

## Contrato de arrendamiento

Es un contrato por el cual una de las partes, llamada **arrendador** se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble, ejecutar una obra o prestar un servicio a otra parte denominada **arrendatario**, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado. El precio puede consistir en una suma de dinero pagada en una sola cuota, o bien una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta.

El artículo 1703 del Código Civil define al contrato de arrendamiento y establece que deberán constar por escrito todos los contratos que excedan los 200 colones, es decir 22.86 dólares, o que sean de un precio indeterminado; asimismo establece que el contrato puede recaer sobre el goce de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio.

El contrato de arrendamiento recae sobre cosas, pero a ¿qué tipos de cosas se refiere? Pues son susceptibles de arrendamiento todas las cosas **corporales** e **incorporales** que pueden usarse sin consumirse. Ejemplos de arrendamiento de cosas corporales: una casa, un vehículo, un libro, e incorporales: las servidumbres (gravamen impuesto sobre un predio en favor de otro).

Las obligaciones del **arrendador** son las siguientes: a) entregar al arrendatario la cosa arrendada; b) mantener en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y c) librar al arrendatario de toda turbación en el goce de la cosa arrendada. (Art. 1712 CC).

Por su parte el **arrendatario** es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o, a falta de convención expresa a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país. Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios.

El contrato de arrendamiento de cosas, es un contrato consensual, a título oneroso y de cumplimiento sucesivo.

Cabe preguntarse **¿Se puede realizar el arrendamiento de una cosa ajena?** La respuesta es: sí. Lo establece el Art. 1704 inciso final CC; ya que del arrendamiento no surgen sino derechos y obligaciones personales entre las partes, y particularmente el arrendador no está obligado sino a proporcionarle al arrendatario el goce de la cosa arrendada, todo lo cual hace ver que es indiferente que el arrendador sea o no dueño de dicha cosa para efectos de la validez del contrato. La validez del arrendamiento de cosa ajena es sin perjuicio de los derechos del verdadero dueño, quien naturalmente podrá demandar la restitución.

