2º del art. 1703 del Código Civil reza lo siguiente: “Deberán constar por escrito los arrendamientos cuyo precio total y único excede de doscientos colones o sea indeterminado, y aquellos en que se hubiere estipulado un precio periódico que exceda de doscientos colones en cada período; no siendo admisible en estos casos la prueba testimonial sino en conformidad a lo prescrito en el artículo 1582”.

En principio se puede deducir, que el arrendamiento es un contrato solemne por la exigencia establecida de elaborar un escrito al llegar a determinada cantidad, pero eso es erróneo porque no se podría justificar la solemnidad del arrendamiento en los casos en que no se sobrepase dicha cantidad. Al analizar el contexto de este párrafo tiene una intención probatoria y no como un

¹² Cfr. R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 190.

¹³ Según la Enciclopedia Jurídica Omeba, el contrato *intuitu personae* “es aquel para cuya concertación se ha tenido especialmente en cuenta, y como requisito esencial del mismo, la persona del otro contratante, ya sea por su determinada calidad, profesión, arte u oficio, o bien por su solvencia o responsabilidad económica” (Cfr. DRISKILL, S.A. EDITORA, «Enciclopedia Jurídica Omeba»).

¹⁴ Art. 1734 “El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido...”

¹⁵ Art. 1314 “... Es solemne, cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil...”

¹⁶ Cfr. A. ALESSANDRI RODRÍGUEZ, M. SOMARRIVA U. Y A. VODANOVIC H., *Curso de Derecho Civil. Fuente de las Obligaciones*, IV, 449.

elemento de la esencia del contrato. En este sentido, la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia de El Salvador se ha pronunciado al explicar que:

El Art. 1703 C. puntualiza los requisitos o elementos esenciales del contrato de arrendamiento, en su primer inciso; y en el segundo, establece la forma de probar tal contrato, ordenando que deben constar por escrito, los arrendamientos cuyo precio total y único exceda de doscientos colones o sea indeterminado, así como aquellos en que se hubiere estipulado un precio periódico que exceda de doscientos colones en cada período¹⁷.

5. Aplicación de la condición resolutoria.

Una discusión interesante se basa en la posible aplicación de la figura de la resolución¹⁸ en el contrato de arrendamiento. La resolución se encuentra regulada en el art. 1360 Código Civil salvadoreño¹⁹. Explican Alessandri y Somarriva que al ser un contrato de tracto sucesivo, las obligaciones se van renovando y extinguiendo sucesivamente y debido a lo anterior se da la “terminación” del contrato y no una “resolución”²⁰.

Lorenzetti, en su libro Tratado de los Contratos, expresa lo siguiente:

El vocablo *rescisión* debe reservarse para aquel modo de extinción de los actos jurídicos de tracto sucesivo, por el cual quedan sin efecto para el futuro, en razón del acuerdo de partes o de la voluntad de una sola de ellas autorizada por la ley o por la propia convención; mientras que el término *resolución* designa un modo de disolución del acto jurídico en razón de una causa sobreviniente que extingue retroactivamente los efectos provenientes del acto²¹.

¹⁷ Cfr. SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, *Exp. 9-C-2004, Sentencia Definitiva*.

¹⁸ Según Manuel Ossorio, “una de las acepciones del verbo *resolver es* deshacer, destruir. En consecuencia, resolver un contrato equivale a deshacerlo o destruirlo. Es, pues, una forma de extinción de los contratos, demandable por uno de los contratantes cuando en los contratos bilaterales conmutativos y en los unilaterales onerosos y conmutativos de ejecución diferida o continuada, la prestación a su cargo se tomare excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, así como también cuando en los contratos aleatorios la excesiva carga esté producida por causas extrañas al riesgo propio del contrato. En los contratos de ejecución continuada, la *resolución* no alcanza a los efectos ya cumplidos ni es procedente si el perjudicado hubiere obrado con culpa o estuviere en mora...”. (Cfr. M. OSSORIO, «Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales», 849)

¹⁹ Art. 1360 Código Civil. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios en uno u otro caso.

²⁰ Cfr. A. ALESSANDRI RODRÍGUEZ, M. SOMARRIVA U. Y A. VODANOVIC H., *Curso de Derecho Civil. Fuente de las Obligaciones*, IV, 448-449.

²¹ Cfr. R. L. LORENZETTI, *Tratado de los Contratos*, I, 540. Es de aclarar que el vocablo “rescisión”, en el Código Civil salvadoreño, se refiere la “nulidad relativa”, regulada en el art. 1552, por lo que se debe interpretar en el texto de Lorenzetti que “rescisión” se refiere a “terminación”. Para mayor análisis, vide: A. ALESSANDRI RODRÍGUEZ, M. SOMARRIVA U. Y A. VODANOVIC H., *Curso de Derecho Civil. Fuente de las Obligaciones*, IV, 328-335.

Además, manifiesta que la rescisión no es retroactiva y sólo tiene efectos para el futuro²². Esto es entendible, si se relaciona con la explicación de Alessandri y Somarriva, al afirmar que las obligaciones se renuevan y extinguen sucesivamente. Sin embargo, la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia de El Salvador, en su sentencia 80-C-2005, discrepa de estas opiniones, al sostener que el art. 1360 Código Civil no distingue entre contratos de tracto sucesivo y de ejecución instantánea, bajo los argumentos siguientes:

[...] por resolución de un contrato, entendemos [La Sala de lo Civil], la extinción del mismo, con posterioridad a su celebración, es decir, en la etapa de su cumplimiento y como consecuencia de una causa sobreviviente que extingue retroactivamente los efectos del acuerdo convencional celebrado por las partes; es decir, siendo que la resolución tiene su origen en un hecho posterior, sobreviviente a la celebración del acto jurídico, resulta que las cláusulas resolutorias, actúan ex tunc, es decir, con efecto retroactivo, y solo en supuestos muy especiales puede hablarse de que sus efectos son ex nunc (para lo futuro), supuesto de los contratos de ejecución instantánea[...]. Se reconoce que el principal efecto de la resolución es que las cosas vuelvan al estado anterior existente a la celebración del contrato y las partes deben reintegrarse lo que se hubiesen entregado[...] la Sala considera que la Cámara sentenciadora basa sus argumentos fundamentada en aspectos doctrinarios, y es que cuando manifiesta que: "De acuerdo a los tratadistas, un contrato de tracto sucesivo es aquel en que las prestaciones de una de las dos partes, o de ambas, son de cumplimiento periódico o continuo, siendo esto, el supuesto contrario al contrato de ejecución instantánea; y cuyo ejemplo típico del contrato de tracto sucesivo, lo es, precisamente el de arrendamiento; y que por "la naturaleza de estos contratos de tracto sucesivo, no pueden ser objeto de resolución, sino por el contrario, deben darse por terminados"; estas aseveraciones doctrinarias en nada cambian el contenido del Art. 1360 C.C., en el sentido de que el termino resolución se aplica a los contratos bilaterales, sean éstos de ejecución instantánea o de tracto sucesivo. Y es que, es precisamente a este tipo de argumentación doctrinaria, a la que se le quiere otorgar carta de ciudadanía, queriendo imponer al peticionario que demandó la finalización de un contrato bilateral de tracto sucesivo, a utilizar necesariamente la palabra terminación y no la palabra resolución, como imperativamente lo ordena el tantas veces citado Art. 1360 del Código Civil.

²² Cfr. R. L. LORENZETTI, *Tratado de los Contratos*, I, 543.

A mayor abundamiento, también hay doctrina que sostiene que la cláusula resolutoria tácita tiene cabida en los contratos de tracto sucesivo, y esto es aceptado y comentado por los tratadistas y profesores Henry, León y Jean Mazeaud, quienes en su obra "Lecciones de Derecho Civil", expresan que "La resolución rige en los contratos sinalagmáticos de cumplimiento sucesivo; pero, en razón de su economía, adquiere en ellos una fisonomía particular", y agregan un ejemplo para aclarar los efectos que tal resolución produce en dichos contratos. También el tratadista Luis Claro Solar, en su obra, "Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado", tomo X, pág. 195, Imprenta Nascimento, Santiago, Chile, 1936, expresa su posición respecto de la aplicación de la resolución en los contratos de tracto sucesivo²³.

La Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia de El Salvador presenta dos afirmaciones importantes sobre la figura de la "resolución": a) al definir la resolución, admite que esta tiene generalmente efectos retroactivos y b) afirma que el art. 1360 es aplicable tanto a los contratos de ejecución instantánea como de tracto sucesivo visto que el legislador no distingue. Sin embargo, no explicó en ningún momento cuáles serían límites de los efectos retroactivos en los contratos de tracto sucesivo.

El autor del presente ensayo apoya la postura de utilizar el vocablo "terminación" en los contratos de tracto sucesivo (que incluye como ejemplo el arrendamiento) en vez del término "resolución" visto que el primero no afecta retroactivamente, sino que los eventos futuros por las razones expresadas anteriormente.

6. Las partes intervinientes.

Existen dos partes intervinientes en el arrendamiento, siendo estas: a) la persona que se encarga de dar la cosa, llamada "arrendador" y la persona a la que se confiere la cosa, denominada "arrendatario". Sin embargo, debido a que en la legislación salvadoreña existen otras clases de arrendamientos²⁴, poseen otros nombres las partes intervinientes, las cuales son: a) en la confección de obras se denomina "artífice" al que la crea (art. 1784 Código Civil), b) en el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos se llama "inquilino" al arrendatario (art. 1758 Código Civil)²⁵, c) en el arrendamiento de predios rústicos se llama "colono" al arrendatario (art. 1767 Código Civil)

²³ Cfr. SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, *Exp. 80-C-2005, Sentencia Definitiva*.

²⁴ Las clases de arrendamiento en El Salvador, según el Código Civil, son: a) arrendamiento de cosas (arts. 1704 al 1774), b) arrendamiento para la confección de obra material (arts. 1784 al 1793), c) arrendamiento de prestación de servicios (arts. 1794 al 1800) y d) arrendamiento de transporte (arts. 1801 al 1809)

²⁵ Actualmente el arrendamiento de bienes inmuebles dedicados para la vivienda se encuentra regulado por la Ley de Inquilinato, publicada en el Diario Oficial el día 20 de febrero de 1958.

y d) en el arrendamiento de transporte, la persona que se encarga de transportar la carga se llama “acarreador, arriero, carretero, barquero o naviero”, según el medio de transporte; la persona que envía se llama “consignante” y el que recibe “consignatario” (art. 1801 Código Civil).

7. Naturaleza de los derechos del arrendatario.

Otro punto muy importante a discutir, es la determinación de la naturaleza de los derechos del arrendatario, en otras palabras, saber si es un derecho real²⁶ o un derecho personal²⁷. Según Troplong, citado por G. Borda²⁸, es un derecho real porque las circunstancias señaladas por el art. 1750 del Código Civil²⁹ expresan que la persona a la cual se transfiere la propiedad del bien, se encuentra en la obligación de respetar el arrendamiento. Esa circunstancia provoca que el derecho adquirido no sólo sea válido contra determinada persona, sino que contra un tercero ajeno a esa relación. Además agrega que el arrendatario tiene la posibilidad de realizar acciones posesorias contra terceros que perturben su derecho (art. 1718 inciso 1º Código Civil³⁰), lo cual no es posible si fuera un derecho personal visto que esa es una acción solamente realizable por el propietario del bien, el poseedor o el mero tenedor (dependiendo de la acción posesoria a ejercer para estos dos últimos). Aunado a lo anterior, R. Sánchez Medal³¹, citando a Troplong, señala que el arrendamiento es inscribible en el Registro si su duración es mayor a los seis años o si hay anticipos mayores de tres años³².

Alessandri y Somarriva explican que es un derecho personal o de crédito³³ porque su origen es el acuerdo de las partes, la voluntad del arrendador y

²⁶ Derecho real es “el que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata” (Cfr. DRISKILL, S.A. EDITORA, «Enciclopedia Jurídica Omeba»).

²⁷ Derecho personal es “el vínculo jurídico entre dos personas, que pueden ser *acreedores* o *deudores* de manera unilateral o recíproca, si existe bilateralidad entre los nexos o las prestaciones” (Cfr. M. OSSORIO, «Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales», 300).

²⁸ Cfr. G.A. BORDA, *Tratado de Derecho Civil - Contratos*, 1109/606.

²⁹ Art. 1750.- Estarán obligados a respetar el arriendo:

1º Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo;

2º Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por documento inscrito; exceptuados los acreedores hipotecarios anteriores al arrendamiento.

³⁰ Art. 1718.- Si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparación del daño.

³¹ Cfr. R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 202.

³² En el caso salvadoreño, el art. 686 numeral 3º del Código Civil expresa que: “En el Registro de la Propiedad se inscribirán... 3º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando deban hacerse valer contra tercero”.

³³ López de Zavalía y R. Sánchez Medal se adhieren a dicha teoría. Vide: F.J. LÓPEZ DE ZAVALÍA, *Teoría de los Contratos. Parte Especial*, III, 35-40. y R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 202-203.

arrendatario³⁴; sin embargo, no profundizan en el análisis de dicha afirmación. G. Borda aclara que es considerado un derecho personal por la teoría clásica romanista donde el arrendatario no goza de la cosa en forma directa debido a que es el arrendador el que le permite ese derecho³⁵.

R. Sánchez Medal contradice la postura de Troplong alegando que³⁶: a) no solamente el arrendamiento es inscribible en el Registro, sino que existen otros actos como la inscripción de personas jurídicas, de testamentos, resoluciones judiciales y b) la oponibilidad del arrendamiento es lograda mediante una subrogación legal, donde el adquirente sustituye al arrendador en los derechos y obligaciones³⁷.

López de Zavalía, al igual que G. Borda, se opone abiertamente a la posibilidad de que los derechos del arrendatario tengan por naturaleza los derechos reales³⁸. Argumenta que la teoría de Troplong sobre la creación de derechos reales basado en la tenencia del bien es un error porque esta figura no tiene que ver con el título que se detenta³⁹. El arrendatario no puede pretender convertirse en dueño de la cosa, es más, reconoce que es un mero tenedor⁴⁰ y solamente tiene un derecho de goce proveído por el arrendante.

Puede concluirse que la postura correcta es aquella que señala que los derechos del arrendatario son personales visto que son generados por la relación contractual entre dos partes, arrendador y arrendatario, y además, se puede agregar que los derechos reales son solamente aquellos mencionados por la ley, y que el Código Civil los enumera en el art. 567 inciso 3, siendo estos: el dominio, la herencia, el usufructo, uso o habitación, servidumbre activa, la prenda y la hipoteca.

8. Obligaciones del arrendador

Según el art. 1712 del Código Civil salvadoreño, las obligaciones del arrendador son tres:

- A entregar al arrendatario la cosa arrendada
- A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada

³⁴ Cfr. A. ALESSANDRI RODRÍGUEZ, M. SOMARRIVA U. Y A. VODANOVIC H., *Curso de Derecho Civil. Fuente de las Obligaciones*, IV, 450-451.

³⁵ Cfr. G.A. BORDA, *Tratado de Derecho Civil - Contratos*, 1109/606.

³⁶ Cfr. R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 202.

³⁷ Bajo esta perspectiva, Somarriva y Alessandri explican que las personas que se encuentran obligadas a continuar con el arrendamiento son el heredero, el legatario y el donatario, según el art. 1750 numeral 1º del Código Civil de El Salvador. Vide: A. ALESSANDRI RODRÍGUEZ, M. SOMARRIVA U. Y A. VODANOVIC H., *Curso de Derecho Civil. Fuente de las Obligaciones*, IV, 468.

³⁸ Vide: F.J. LÓPEZ DE ZAVALÍA, *Teoría de los Contratos. Parte Especial*, III, 35-52.

³⁹ Cfr. F.J. LÓPEZ DE ZAVALÍA, *Teoría de los Contratos. Parte Especial*, III, 39-40.

⁴⁰ Aquí deben relacionarse dos artículos, el art. 753 define la mera tenencia y el art. 755 que establece que el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

- A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

La obligación de entregar la cosa es una de las primeras obligaciones del arrendamiento, por lo que se descarta la idea de ser un contrato real. Además, en este caso se refiere a una entrega material y no a la tradición porque esta última transfiere el dominio⁴¹. El arrendatario es un mero tenedor visto que reconoce la propiedad del arrendador y, según Lorenzetti, carece de *animus domini*⁴².

Expresa R. Sánchez Medal que “se debe entregar la cosa... con todas sus pertenencias, y... en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa”⁴³. Todas en el tiempo y lugar convenido por las partes. Según Alessandri y Somarriva, debido a la buena fe que debe respetarse en los contratos y además lo pactado es ley para las partes⁴⁴.

Lorenzetti⁴⁵ se adhiere a este criterio afirmando que la cosa debe servir para el fin previsto por el arrendatario en el respectivo contrato, por ejemplo: si se entrega en arrendamiento un vehículo para viajar por toda la República, deberá el arrendante tenerlo en un estado para que sirva a esa función. Dichas reparaciones son a sus propias expensas y el arrendatario no debe ser recargado con esa obligación. Por otro lado, si el arrendatario quiere usar la cosa para otros fines para los cuales no está creada, las expensas de las modificaciones y adaptaciones pertinentes correrán a cargo del arrendatario. Un ejemplo de esto sería adaptar un local para que pueda servir como escuela de música, incorporando vidrios a prueba de sonido y sellando de forma especial cualquier tipo de filtración para evitar incomodar a los demás.

Además, R. Sánchez Medal⁴⁶ explica que es válido el pacto expreso de la aceptación del estado en el cual se encuentra la cosa. Esto quiere decir, que es posible acordar que el arrendatario admita en mal estado la cosa y éste se dedique a su reparación y mejoría. Para Lorenzetti⁴⁷, no es necesario que sea expreso, visto que con solo la aceptación y sin aclarar nada, se presume que la cosa se encuentra en buen estado.

El segundo deber, según el Código Civil salvadoreño, es mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. Esto implica un “deber de

⁴¹ En este mismo sentido se expresa Alessandri y Somarriva. Vide: A, ALESSANDRI RODRÍGUEZ, M. SOMARRIVA U. Y A. VODANOVIC H., *Curso de Derecho Civil. Fuente de las Obligaciones*, IV, 455.

⁴² Cfr. R. L. LORENZETTI, *Tratado de los Contratos*, II, 376.

⁴³ Cfr. R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 203.

⁴⁴ Cfr. A, ALESSANDRI RODRÍGUEZ, M. SOMARRIVA U. Y A. VODANOVIC H., *Curso de Derecho Civil. Fuente de las Obligaciones*, IV, 455.

⁴⁵ Vide: R. L. LORENZETTI, *Tratado de los Contratos*, II, 376.

⁴⁶ Vide: R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 204.

⁴⁷ Vide: R. L. LORENZETTI, *Tratado de los Contratos*, II, 377.

conservación” según Lorenzetti y R. Sánchez Medal. A criterio de Cunha Gonçalves⁴⁸, citado por R. Sánchez Medal, explica que es una “obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el fin del arrendamiento”.

Alessandri y Somarriva definen las reparaciones necesarias como “aquéllas sin las cuales la cosa desaparece o se destruye o no sirve para el uso a que se le destina”⁴⁹. El Código Civil regula este tipo en el art. 1715 y además incluye dos tipos de reparaciones llamadas: locativas⁵⁰ y mejoras útiles⁵¹. Las locativas son a cargo del arrendatario y no son reembolsables, salvo en el caso que los deterioros provengan de la fuerza mayor, caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada⁵². Sin embargo, las mejoras útiles no son reembolsables, incluso bajo los supuestos mencionados anteriormente⁵³.

La última obligación señalada por el Código Civil es la de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. Este es el caso en que un tercero obstaculiza el goce de la cosa arrendada por alegar un derecho sobre la cosa misma. Ejemplo de estos posibles derechos serían los de propiedad, tener un contrato de arrendamiento, etc. En esta situación, el arrendador es obligado a defender los intereses del arrendatario según el arts. 1718 y 1719⁵⁴ del Código Civil donde la obligación del arrendatario es la de avisarle de dicha turbación. Sin embargo, si la turbación es por vías de hecho, es el arrendatario el que deberá proteger sus derechos⁵⁵. Dentro de esta obligación se encuentra un deber de abstención por parte del arrendador⁵⁶, ya que no podría arrendar a otra persona la cosa y tampoco realizar cualquier tipo de actividad que obstaculice el goce de la cosa por parte del arrendatario, salvo que sean reparaciones necesarias, según lo señalado en el art. 1716 del Código Civil.

9. Obligaciones del arrendatario

⁴⁸ Cfr. R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 204.

⁴⁹ Cfr. A. ALESSANDRI RODRÍGUEZ, M. SOMARRIVA U. Y A. VODANOVIC H., *Curso de Derecho Civil. Fuente de las Obligaciones*, IV, 456.

⁵⁰ Las mejoras locativas se encuentran definidas en el art. 1728 inciso 2º del Código Civil que dice: “Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.”

⁵¹ Las mejoras útiles, según el art. 911 Código Civil son: “... Las que hayan aumentado el valor venal de la cosa” y son incorporadas en el arrendamiento por el art. 1724 Código Civil.

⁵² Art. 1715 inciso 2º Código Civil.

⁵³ Art. 1724 Código Civil.

⁵⁴ Art. 1719: La acción de terceros que pretendan derecho a la cosa arrendada, se dirigirá contra el arrendador...

⁵⁵ Art. 1718: Si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparación del daño...

⁵⁶ Vide: R. L. LORENZETTI, *Tratado de los Contratos*, II, 379-380 y R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 206.

El arrendatario tiene por su parte, las siguientes obligaciones:

- Pagar la renta.
- Usar la cosa según los términos convenidos.
- Realizar las reparaciones locativas.
- Restituir la cosa al final del arrendamiento.

El pago de la renta es la primera obligación y también es un elemento de la esencia del contrato de arrendamiento⁵⁷. Según Sánchez Medal, “la renta debe ser cierta y determinada o por lo menos determinable”⁵⁸. La cantidad es pactada libremente por las partes. Puede ser además de dinero, los frutos naturales que genere la cosa arrendada⁵⁹. Dentro de esta segunda opción, puede establecerse una cantidad determinada o una cuota (a esta última se le denomina contrato de aparcería).

En el supuesto de que no se haya pactado una cantidad en específico o hubiere una disputa al respecto, esta se puede estimar por medio de peritos y el pago de los honorarios de este será entre las dos partes por igual⁶⁰.

En caso de que el arrendatario no pague la renta en el período estipulado, no se encuentra automáticamente en mora⁶¹. Para que posea esta calidad es necesario que el arrendador realice dos reconvencciones en las cuales exista un espacio de por lo menos cuatro días⁶².

La segunda obligación es la de gozar la cosa según lo pactado en el contrato, o en su defecto, el uso corriente de la cosa⁶³. Lo anterior indica que no existe una libre potestad por parte del arrendatario para usar la cosa como le plazca. Además, se encuentra en la obligación de conservar la cosa como un buen padre de familia⁶⁴, lo cual quiere decir que responde por la culpa leve⁶⁵.

⁵⁷ Siguen esta misma línea Alessandri y Somarriva; Sánchez Medal, González Alcántara. Vide: A, ALESSANDRI RODRÍGUEZ, M. SOMARRIVA U. Y A. VODANOVIC H., *Curso de Derecho Civil. Fuente de las Obligaciones*, IV, 459, R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 210 y J. L. GONZÁLEZ ALCÁNTARA, *Derechos del Arrendatario*, 16.

⁵⁸ Cfr. R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 210.

⁵⁹ Art. 1705 Código Civil.

⁶⁰ Art. 1731 Código Civil: Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales.

⁶¹ Lorenzetti es de la idea de que el no pago de la renta en el tiempo y lugar convenido produce la mora de forma automática, incluso si en períodos anteriores el arrendador aceptó los pagos de forma posterior al vencimiento, visto que esta es una simple tolerancia del mismo. Vide: R. L. LORENZETTI, *Tratado de los Contratos*, II, 383-384.

⁶² Art. 1765 Código Civil: La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador después de dos reconvencciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días

⁶³ A criterio de Sánchez Medal, no solo una facultad, sino que es una obligación usar la cosa de la forma establecida en el contrato. Vide: R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 213.

⁶⁴ Art. 1727 Código Civil.

Aunado a lo anterior, si viola la anterior obligación, responderá de los perjuicios y el arrendador tendrá derecho a terminar el contrato de arrendamiento. Sánchez Medal explica que en el Derecho Comparado se considera este tipo de acciones como un “uso abusivo o inmoderado o deshonesto de la cosa arrendada”⁶⁶. Además responde por las acciones realizadas por sus familiares, dependientes y de las personas que visiten el lugar (v.g. un local es el objeto de arrendamiento)⁶⁷.

El realizar las reparaciones locativas es parte de las acciones a las que se encuentra obligado el arrendatario para lograr la conservación de la cosa arrendada. Entre estas se encuentran arreglar el descalabro de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.⁶⁸. No se incluye dentro de las reparaciones locativas el hecho de que el arrendatario realice mejoras a la cosa, y, en consecuencia, el arrendador no se encuentra obligado a pagarlas. Sin embargo, Sánchez Medal explica que es una obligación del arrendatario el ejecutar las mejoras⁶⁹.

Finalmente la última obligación, el restituir la cosa al final del arrendamiento, se origina del reconocimiento de la propiedad del arrendador, siendo el arrendatario un mero tenedor⁷⁰. Esta se tiene que ejecutar cuando llega el plazo, sea pactado en el contrato o por desahucio, cuando las partes no desean seguir con el arrendamiento o cuando el arrendatario ha abusado de sus derechos, causando graves deterioros a la cosa.

Puede darse el caso que el arrendatario no restituya la cosa en el plazo estipulado, sin embargo, no es una mora automática visto que el art. 1737 Código Civil⁷¹ exige que exista un requerimiento por parte del arrendador, incluso si ha habido desahucio.

⁶⁵ Art. 42 Código Civil: ...Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano...

⁶⁶ Cfr. R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 214.

⁶⁷ Art. 1729 Código Civil: El arrendatario es responsable no solo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes.

⁶⁸ Art. 1728 Código Civil.

⁶⁹ Vide: R. SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, 215.

⁷⁰ Cfr. A. ALESSANDRI RODRÍGUEZ, M. SOMARRIVA U. Y A. VODANOVIC H., *Curso de Derecho Civil. Fuente de las Obligaciones*, IV, 462.

⁷¹ Art. 1737 Código Civil: Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él compete como injusto detentador.

10. Conclusiones

A lo largo de este ensayo se han presentado diversas posiciones de lo que se considera el arrendamiento desde el punto de vista doctrinario y se ha comparado con el Código Civil de El Salvador. A pesar de existir similitudes y diferencias, tanto del pensar de los autores anglosajones como de autores del Derecho Civil, se acepta mayoritariamente el considerarlo un contrato donde una de las partes entrega a otra una cosa, a cambio de recibir cierta cantidad de dinero, que puede ser entregada en una o varias cuotas. Según el Código Civil salvadoreño, en este segundo caso se le denomina “renta”.

Se identifican como características principales: el ser un contrato consensual, bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo y nominado. Se analizó la posibilidad de ser “*intuitu personae*” y se concluye que es más bien una restricción del legislador para proteger al arrendador de las posibles actuaciones del arrendatario, siendo un ejemplo de esta el subarrendamiento.

Además, se considera que es un contrato consensual visto que no necesita mayores requisitos que el acuerdo de voluntades. Se puede argumentar que es un contrato solemne ya que el art. 1703 inciso 2º del Código Civil salvadoreño señala que debe constar por escrito si es mayor de ₡200.00. Sin embargo, este inciso tiene una finalidad probatoria y en este mismo sentido se ha pronunciado la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia.

La aplicación de la condición resolutoria en los contratos de arrendamiento ha sido establecida por la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia por razones de economía procesal. Sin embargo, se considera que la aplicación de dicha figura es impropia en el arrendamiento porque las obligaciones y derechos se van renovando cada cierto tiempo mientras que la condición resolutoria tiene efectos retroactivos.

Al analizar la discusión doctrinaria de la naturaleza de los derechos del arrendatario, específicamente considerarlos como derechos personales (o de crédito) o derechos reales. Se concluye que los derechos del arrendatario son derechos personales porque el goce de la cosa la recibe con el beneplácito del arrendador, lo cual genera una relación entre ambos y descarta la posibilidad de considerarse derechos reales.

Finalmente, respecto de las obligaciones de las partes, el arrendador tiene tres principales, las cuales son: entregar al arrendatario la cosa arrendada, mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. El arrendatario tiene como obligación principal el pagar la renta, la cual es un elemento de la esencia del contrato de arrendamiento. Además debe usar la cosa según los términos convenidos y realizar las reparaciones locativas.

Bibliografía

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, A., SOMARRIVA U., M., Y VODANOVIC H., A., *Curso de Derecho Civil. Fuente de las Obligaciones*, IV, A. Vodanovic H. ed.
- ASAMBLEA LEGISLATIVA, Decreto Legislativo N° 2591, *Ley de Inquilinato*, 18 de Febrero de 1958, Diario Oficial 35, Tomo 178 (1958).
- BORDA, G. A., *Tratado de Derecho Civil – Contratos*, I, 1999.
- CABANELLAS, G., *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, I, Buenos Aires 2003.
- CAMPBELL BLACK, H., *Black's Law Dictionary. A Law Dictionary Containing Definitions of the Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, Ancient and Modern and including the principal terms of international, constitutional, ecclesiastical and commercial law, and medical jurisprudence, with a collection of legal maxims, numerous selected titles from the roman, modern civil, scotch, french, spanish, and mexican law, and other foreing systems, and a table of abbreviations*, St. Paul, Minnesota 1910.
- COLLIN, P.H., *Dictionary of Law*, Londres 2004.
- DRISKILL S.A. EDITORA, *Enciclopedia Jurídica Omeba 2007*, 2007.
- GARCÍA URBANO, J. M., LUCENA GONZÁLEZ, P.A. Y PRETEL SERRANO, J. J., *Instituciones de Derecho Privado*, Madrid 1990.
- GONZÁLEZ ALCÁNTARA, J. J., *Derechos del Arrendatario*, México, D.F. 2000.
- LÓPEZ DE ZAVALÍA, F. J., *Teoría de los Contratos. Parte Especial*, III, 1992.
- LORENZETTI, R. L., *Tratado de los Contratos. Cesión de derechos, Factoring, Mandato, Comisión, Corretaje, Locación de cosas, Transferencia de uso, Leasing, Contratos de obra y servicio, Servicios profesionales, Construcción de obras materiales*, I, Santa Fe 1999.
- LORENZETTI, R. L., *Tratado de los Contratos. Cesión de derechos, Factoring, Mandato, Comisión, Corretaje, Locación de cosas, Transferencia de uso, Leasing, Contratos de obra y servicio, Servicios profesionales, Construcción de obras materiales*, II, Santa Fe 1999.
- ORAN, D., *Oran's Dictionary of the Law*, Albany, New York 2000.
- ÓRGANO EJECUTIVO, *Código Civil*, 23 de agosto de 1859, *Gaceta Oficial* 85, tomo 8 (1860).
- OSSORIO, M., *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, Buenos Aires 1994.
- OXFORD UNIVERSITY PRESS, *A Dictionary of Law*, E.A. Martín ed., 2003.
- ROBB, L. A., *Diccionario de términos legales: Inglés - español, español – inglés*, México, D.F. 2007.
- SÁNCHEZ MEDAL, R., *De los Contratos Civiles*, México D.F. 1984.

SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Exp. 9-C-2004,
Sentencia Definitiva, 28 de Enero de 2005.

SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Exp. 80-C-2005,
Sentencia Definitiva, 18 de Octubre de 2005.

HOBOKEN, W., *Webster's New World Law Dictionary*, S.E. Wild, ed., New
Jersey 2006.