

BIBLIOGRAFÍA

Nota crítica

CÁMARA LAPUENTE, Sergio: *El Arrendamiento de Bienes Muebles*, ed. Thomson-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2008, 531 pp.

1. A propósito de la modernización del Código civil alemán, Zimmermann (*The New German Law of Obligations. Historical and Comparative Perspectives*, Oxford, 2005, pp. 226-228) ofrece dos concepciones de un Código civil. La primera de ellas contempla al Código civil como un museo donde se encuentran depositados los preceptos, como si se tratara de precipitados de la razón, inalterables e imperecederos. Según la segunda visión, el Código civil es como una obra de construcción donde, permanentemente, obreros y artesanos trabajan conjuntamente. ¿Cuál de estas dos visiones es preferible? Zimmermann y Cámara Lapuente opinan que la segunda. El trabajo de este último aporta razones para comprender por qué.

2. La tarea que se propone Sergio Cámara en esta monografía, o, para ser más exactos, en este tratado sobre el arrendamiento de bienes muebles, consiste en ofrecer una visión completa de esta figura contractual. Dicha tarea la cumple con creces, pero va mucho más allá, puesto que llega a realizar una propuesta articulada de *lege ferenda* sobre este contrato. Si alguien a estas alturas considera que es necesario justificar dicha empresa, baste recordar que, como pone de relieve Cámara, a pesar de que el arrendamiento de bienes muebles ocupa una posición importante en el tráfico actual, existe lo que el propio autor denomina una «invisibilidad jurídica» de este contrato, pues tanto el Código civil –que centra su regulación en el arrendamiento de fincas rústicas y urbanas– como el Código de comercio eluden una mención expresa a esta figura. A lo anterior hay que añadir que la doctrina española tampoco se ha ocupado de ella de forma monográfica.

3. Para cumplir su objetivo con éxito, Sergio Cámara se sirve de unas herramientas metodológicas totalmente acertadas, atendidas las circunstancias que rodean esta figura contractual (me refiero, principalmente, a la presencia social y económica que tiene el arrendamiento de bienes muebles en nuestro país y a la falta de reconocimiento legal expreso de este contrato). Así, junto a herramientas tradicionales como la interpretación sistemática de las normas jurídicas (v. gr., CC, CCO, y TRLGDCU¹) y el análisis exhaustivo de las decisiones jurisprudenciales (cita más de doscientas cincuenta sentencias sobre la materia) utiliza otras dos herramientas sumamente útiles; me refiero al denominado «derecho de los formularios» y al Derecho comparado.

¹ Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por RDLeg 1/2007, de 16 de noviembre.

4. El libro, escrito con una gran pulcritud, se estructura en tres capítulos. El capítulo I está dedicado a delimitar el concepto y la naturaleza jurídica del arrendamiento de bienes muebles. En el capítulo II se examina la legislación española aplicable a esta figura contractual y se expone de forma extensa la legislación foránea al respecto. El capítulo III, dedicado a establecer el contenido del contrato, contiene un análisis pormenorizado de las obligaciones del arrendador y del arrendatario, así como de las consecuencias de su incumplimiento. Por último, la obra se completa con dos anexos: el primero de ellos contiene una propuesta articulada de *lege ferenda* sobre el arrendamiento de bienes muebles en el Código civil y el segundo contiene una tabla de sentencias del Tribunal Supremo y de los tribunales inferiores relativas al arrendamiento de bienes muebles.

5. Como acabo de señalar, el capítulo I, con el título *Concepto y naturaleza jurídica* (pp. 33-173), se ocupa de establecer los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento de bienes muebles y delimitar los rasgos fundamentales de esta figura contractual.

5.1. *Elementos del contrato*. De forma original, Sergio Cámara agrupa en tres conjuntos concéntricos los elementos que caracterizan al arrendamiento de bienes muebles frente a otras figuras contractuales. El primero de ellos, que vendría a ser el núcleo de este contrato, se refiere al uso o goce oneroso de la cosa por tiempo determinado y precio cierto. El segundo estaría compuesto por el carácter personal y no real del uso concedido al arrendatario. Finalmente, el tercero vendría a contener los rasgos del goce arrendaticio de los bienes muebles; básicamente: el goce autónomo², exclusivo, pacífico, garantizado, diligente y conforme.

5.2. *Naturaleza jurídica*. La segunda parte del capítulo I se centra en la naturaleza jurídica de esta figura. En este sentido, el autor no escatima esfuerzos para defender el carácter personal y no real del derecho del arrendatario y para poner de manifiesto la normativa aplicable al contrato de arrendamiento según tenga éste carácter civil o mercantil (pp. 92-111).

Además, el profesor Cámara identifica hasta seis variables diferentes que acreditan la dificultad de calificar unitariamente los arrendamientos mobiliarios y que justifican la existencia de pactos característicos de determinados arrendamientos de bienes muebles (pp. 58-89):

a) La naturaleza del bien arrendado puede influir en el régimen jurídico aplicable. Por ejemplo, en caso de arrendamiento de un bien mueble fungible es posible aplicar el régimen de las obligaciones genéricas.

b) Lo mismo sucede con la inclusión en el contrato de determinados pactos que afectan a las obligaciones de las partes y que pueden dar lugar a un contrato diferente o a un arrendamiento complejo. Se trata de pactos que agregan o alteran los fines de la operación arrendaticia, bien porque añaden obligaciones o bien porque las suprimen. Por ejemplo, cuando se pacta la prestación de servicios especiales de mantenimiento en el arrendamiento –bien por el arrendador, bien por un tercero–, dicho pacto puede concebirse como una obligación propia del contrato de arrendamiento (relacionada con la obligación de conservar y reparar el bien), o, como un contrato autónomo de servicios. En estos casos, el autor considera que la solución pasa por determinar si el arrendamiento es principal o accesorio frente al servicio. Así,

² Según Sergio Cámara este goce autónomo en el arrendamiento de bienes muebles, implica, necesariamente, la entrega del bien al arrendatario para que tome la posesión y el control del uso del bien mueble arrendado.

habrá arrendamiento cuando la prestación del servicio sirva para facilitar el uso de la cosa arrendada, y contrato de servicio cuando dicho servicio sea el fin de la operación y el bien, tan sólo, el instrumento.

c) También la duración del contrato determina la existencia de pactos característicos. Así, por ejemplo, es habitual en los arrendamientos de duración media la inclusión de pactos sobre conservación y reparaciones de la cosa arrendada, o, en los contratos de larga duración, la incorporación del desistimiento del arrendatario a cambio de una compensación al arrendador.

d) Otro parámetro importante tiene que ver con los sujetos que celebran el contrato. Así, es importante distinguir entre un contrato de arrendamiento celebrado entre empresarios o profesionales, entre un empresario y un consumidor, o entre dos particulares.

e) Igualmente, es relevante tener en cuenta la posibilidad de que intervengan terceros (v. gr., el asegurador, el suministrador del bien y el prestador de servicios de mantenimiento y reparación del bien).

f) El último parámetro que se menciona se refiere al carácter inscribible o no del contrato de arrendamiento en el Registro de Bienes Muebles. Sergio Cámara llega a la conclusión de que la inscripción de determinados arrendamientos no dota a éstos de una naturaleza jurídica distinta, sino que sólo afecta al tráfico *ad extra* de los derechos derivados de dichos arrendamientos. En este punto, el autor hace un análisis de la normativa aplicable, delimita los contratos de arrendamiento que pueden ser objeto de inscripción, los bienes muebles registrables y los efectos que produce la inscripción; todo ello con una visión crítica de la técnica empleada por el legislador español, visión que, en mi opinión, resulta no sólo acertada, sino, además, muy sugerente.

5.3. *Arrendamiento de bienes muebles versus otros contratos y derechos.* Este capítulo I termina con una descripción de las diferencias que existen entre el contrato de arrendamiento de bienes muebles y otros contratos y derechos.

En este apartado, destaca el estudio pormenorizado que se hace del contrato de *renting* (pp. 148-166). Cámara lo define como un arrendamiento de cosa mueble a medio o largo plazo, por el que el arrendador (fabricante, suministrador o entidad financiera) cede el uso del bien al arrendatario (empresario o particular) a cambio de una renta determinada y por un tiempo fijo, sin opción de compra y con la inclusión de ciertos servicios de mantenimiento y reparación del bien que el arrendador se obliga a prestar para garantizar al usuario el goce pacífico de la cosa.

El autor defiende que hay un par de notas características del *renting* que lo convierten en un contrato de arrendamiento complejo. Concretamente, se trata, por un lado, de la duración prolongada del contrato y, por otro, de la existencia de la obligación esencial del arrendador de prestar ciertos servicios de mantenimiento y de asumir los gastos derivados de ello. Tratándose de un contrato de arrendamiento complejo, al *renting* se le debe aplicar directamente la normativa del arrendamiento de bienes muebles y las reglas relativas al contrato de servicios, cuando resulte procedente.

6. El capítulo II, denominado *Legislación aplicable*, contiene un estudio exhaustivo de la normativa aplicable al contrato de arrendamiento de bienes muebles (pp. 175-242).

6.1. Esta parte del libro comienza con un panorama de *Derecho comparado* configurado a través de la exposición ordenada de un número elevado de legislaciones foráneas. Cámara Lapuente clasifica las legislaciones objeto

de estudio según la importancia que otorgan al contrato de arrendamiento de bienes muebles, y hace una tripartición:

a) En primer lugar, sitúa las legislaciones que realizan una regulación específica minuciosa del contrato de arrendamiento de bienes muebles, como sucede con Inglaterra, Estados Unidos, Puerto Rico, México y Nicaragua.

b) A continuación se ocupa de las legislaciones que sólo contienen algunas reglas *ad hoc* sobre este contrato, como es el caso de Italia, Bolivia, Argentina, Uruguay, República Checa, Austria, Alemania, Suiza, Chile, Ecuador, Perú, Colombia, Japón, Brasil, Francia, Bélgica, Portugal y los Códigos civiles de Québec y Louisiana.

c) Termina la exposición con aquellas legislaciones que prescinden de dar reglas específicas para este contrato, como es el caso de las legislaciones española, filipina, costarricense y húngara.

6.2. Junto a todo ello, en este capítulo II y en el siguiente, se presta una atención muy especial al *Borrador del Marco Común de Referencia europeo* (en adelante, *DCFR*) elaborado por el *Acquis Group* y el *Study Group*³, así como a los Principios Europeos de Arrendamiento de Bienes Muebles (en adelante, *PEL-LG*)⁴, que han sido elaborados por el último de los grupos mencionados y se han recogido en el Libro IV-B del *DCFR*.

Concretamente, Sergio Cámara expone y comenta cada uno de los siete capítulos en los que se divide el Libro IV-B: noción de arrendamiento de bienes muebles⁵, duración del contrato, obligaciones del arrendador, remedios del arrendatario en caso de incumplimiento del arrendador, obligaciones del arrendatario, remedios del arrendador en caso de incumplimiento del arrendatario y, por último, los cambios subjetivos que pueden producirse en el contrato.

6.3. *Derecho español.* Tras realizar este recorrido por las diferentes opciones legislativas que se han puesto de manifiesto, Sergio Cámara califica –a mi juicio, de forma plenamente atinada– la situación del ordenamiento jurídico español de «anacrónica, marginal, y, a estas alturas, técnicamente recusable» (p. 203).

El Código civil español ni siquiera contiene una mención expresa del arrendamiento de bienes muebles, lo cual no impide calificar al contrato de arrendamiento como contrato típico, por lo que, según sostiene la mayoría de la doctrina española, las normas del Código civil sobre arrendamientos resultan de aplicación directa. Con más precisión, Cámara defiende que son de aplicación directa todos los preceptos del Código civil que se refieren al arrendamiento de cosas y que no se ciñen al uso propio de un bien inmueble, a lo que hay que añadir la posible aplicación analógica de alguno de los artículos que se refieren específicamente a fincas rústicas o urbanas.

En este punto, hay que destacar la atención que Cámara presta a la cuestión de la aplicabilidad de los preceptos del *TRLGDCU* a los contratos de arrendamiento de bienes muebles. En concreto, resultan muy esclarecedoras las páginas que dedica a la posible aplicación de los artículos 114 a 125 *TRLGDCU* a los contratos de arrendamiento de bienes muebles de consumo

³ Publicado en *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Interim Outline Edition*, preparado por el *Study Group on a European Civil Code* y el *Research Group on EC Private Law*, Múnich, 2008.

⁴ Publicados anteriormente con comentarios en Lilleholt, K. (dir), *Principles of European Law-Lease of Goods (Study Group on a European Civil Code)*, Múnich, 2008.

⁵ En la versión inglesa se denomina *Lease of Goods*.

(pp. 223-234). En opinión de Sergio Cámara, el régimen de dichos preceptos, relativos a las «garantías» en las ventas de consumo, no es de aplicación directa a los arrendamientos de consumo. Ahora bien, según el autor, resultaría deseable que dichas normas especiales (frente al régimen del saneamiento por vicios ocultos) extendieran su ámbito al contrato de arrendamiento, por obra del legislador; opinión que yo comparto.

6.4. La situación en la que se encuentra el Derecho español respecto del arrendamiento de bienes muebles lleva al autor a recomendar el establecimiento de una *legislación completa* de esta figura contractual o, al menos, a incluir dentro del régimen general del arrendamiento de cosas del Código civil algunas reglas específicas para el arrendamiento de bienes muebles; también, a aprovechar para otorgar un régimen legal al *renting*, como arrendamiento complejo. Las razones son contundentes: el arrendamiento de bienes muebles ha tenido un gran desarrollo en el tráfico jurídico y presenta ciertas especialidades contractuales sobre las que el legislador se tiene que pronunciar. Prueba de ello es que los nuevos Códigos han optado por incorporar un régimen completo de esta figura contractual. Por ese motivo, el libro incluye, en un Anexo, un *borrador de normativa para reformar el Código civil*.

El autor identifica varias materias que merecen una solución específica en el arrendamiento de bienes muebles. Entre otras materias se citan: los criterios supletorios para fijar la duración del arrendamiento, el derecho de denuncia del arrendatario en caso de arrendamiento con duración «indeterminada» (*rectius*, indefinida), los pactos sobre vencimiento anticipado de la obligación de pago de las rentas, la obligación de mantenimiento y reparación de la cosa, el subarriendo, los efectos de la transmisión de la propiedad del bien arrendado y las normas especiales para el arrendamiento de consumo y para los arrendamientos de bienes inscribibles en el Registro de Bienes Muebles. Sobre casi todos ellos se pronuncia y, en muchos casos, propone una reforma del Código civil que contemple las especialidades que presenta el arrendamiento de bienes muebles.

6.5. Sin embargo, cuando se ocupa de la *duración* del contrato de arrendamiento, se echa en falta una referencia concreta a la posibilidad o no de admitir en Derecho español el arrendamiento de bienes muebles por tiempo indefinido. La doctrina en general y numerosas decisiones jurisprudenciales no parecen aceptarlo. Sin embargo, tanto los Principios UNIDROIT sobre los Contratos Comerciales (en adelante, Principios UNIDROIT), como los Principios de Derecho contractual europeo (en adelante, *PECL*) y, los recientes *PEL-LG* admiten, sin problemas, los contratos por tiempo indefinido (que no perpetuo). A mí me parece razonable esta solución y, por ello, creo muy oportuno que, en la posible reforma del Código civil sobre la materia, se incorpore un precepto que establezca que, en caso de arrendamiento por tiempo indefinido, cualquiera de las partes pueda poner fin al contrato mediante una declaración en tal sentido dirigida a la otra que respete un plazo de preaviso razonable según las circunstancias.

7. El capítulo III, titulado *Contenido y ejecución del contrato de arrendamiento de bienes muebles*, es el más extenso de todos ellos y, quizá, también el más importante (pp. 243-491). Por ese motivo, considero de interés detenerme en él. Este capítulo se estructura en dos grandes apartados, que coinciden con las obligaciones del arrendador y del arrendatario.

7.1. Las *obligaciones del arrendatario*. Siguiendo lo previsto en el artículo 1554 CC, Cámara enumera tres obligaciones: la *entrega de la cosa*, la *realización de las tareas de conservación y reparación* y la «*garantía de goce pacífico y conforme*». En el estudio de cada una de ellas, se centra en las especialidades que presentan por el carácter mobiliario del objeto del contrato (pp. 243-387).

7.1.1. Así, por ejemplo, parte el autor de que la *obligación de entrega* es esencial. El arrendador debe entregar la cosa y sus accesorios. Según sostiene Cámara, esta obligación exige que la cosa se entregue en buen estado para servir al uso convenido o al que corresponda a la naturaleza del bien arrendado. Esta exigencia marca una diferencia fundamental entre la compraventa y el arrendamiento: mientras que en la compraventa el vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato, en el arrendamiento se entiende que el arrendador debe entregar la cosa en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.

Normalmente, será el arrendador quien entregue el bien, aunque es posible que se pacte que la entrega la realizará el vendedor o el fabricante. En este último caso, Cámara afirma que el arrendador siempre será responsable del incumplimiento de la obligación de entrega, aunque éste se deba a la actividad o inactividad de un tercero.

En cuanto al *incumplimiento* de la obligación de entrega, Cámara distingue según la modalidad de incumplimiento. Así, tratándose de un *incumplimiento total*, en principio, el arrendatario dispone de la acción de cumplimiento, la *exceptio non adimpleti contractus*, la resolución de la relación obligatoria y la indemnización de daños y perjuicios. Ahora bien, si la falta de entrega se debe a la pérdida fortuita del bien arrendado, entonces, según este autor, se extingue la obligación del arrendador, por imposibilidad, y la obligación del arrendatario, por desaparición de la causa que la justifica.

El *cumplimiento defectuoso* de la entrega del bien puede consistir tanto en una entrega parcial, como en una no conforme. Según Cámara, en estos supuestos, además de la indemnización de daños y perjuicios, el arrendatario dispone de la acción para exigir el cumplimiento específico de lo pactado, rectificándose los defectos, y ello aunque el Código civil no lo contemple expresamente. En estos casos, el arrendatario sólo puede resolver el contrato si la falta de conformidad es importante.

Por último, en caso de *entrega tardía*, si el término es esencial, cabe la resolución del contrato; en los demás casos, en cambio, hay que determinar si el retraso es de entidad suficiente como para que esté justificado el recurso a la resolución.

7.1.2. La *obligación de realizar todas las reparaciones necesarias a fin de conservar el bien arrendado en estado de servir al uso a que ha sido destinado* es la segunda de las obligaciones que le corresponde al arrendador, según el artículo 1554 CC.

A diferencia de lo que sucede en el Derecho comparado, el Código civil imputa al arrendador todas las reparaciones y no distingue entre reparaciones necesarias (que correrían a cargo del arrendador) y pequeñas reparaciones producidas por el uso (que serían de cuenta del arrendatario). Con gran acierto, Cámara propone incorporar en el Código civil una regla especial para los arrendamientos de bienes muebles, que establezca que «los gastos de ordinario mantenimiento y las pequeñas reparaciones ocasionadas por el desgaste por el uso del bien serán de cuenta del arrendatario».

Siguiendo esta propuesta, para determinar a quién corresponde la concreta reparación hay que distinguir entre reparaciones *necesarias*, *urgentes* y *locativas* ordinarias o de mantenimiento.

a) Así, al arrendador le corresponde realizar todas las *reparaciones necesarias* o indispensables para conservar la cosa en estado de servir para el uso a que ha sido destinada. En este sentido, la doctrina y la jurisprudencia –y parece que Cámara está de acuerdo– consideran que la obligación de reparar existe con independencia de cuál haya sido la causa que la ha motivado, excepto si tiene su origen en la actividad dolosa o negligente del arrendatario. También está plenamente asentado en la jurisprudencia que la obligación de reparar no incluye la «reconstrucción» de la cosa, puesto que este último caso sigue el régimen de la pérdida de la cosa.

b) En cuanto a las *reparaciones urgentes*, se trata de reparaciones necesarias en las que, además, concurre el requisito de que no pueden aplazarse hasta el final del arrendamiento, sin menoscabo de la cosa.

El artículo 1558 CC impone al arrendatario la obligación de tolerarlas; en principio, además, sin derecho a indemnización ni a resolver el contrato o disminuir la renta. Cámara pone de manifiesto que existen algunas sentencias que realizan una interpretación correctora de dicho precepto adaptada a los arrendamientos de bienes muebles. Dichas sentencias abogan por la compensación de los daños que sufre el arrendatario y por la reducción y/o devolución de la renta durante el tiempo de la reparación. Sobre este aspecto, el autor se muestra conforme con ciertas sentencias que declaran que, cuando la reparación es superior a cuarenta días, debe reducirse la renta durante el tiempo que haya durado dicha reparación.

c) Por último, las *reparaciones locativas* son definidas por Cámara como reparaciones necesarias y, en muchos casos, urgentes, derivadas del mantenimiento del bien en situación de servir en perfecto estado. Según el Código civil, corresponden al arrendador; pero, de acuerdo con la propuesta de Cámara para los arrendamientos de bienes muebles, pasarían a ser de cuenta del arrendatario. Esta solución, además de coincidir con el Derecho comparado, se corresponde con las decisiones de la jurisprudencia menor, que atribuye al arrendatario las reparaciones ligadas al desgaste diario, previsibles y habituales para disfrutar de un uso ordinario del bien.

Por lo que respecta a las consecuencias del *incumplimiento* de esta obligación del arrendador, una de las cuestiones que se plantea en la obra y que tiene un importante interés se refiere a si el arrendatario podría hacer las reparaciones por su cuenta y repercutir después los costes sobre el arrendador. La falta de previsión legal al respecto ha llevado a la doctrina española a proponer soluciones encontradas⁶, de ahí que Cámara considere muy conveniente una reforma del Código civil en este punto.

⁶ Así, por ejemplo, hay autores que sostienen que, si el arrendador no realiza las reparaciones necesarias, sólo cabe la resolución del contrato o la subsistencia del contrato con la indemnización de daños y perjuicios. Por su parte, Albaladejo y González Poveda afirman que, en estos casos, el arrendatario no puede hacerlas unilateralmente y tiene que reclamar ante los tribunales la realización de las reparaciones a cargo del arrendador. Otros, desde diferentes planteamientos, defienden que el arrendatario puede realizar las reparaciones y repercutir su coste al arrendador (Díez-Picazo y Gullón, Puig Brutau, Cossío y Rubio, Lacruz y Luna y Díaz de Entresotos). Por último, hay quien sostiene (Lucas Fernández y Manresa) que el arrendatario sólo puede realizar las reparaciones y reembolsarse de ellas cuando dichas reparaciones sean urgentes (*vid.* pp. 322 y 323).

Según su propuesta, se añadiría un cuarto apartado al artículo 1558 CC, que vendría a declarar que, tratándose de reparaciones urgentes y necesarias, si el arrendador no atiende el requerimiento del arrendatario para realizar las reparaciones, este último puede optar, bien por lo previsto en los artículos 1556 y 1568 CC⁷, bien por compelerle a ello judicialmente, o bien por realizarlas él mismo (exigiendo su importe al arrendador o reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes, según vayan venciendo).

7.1.3. La tercera y última de las obligaciones del arrendador consiste en «mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato». Esta obligación, que Cámara denomina «garantía de goce pacífico y conforme», se desglosa, según el autor, en tres garantías:

- a) La garantía por perturbaciones derivadas de hechos propios del arrendador (ex arts. 1557 y 1554.3 CC).
- b) La garantía por perturbaciones derivadas de derechos de terceros (ex arts. 1560, a contrario, y 1554.3 CC).
- c) La garantía por evicción y vicios ocultos (art. 1553, que remite a los arts. 1474 a 1499 CC).

Cámara Lapuente estudia con detalle cómo juega la autonomía de la voluntad respecto de estas garantías. Así, llega a la conclusión de que, mientras que los pactos que aumentan estas garantías no plantean ningún inconveniente, en cambio no es admisible una eliminación o supresión total de las mismas.

Advierte el autor que esta obligación del arrendador está recogida y desarrollada en diferentes preceptos, por lo que hay que realizar una tarea de coordinación entre todos ellos (v. gr., entre los preceptos propios del arrendamiento y la remisión que hacen a las normas generales de los artículos 1124 y 1101 CC y el artículo 1553 CC, que se remite a las normas de saneamiento en la compraventa). De hecho, el artículo 1553 CC ha sido objeto de críticas y de interpretaciones muy diversas. El profesor Cámara aboga por reconocer cierta utilidad a dicho precepto y admite que, si bien la mayoría de los casos de evicción y vicios ocultos podrían constituir, además, casos de incumplimiento, la remisión del artículo 1553 CC al saneamiento aporta dos novedades respecto al régimen del incumplimiento de las obligaciones del arrendador. Por un lado, la posibilidad de reducir la renta ante la aparición de vicios ocultos irreparables y, por otro, las consecuencias particulares de la responsabilidad por evicción. A pesar de la utilidad que se le pueda reconocer a la remisión que el artículo 1553 CC hace al saneamiento, el autor considera preferible que, como sucede en Derecho comparado, las normas sobre arrendamiento tengan sus propias reglas sobre saneamiento y, mejor aún, que tengan un régimen específico de «falta de conformidad», como sucede en la compraventa de consumo⁸ y en la compraventa internacional de mercaderías⁹. Esta última solución la comparto plenamente, si bien esta preferencia por el régimen de la falta de conformidad no la plasma Cámara finalmente en

⁷ El artículo 1556 CC, en caso de incumplimiento, contempla la posibilidad de que el arrendatario pida la rescisión (*rectius*, resolución) y la indemnización de daños. Por su parte, el artículo 1568 CC, también para el caso de incumplimiento, se remite a los artículos 1101 y 1124 CC.

⁸ *Vid.* TRLGDCU.

⁹ Por aplicación de la Convención de Viena de Compraventa Internacional de Mercaderías de 1980 (en adelante, *CISG*).

su propuesta de reforma del Código civil, donde se mantiene la remisión del 1553 CC a las normas de saneamiento en la compraventa.

Por mi parte, de cara a una reforma del arrendamiento, creo oportuno suprimir el artículo 1553 CC e incluir en la regulación de este contrato la noción de «falta de conformidad». Está claro que, respecto del arrendador, el contrato de arrendamiento se concreta en tres contenidos obligacionales: entrega de la cosa, garantía de utilidad y garantía de no perturbación por tercero. Es cierto que estas obligaciones han existido siempre; lo que ha variado a lo largo del tiempo es el modo de articularlas y construirlas jurídicamente. El Código civil español de 1889 concibe el arrendamiento como una «cesión de uso» (*vid.* art. 1543 CC). Esto explica que el legislador decimonónico acudiera a los preceptos de la compraventa, pues, como sucede en esta última, en el arrendamiento es necesario que se entregue la cosa y que ésta sea útil para el fin determinado por el contrato y sin problemas de titularidad. Pero el legislador también fue consciente de que, en el arrendamiento, a diferencia de lo que sucede en la compraventa, es necesario que la utilidad y disponibilidad jurídica de la cosa permanezca durante todo el tiempo de vigencia del contrato.

Por ese motivo, el Código civil contempló dos sistemas de protección del arrendatario cuyos límites de aplicación no resultan hoy claros. En primer lugar, el saneamiento por vicios ocultos, evicción y por cargas o gravámenes ocultos, según remisión del artículo 1553 CC a las normas de la compraventa. En segundo lugar, el sistema general de responsabilidad contractual. Así, el artículo 1554 CC establece las obligaciones del arrendatario y el artículo 1556 CC declara que, en caso de incumplimiento, procede aplicar las reglas generales de la responsabilidad contractual, concretadas en la resolución y la indemnización de daños y perjuicios. Este sistema –con dos regímenes diferentes de responsabilidad del arrendador– ha quedado hoy superado: las *obligaciones del arrendador de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada y de entregar una cosa apta para el uso previsto absorben el ámbito tradicionalmente atribuido al saneamiento*.

En el denominado «nuevo Derecho de contratos», el arrendamiento se concibe, principalmente, como una garantía que asume el arrendador de que el arrendatario pueda utilizar la cosa arrendada durante el periodo de arrendamiento. No se distingue entre saneamiento e incumplimiento, sino que todo se integra en el concepto de incumplimiento. Así, las obligaciones del arrendador son: 1) Entregar la cosa; 2) Garantizar que la cosa es conforme al contrato tanto en el momento en que el arrendatario la recibe, como durante todo el periodo del mismo; 3) Garantizar que la cosa está libre de derechos y pretensiones de terceros que puedan perturbar su uso por parte del arrendatario. Entiendo que la reforma del artículo 1554 CC debe ir en este sentido.

La idea de conformidad permite integrar en un único régimen los dos supuestos de hecho que en el Código civil están separados para el arrendador (ausencia *inicial* de vicios ocultos y el *mantenimiento* de la cosa útil). Además, la incorporación de esta noción de conformidad al contrato de arrendamiento tiene consecuencias muy importantes en cuanto a los remedios de los que dispone el arrendatario en caso de falta de conformidad. Éste vendría a constituir uno de los aspectos más novedosos de la reforma del Código civil en materia de arrendamiento. En caso de falta de conformidad, el arrendatario debe tener a su disposición los remedios del incumplimiento (el cumplimiento –que incluye reparación y sustitución si es posible–, la suspensión de

la propia obligación¹⁰, la reducción de la renta, la resolución del contrato y la indemnización de daños y perjuicios); cada uno de ellos con sus requisitos de aplicación.

7.1.4. Finalmente, con motivo de esta tercera obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa, Cámara se ocupa con detenimiento de los casos de *enajenación de la cosa arrendada* y de la aplicabilidad de la regla «venta quita renta» al arrendamiento de bienes muebles.

Sobre este punto, y tras analizar la discusión doctrinal existente al respecto, Cámara considera muy oportuno reformar el Código civil de manera que resulte fuera de toda duda la aplicabilidad de esta regla al arrendamiento de bienes muebles de forma directa (no analógica). Según el autor, la regla debería tener tres excepciones: 1) En caso de pacto en contrario entre transmitente y adquirente; 2) Cuando el arrendamiento esté inscrito en el Registro de Bienes Muebles; 3) En caso de enajenación con pacto de retro, durante la vigencia del plazo para retraer.

7.2. La segunda parte del capítulo III (pp. 387-491) está consagrada a las *obligaciones del arrendatario*. Según el artículo 1555 CC, son el pago del precio, el goce diligente de la cosa y el pago de los gastos de formalización del contrato¹¹.

Sergio Cámara critica la omisión en el precepto de una mención expresa a la obligación del arrendatario de restituir o devolver el objeto arrendado. Por ello, propone de forma totalmente acertada, una reforma del artículo 1555 CC en el sentido de incorporar al texto del precepto la obligación que tiene el arrendatario de restituir la cosa; y otra previa y novedosa que sería la recibir el bien objeto del contrato.

Al igual que lo hiciera con las obligaciones del arrendador, en este apartado dedicado a las obligaciones del arrendatario, el autor se centra en resaltar las especialidades que presentan dichas obligaciones en el arrendamiento de bienes muebles.

7.2.1. Respecto de la *obligación de pago del precio*, hay un par de cuestiones que trata y que, en mi opinión, merecen un pequeño comentario.

a) La primera se plantea con motivo del momento final del pago de la renta. Dice el autor que la regla lógica –que, además, es aplicada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo– es que el arrendatario debe las rentas no sólo hasta la extinción del contrato, sino hasta la restitución efectiva del bien arrendado. Esta solución me plantea ciertas dudas. Supongamos que el arrendamiento se concertó por un precio inferior al de mercado, ¿por qué, si el arrendatario continúa utilizando el bien finalizado el plazo del arrendamiento, debe pagar sólo el precio pactado?, ¿no sería más razonable que abonara el precio de mercado?

b) La segunda cuestión se refiere a la exigencia de precio cierto. En este sentido, Cámara echa de menos un precepto similar a la norma prevista en el

¹⁰ Este remedio frente al incumplimiento se corresponde con la tradicional *exceptio non adimpleti contractus* o *non rite adimpleti contractus*.

¹¹ Respecto de esta última obligación, señala Cámara que, en la práctica, normalmente no se aplicará, pues, en la mayoría de los arrendamientos de bienes muebles, el contrato es verbal o en documento privado predispuesto por el arrendador, aunque es posible que, tratándose de arrendamientos de larga duración de buques, aeronaves o máquinas, el contrato se eleve a escritura pública (p. 467).

DCFR y en el Derecho comparado, según la cual, si la renta no está fijada en el contrato, ni en una norma o en los usos o prácticas, se entenderá que es «el precio normal pagado en circunstancias comparables en el momento de conclusión del contrato, o si este precio no está disponible, un precio razonable»¹² (p. 398). Sin embargo, ha de tenerse presente que la incorporación de una norma similar al Código civil (que finalmente no incluye en su proyecto de reforma) entra en colisión con lo previsto en el artículo 1547 CC¹³ que debería suprimirse.

7.2.2. Dentro de la obligación de pago del precio, el autor también se ocupa de los problemas de licitud que plantean ciertas cláusulas incorporadas a los contratos de arrendamiento de bienes muebles.

Así, en primer lugar, se decanta por considerar plenamente lícitas las llamadas *cláusulas de regularización*, por las cuales la renta se fija en función de una intensidad en el uso concreto, de forma que, si lo realizado es inferior o superior, el arrendatario ha de pagar un suplemento o recibir una devolución si el goce fue menor. Así, por ejemplo, es habitual incluir una cláusula semejante los contratos de *renting*, en relación a un número de kilómetros contratados en los vehículos alquilados, o en relación a un número de horas de uso máximo al día, o a un número máximo de fotocopias realizables con la fotocopidora arrendada, de tal forma que el exceso tiene que ser abonado por el arrendatario (pp. 395-398).

En cambio, respecto de las *cláusulas de vencimiento anticipado de las rentas* pendientes de devengar en algunos supuestos de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario (normalmente impago de una o más rentas vencidas, o por desistimiento unilateral del arrendatario), la respuesta no es tan sencilla. La doctrina no se ha pronunciado sobre su validez y, aunque la mayoría de las sentencias la admite, existe una jurisprudencia dividida. Cámara considera que la solución sobre la validez o invalidez de este tipo de cláusulas es diferente, según el arrendatario sea o no consumidor. Siendo consumidor, el fundamento de la nulidad podría estar, de acuerdo con el autor, en el art. 82 TRLGDCU y, sobre todo, en los arts. 87.3.4 y 85.4 TRLGDCU (pp. 400-412).

7.2.3. El artículo 1555 CC establece como segunda obligación del arrendatario que el *goce locativo debe ser «diligente y conforme»* con el uso expresamente pactado. Tratándose de un arrendamiento de bienes muebles, esta previsión plantea dos cuestiones.

a) La primera se refiere a en qué consiste el uso al que tiene derecho el arrendatario en defecto de pacto. Sobre este aspecto, y sin hacer cambios en el tenor del precepto, Cámara propone una interpretación más amplia del

¹² Así, el artículo IV.B-5:101(2), al regular la obligación de pago en el arrendamiento establece:

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

Y el tenor del Artículo II.-9:104 *DCFR* es como sigue: «Where the amount of the price payable under a contract cannot be determined from the terms agreed by the parties, from any other applicable rule of law or from usages or practices, the price payable is the price normally charged in comparable circumstances at the time of the conclusion of the contract or, if no such price is available, a reasonable price.»

¹³ Según prevé este precepto, «cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltase la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule».

mismo, de forma que, junto a los parámetros señalados en el precepto, se incluyan otros que deban tenerse en cuenta, como son la finalidad del contrato y la duración del arrendamiento.

b) La segunda cuestión se refiere a si el uso de la cosa es un derecho o una obligación del arrendatario. Cámara defiende –acertadamente, a mi juicio– que en el arrendamiento de bienes muebles, en ausencia de pacto, no existe un deber de uso, salvo que la falta de uso haga desmerecer el objeto arrendado u ocasione perjuicios al arrendador.

Además, es importante resaltar que, de acuerdo con la propuesta del autor, en el caso de bienes muebles, esta obligación del arrendatario debe incluir la obligación de asumir las tareas de mantenimiento ordinario y las reparaciones de pequeña importancia. Con esto estoy totalmente de acuerdo, pero creo que sería muy conveniente añadir a esta propuesta que, para determinar el alcance de esta obligación de mantenimiento, habrá que atender a la duración del contrato, a su finalidad y a las características del bien arrendado.

7.2.4. Uno de los aspectos más interesantes del apartado dedicado a esta segunda obligación del arrendatario es el relativo a la *responsabilidad del arrendatario por los deterioros en la cosa arrendada*.

Cámara comienza por analizar el régimen legal de responsabilidad del arrendatario, según el cual, éste responde de los deterioros causados por su culpa o dolo –conforme al parámetro de la «diligencia de un buen padre de familia»–, de ahí que se pueda afirmar que la responsabilidad del arrendatario por deterioros en la cosa arrendada no opera cuando dichos deterioros se han producido por el desgaste o uso normal de la cosa o cuando provienen de una causa inevitable (caso fortuito y fuerza mayor). Este régimen legal puede ser alterado mediante pacto entre las partes. Cámara no ve inconvenientes en admitir que se pacte que sea el arrendador quien asuma la responsabilidad por deterioros, pérdida o robo, aunque se deba a negligencia del arrendatario.

Especial atención le merecen los efectos que produce la *pérdida de la cosa* en los arrendamientos de bienes muebles. Entiende el autor que la pérdida *total* de la cosa imposibilita el deber de restitución que pesa sobre el arrendatario y afecta a la propia subsistencia del contrato, que llega a su término por desaparición del objeto que le sirve de base. En cambio, en caso de pérdida *parcial*, sólo se producirá una extinción automática del contrato cuando la pérdida parcial impida que el objeto satisfaga el uso pactado. Ahora bien, si la cosa sigue prestando una utilidad disminuida, según Cámara, se aplicará el régimen de los menoscabos o deterioros; y, si el bien es irreparable, cabe plantear la reducción proporcional de la renta.

Igualmente, el caso de *robo* de la cosa arrendada plantea especialidades cuando se está en presencia de un arrendamiento de bienes muebles. Según Cámara, la sustracción del bien comporta la extinción del contrato por desaparición del objeto, pero es preceptiva la denuncia ante las autoridades y la comunicación inmediata al arrendador, de forma que la inobservancia de estos dos deberes genera incumplimiento contractual y actuación contraria a la diligencia de un buen padre de familia.

7.2.5. La tercera obligación del arrendatario consiste en *tolerar las reparaciones urgentes en la cosa*, aunque resulten muy molestas y se vea privado de parte de la cosa. Dicha obligación no aparece mencionada en el artículo 1555 CC, sino en el artículo 1558 CC. Según está previsto en este último precepto, el arrendatario sólo tiene derecho a una reducción de la renta

cuando la reparación dure más de cuarenta días. Junto a ello, tratándose de la vivienda, cuando ésta resulte inhabitable, el artículo 1558 CC ofrece al arrendatario la posibilidad de optar entre la rebaja del precio o la rescisión (es decir, la resolución).

Aunque Cámara mantiene este régimen en su propuesta, yo entiendo que sí sería aconsejable reformar dicho precepto en el sentido de otorgar al arrendatario la posibilidad de reducir el importe de la renta cuando tengan que realizarse tareas de reparación sobre la cosa arrendada para subsanar su falta de conformidad. Este derecho a reducir el importe de la renta debería existir desde el primer momento, y no sólo cuando la reparación tuviera una determinada duración (como señala el Código civil); no hay que olvidar que, en el supuesto del que partimos, la prestación que recibe el arrendatario es defectuosa y, al fin y al cabo, el pago de la renta es la contrapartida al uso de la cosa. Encontrándose disminuido este último, es justo que la contrapartida se modifique.

7.2.6. La cuarta obligación del arrendatario consiste en *comunicar toda «usurpación o novedad dañosa»* que se haya producido o tenga conocimiento de que un tercero pretende realizar sobre la cosa (art. 1559 CC). A esta obligación añade Cámara que el arrendatario no queda liberado de responsabilidad limitándose a comunicar la existencia de dichos actos dañosos, sino que debe poner los medios que estén a su alcance para evitar el desperfecto o perturbación.

7.2.7. La quinta y última obligación del arrendatario consiste en restituir el bien. El artículo 1555 CC no la menciona, pero Cámara la califica de obligación esencial e ineludible y propone su inclusión en dicho precepto. Esta obligación aparece desarrollada en los artículos 1561 y 1562 CC, que declaran que el arrendatario tiene que devolver la cosa tal y como la recibió, salvo los percimientos y menoscabos debidos al tiempo o a causa inevitable¹⁴.

Por lo que respecta al lugar en el que la entrega debe tener lugar, el autor del libro propone incorporar una norma que declare que la restitución debe realizarse en el lugar en que la cosa se puso a disposición del arrendatario.

Sergio Cámara estudia dentro de esta obligación la denominada *tácita reconducción* prevista en el artículo 1566 CC para los casos en los que, al terminar el contrato, el arrendatario sigue disfrutando del bien durante quince días con aquiescencia del arrendador.

En la discusión que existe en España acerca de la aplicación de dicho precepto al arrendamiento de bienes muebles¹⁵, Cámara defiende que lo más correcto es afirmar que la *tácita reconducción* también se aplica al arrendamiento de bienes muebles. Pensando en una posible reforma del Código civil, el autor propone que se añada a la redacción actual del artículo 1566 CC una mención expresa de su aplicación al arrendamiento de bienes muebles y una regla específica de esta figura contractual, según la cual, en caso de que el contrato anterior tuviera una duración inferior a quince días, el nuevo contrato tendrá la misma duración que el anterior (en lugar de aplicar el art. 1581 CC, que establece las reglas de determinación de la duración del contrato cuando las partes no lo han pactado).

¹⁴ Se presume que el arrendatario recibió la cosa en buen estado.

¹⁵ Mientras que hay autores que se muestran a favor de la aplicación de la *tácita reconducción* al arrendamiento de bienes muebles (Albadalejo, Díez-Picazo y Gullón, Lucas Fernández, Macías Cazorla) otros son contrarios a dicha aplicación (Traviesas, O'Callaghan, Martín Contreras, de Pablo). Sobre todo ello, *vid.* pp. 482-490.

8. *Valoración final.* De lo dicho hasta ahora se habrá podido percibir que estamos ante un libro serio y documentado que está llamado a cubrir el vacío hasta ahora existente en la literatura jurídica española sobre el arrendamiento. Su lectura, como sucede con las buenas obras, no deja indiferente al lector.

Tiene razón Sergio Cámara cuando califica duramente la situación de la legislación española sobre el arrendamiento de bienes muebles; y es un acierto pleno el emprender la tarea de proponer una reforma del Código civil que incorpore un régimen legal específico del arrendamiento de bienes muebles hasta ahora inexistente. Dicha tarea la ha cumplido sobradamente, si bien, tal vez, podría haber sido un poco más ambicioso en su empresa, ya que, según sus propias palabras, se ha guiado por la idea de provocar el «mínimo impacto legislativo».

Por mi parte, yo creo que la tarea de reformar la legislación vigente sobre el arrendamiento de cosas, se enmarca dentro de una tarea mucho más ambiciosa. La reforma de nuestro Código civil tiene que situarlo a la altura de los tiempos, hacer de él un texto legal que contemple un derecho moderno que solucione los problemas actuales; y ello, aunque sea necesario en algunos casos apartarse de la tradición jurídica.

Son muchos los autores que defienden la necesidad de reformar el Código civil en materia de contratos para adaptar su regulación a las nuevas circunstancias. Esta tarea ya ha sido realizada en numerosos países de nuestro entorno. Resulta conocido que la sección civil de la Comisión de Codificación lleva unos años trabajando en una reforma del Código civil en materia de derecho de obligaciones y contratos. A ello hay que añadir que la sección de Derecho mercantil de dicha Comisión ha elaborado ya una propuesta de modificación del Código de comercio en la parte general sobre contratos mercantiles. Con un carácter más específico, el Ministerio de Justicia publicó una propuesta de reforma del Código civil en materia de compraventa. Estoy convencida de que el camino a seguir pasa por replantear la propia concepción del contrato, el incumplimiento y los remedios frente al mismo. En esta tarea, el modelo a tener en cuenta es, fundamentalmente, la *CISG*, pero también textos como los *PECL* (a lo que hay que añadir ahora el *DCFR*) y los Principios UNIDROIT sobre contratos comerciales internacionales.

Es en esta línea en la que creo que debe proponerse la reforma del Código civil, tanto en su régimen general, como en el régimen especial de cada contrato, y, por tanto, también, en el caso concreto del arrendamiento de bienes muebles. Sin duda, en esta tarea, el profesor Sergio Cámara es un importante aliado y su libro un poderoso instrumento.

Lis Paula SAN MIGUEL PRADERA
Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid