

Los diferentes tipos de contratos de arrendamientos

El contrato de arrendamiento se regula en los artículos 1.542 y siguientes del Código Civil, y puede tener por objeto obras o servicios, o cosas. Vamos a ocuparnos de los diferentes tipos de contratos que existen sobre las cosas y, en concreto, los contratos de arrendamiento que recaen sobre bienes inmuebles, en los que en algunos casos resulta de aplicación la regulación específica contenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos o en la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Begoña Pernas



Debemos comenzar señalando que el contrato de arrendamiento de cosas, es aquel por el cual una de las partes se obliga a entregar a la otra, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. En los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, el arrendador es la persona obligada a ceder el uso de la cosa, en este caso la finca rústica o urbana, y el arrendatario es el que adquiere su uso. Dentro de cada uno de estos arrendamientos existen diferencias en función del objeto arrendado, y estas diferencias motivan que las normas a aplicar sean distintas, y que la libertad de las partes para establecer las condiciones del contrato esté más o menos limitada.

Así, en el caso de las fincas urbanas, existen dos tipos de arrendamientos: los de vivienda y los de uso diferente del de vivienda. En ambos casos, el arrendamiento debe recaer sobre una edificación. En caso de no existir edificación, ya no nos encontramos dentro de la normativa específica de los arrendamientos urbanos. La diferencia estriba, en que se trate de una edificación habitable cuyo destino primordial sea la satisfacción de las necesidades permanentes de vivienda del arrendatario, o que tenga un uso diferente. Se establece expresamente que ten-

drán la consideración de uso distinto del de vivienda, los arrendamientos de temporada, de verano o cualquier clase, los destinados a actividades comerciales, profesionales, artesanales, etc.

La Ley de Arrendamientos Urbanos establece diferencias importantes entre los arrendamientos de vivienda y los de uso diferente de vivienda. Así en los arrendamientos de vivienda, siempre que ésta no tenga la consideración de suntuaria, la Ley establece normas que de forma imperativa deben respetar las partes. Estas normas regulan aspectos tan importantes como la duración del contrato, o el incremento de la renta. Por ello el plazo de duración de los contratos será el que libremente determinen las partes, pero si la duración pactada es inferior a cinco años, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que se alcance una duración mínima de cinco años, si es que al arrendatario le interesa.

Asimismo la ley establece que se entenderán celebrados por un año los contratos en los que no se establezca un plazo de duración determinado. La idea de la temporalidad es inherente a los contratos de arrendamiento, por tanto no pueden establecerse contratos cuya duración sea indefinida.

En el caso de arrendamientos de viviendas la Ley impone también la forma en que deberá ser actualizada la renta, y esta será con arreglo a la variación anual que experimente el Índice General de Precios al Consumo.

Estas limitaciones en cuanto al plazo, la renta, o por ejemplo la realización de obras, los derechos de adquisición preferente, etc. durante los cinco primeros años de contrato, están fijados para intentar fomentar el arrendamiento de viviendas, y de alguna forma dar estabilidad y garantías al arrendatario.

Estas normas no son obligatorias si nos encontramos ante el arrendamiento de una vivienda suntuaria, o ante el arrendamiento de una finca para uso distinto de vivienda. En ambos casos, como la Ley no considera tan importante el interés a proteger, da prioridad a la libertad de las partes, sobre las regulaciones de la Ley.

En el caso de los arrendamientos rústicos, la Ley de Arrendamientos Rústicos establece que el objeto del contrato es la cesión temporal de una o varias fincas o parte

de ellas para su aprovechamiento, agrícola, ganadero o forestal, o el arrendamiento de una explotación. Este último arrendamiento es definido por la Ley como el del conjunto de los elementos de una explotación, considerados como una unidad orgánica.

Se excluyen expresamente del concepto de arrendamiento rústico, los contratos para la recolección de cosechas a cambio de una parte de los productos, y en general, los de la realización de cualquier faena agrícola claramente individualizada.

También, en el caso de la Ley de Arrendamientos Rústicos, según sea el tipo de contrato, esto es de cesión para aprovechamiento o de explotación, sus normas tienen carácter imperativo y por tanto no pueden ser modificadas por la libertad de las partes. Así en los primeros de ellos, se regirán por lo expresamente pactado por las partes siempre que no se opongan a lo dispuesto por la Ley de Arrendamientos Rústicos. Sin embargo en los arrendamientos de explotación, la Ley de Arrendamientos Rústicos sólo se aplica en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado, y en la medida en que resulten compatibles con su naturaleza.

No todos los preceptos de la Ley de Arrendamientos Rústicos tienen carácter imperativo. Entre los que sí lo tienen y no pueden ser modificados por las partes en los primeros de los contratos referidos, se incluyen los preceptos que establecen el derecho de arrendatario a de-

terminar el tipo de cultivo, o la obligación de que en el contrato de arrendamientos estén incluidos los derechos de producción agrícola y otros inherentes a las fincas, o el plazo mínimo de duración de cinco años. Cualquier pacto sobre estos aspectos en un contrato de arrendamiento contrario a lo que dispone la Ley, se considerará como no puesto. Asimismo la Ley de Arrendamientos Rústicos determina que están fuera de su campo de aplicación una serie de contratos como los de temporada inferior al año agrícola; los de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra; o la plantación a la que se refiera el contrato; el aprovechamiento de rastrojeras, o pastos secundarios, la caza, etc.

Esperemos que estas líneas sirvan para reflexionar acerca de lo importante que es conocer con exactitud cual va a ser el objeto del contrato de arrendamiento para poder determinar claramente cuales son los derechos y obligaciones que tiene cada una de las partes.

La idea de la temporalidad es inherente a los contratos de arrendamiento, por tanto no pueden establecerse contratos cuya duración sea indefinida

NOVEDAD EDITORIAL

RECURSOS FITOGENÉTICOS

15 EUROS

+ GASTOS DE ENVÍO

Haz tu pedido en:
 Editorial Agrícola Española S.A.
 c/ Caballero de Gracia, nº 24, 3º Izda.
 28013 Madrid
 Tel.: 91 521 16 33 • Fax 91 522 48 72
 administracion@editorialagricola.com


 Editorial Agrícola
 Española S.A.

