

FORUM

ARRENDAMIENTOS URBANOS. (Sentencias de apelación de la Audiencia Territorial de Albacete)

ANOTADAS POR
DIEGO ESPIN

«Subarriendo protegido. Subarriendo ilegal. Resolución del subarriendo al resolverse el contrato básico de arrendamiento. Innecesidad de demandar al subarrendatario. Unidad contractual del arrendamiento de los varios pisos de una casa»: Sentencia de 27 de mayo de 1959.

El Casino de Murcia, dueño de la casa núm....., de la calle.... de dicha Capital, presenta demanda de resolución del contrato de arrendamiento de la misma, basada en que el arrendatario Don..... ha subarrendado el piso bajo y el primero, de dicho inmueble. El arrendatario opone la excepción de que el piso bajo está subarrendado desde el año 1944, y por tanto, gozando de la prórroga legal que le concede la Disposición transitoria 4.ª de la vigente LAU; y en cuanto al primero niega el subarriendo, diciendo que continúa siendo él el titular del negocio instalado en el mismo, y que sólo recibe ayuda de otro compañero de profesión; excepciona asimismo, que el piso tercero de dicho inmueble está habitado por un subarrendatario desde el año 1937, y que al no haber sido demandado, como exige el art. 25 LAU, no puede prosperar la demanda.

El Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Murcia dictó sentencia estimando íntegramente la demanda y declarando resuelto el contrato de arrendamiento sobre toda la casa, arrendada en su totalidad y en unidad de contrato y en su consecuencia declarando extinguidos todos los contratos de subarriendo derivados del resuelto contrato de arrendamiento. Contra dicha sentencia se interpuso apelación por el demandado, ante la Audiencia de Albacete, la cual confirmó la resolución recurrida en mérito a los siguientes Considerandos.



CONSIDERANDO: que la acción resolutoria objeto de esta litis, se construye sobre la causa 2.ª del artículo 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por haber subarrendado el arrendatario, dos pisos de los cuatro que forman el inmueble arrendado, el cual disfruta el demandado en virtud de contrato de arrendamiento con unidad de objeto y precio único celebrado el veinticuatro de julio de mil novecientos treinta y uno, con la Entidad demandante; los dos pisos que se dicen subarrendados, son el bajo y el primero, destinados, aquél a establecimiento confecciones, y éste a peluquería, y, como el demandado ha reconocido la realidad del subarriendo del piso bajo, aunque estimándolo protegido por la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y ha negado el referente al piso primero, es necesario estudiar por separado cada uno de ellos, puesto que tienen en la litis elementos probatorios independientes, y les son aplicables preceptos legales distintos.

CONSIDERANDO: que es un hecho probado, a través de la coincidente prueba documental y testifical practicada a instancia del demandado, que el piso bajo de la casa objeto del contrato, está ocupado desde el año mil novecientos cuarenta y cuatro, por don..... que lo dedica a local de negocio, estando asimismo admitido por las partes— hecho 3.º de la demanda y contestación— que dicho señor paga mensualmente al arrendatario-demandado, una cantidad fija en concepto de renta, sin intervención alguna de la Entidad arrendadora en tales relaciones contractuales, y continuando vigente el contrato de arrendamiento principal con todas sus consecuencias, de cuyos hechos deduce esta Sala que entre el arrendatario..... y don....., se ha celebrado un contrato de subarriendo del piso bajo de la casa, que data del año 1944 y que, al concurrir en él los demás requisitos exigidos por la Disposición transitoria cuarta, apartado a) de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, no puede dar lugar a la resolución del arrendamiento principal, pretendida en la demanda.

CONSIDERANDO: que en el piso primero tuvo instalada el demandado una Peluquería denominada «Cuatro Naciones» y desde fecha reciente no concretada en autos, pero posterior a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956, aparece anunciada al público con el nombre comercial «Duarte», correspondiente a otro industrial del mismo gremio, que a su vez es dueño de otro negocio de peluquería instalado en la misma Capital, expresándose en el letrero anunciador referido, además del nombre comercial «Duarte», que antes era conocida por el que usaba el arrendatario-demandado, cuando explotaba dicho negocio, teniendo los dos establecimientos actuales «Duarte» mencionados, el mismo número de teléfono y encontrándose al frente del que es objeto de esta litis, un hijo del titular de ambas industrias; estos hechos, plenamente acreditados, por las manifestaciones de las partes en sus escritos, por la prueba de confesión del demandado y por la manifestación del testigo cuyo apellido se usa para dar nombre a la peluquería, conducen a estimar que el arrendatario, sin permiso, ni conocimiento del arrendador, ha cedido el piso primero del inmueble arrendado, a un tercero para que explote el negocio de peluquería, del que con anterioridad era dueño, y aunque se ignore la renta convenida entre cedente y cesionario, cabe enmarcar el contrato en la figura jurídica del subarriendo, al no haberse alegado el traspaso, puesto que el arrendatario continúa manteniendo las relaciones contractuales con el arrendador, el subarriendo ha sido alegado por el demandante y es además el

acto jurídico que realiza ordinariamente el demandado con las distintas plantas de la casa, pues subarrendados tuvo y tiene la planta baja y el piso tercero, que después será objeto de examen.

CONSIDERANDO: que a la anterior apreciación no se opone la alegación del demandado que pretende encubrir el subarriendo bajo la apariencia de una ayuda desinteresada que le hace un compañero de profesión, o por medio de un contrato de arrendamiento de servicios celebrado con el hijo del subarrendatario, como se arguyó en el acto de la vista, pues no es admisible en el orden normal de las cosas, que un industrial cambie la muestra de su acreditado negocio, por la de otro de inferior categoría, ni cabe tampoco pensar que el dueño de un establecimiento ponga el rótulo de publicidad a nombre de un dependiente, que a su vez tiene otro negocio igual en la misma ciudad, sino que tal cambio, unido a la presencia del hijo del subarrendatario al frente del negocio y a la coexistencia de un mismo número de teléfono para las dos industrias que éste explota, están proclamando la ocupación ilegal de la planta primera del inmueble, por un tercero ajeno a la relación arrendaticia, cuya ocupación enmarca esta Sala en la figura jurídica del subarriendo no consentido, que merece la sanción resolutoria del contrato principal, prevista en la causa segunda del artículo ciento catorce de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

CONSIDERANDO: que al dar lugar a la resolución del contrato que vincula a las partes, es obligado declarar resueltos los subarrendos derivados de él, y por tanto el que afecta al piso bajo del inmueble, del que es subarrendatario don....., y el del piso primero, que es el causante de la resolución del arrendamiento, pues es doctrina conocida que el subarriendo se resuelve automáticamente al resolverse el contrato de arrendamiento del que depende, ya que es un contrato derivado que requiere inexcusablemente la subsistencia del principal, pues no es posible concebir un subarriendo sin arrendatario, ni un arrendatario sin arrendamiento, y, por esto, aunque el subarriendo goce de la prórroga legal que le conceden las disposiciones transitorias 2.^a de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 1946 y 4.^a de la vigente, también debe seguir la misma suerte que el arrendamiento, puesto que la subsistencia del subarriendo en el caso de dichas normas transitorias, se halla subordinada a la continuidad del arrendamiento, como han declarado las sentencias de 10 y 15 de marzo de 1951, 12 de enero y 14 de noviembre de 1952, en doctrina reiterada y recogida por la Sentencia de 30 de septiembre de 1958.

CONSIDERANDO: que la misma conclusión expuesta en el anterior, es aplicable al ocupante del piso tercero de la casa objeto del arriendo, puesto que lo habita en virtud de un contrato de subarriendo que data del año 1937 o 1939 —fecha no determinada—, y aunque haya sido omitida en la demanda esta situación jurídica, que es alegada por vía de excepción por el demandado, no puede impedir el éxito de la acción, el no haber sido llamado a la litis mencionado ocupante —pretensión del interpelado—, ya que la acción resolutoria, que prospera, está basada en causa que no le afecta para nada, y, sobre todo, porque es innecesario para el éxito de la acción resolutoria de un contrato de arrendamiento por causa de subarriendo, que la demanda se dirija contra los subarrendatarios, pues no lo exige precepto legal alguno, y sólo el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos lo dispone expresamente en el caso

de cesión para conceder al cesionario la oportunidad de demostrar el consentimiento del arrendador, pudiendo el subarrendatario comparecer en los autos, en los que deberá ser tenido como parte, a título de tercero que tiene interés en el asunto, doctrina sancionada por reiterada jurisprudencia, en sentencias de 21 de enero, 4 de marzo, 24 de abril de 1952, 13 de febrero de 1956 y 30 de septiembre de 1958, y plenamente aplicable al caso de autos, ya que se trata de contrato de subarriendo, según la propia manifestación del demandado, corroborada por la prueba practicada a su instancia, entre la que figura la declaración del ocupante del piso referido.

CONSIDERANDO: que en virtud de lo expuesto en los anteriores, debe declararse asimismo, para evitar cualquier duda o incidente que pudiera surgir en la ejecución de esta sentencia, dada la pluralidad de subarrendatarios que ocupan las distintas plantas del inmueble arrendado, que la resolución del contrato de arrendamiento que impone en su ejecución el lanzamiento del arrendatario, llevará también consigo la de todos los subarrendatarios que están en la posesión material de la cosa litigiosa por título que dimana del primitivo arrendamiento, pues es lógico que los derechos derivados, no tengan mayor extensión que la que corresponde al derecho originario, de suerte que, extinguido éste, no deben subsistir aquellos (sentencia de 10 de noviembre de 1949).

CONSIDERANDO: que no se aprecia temeridad ni mala fe en esta apelación y por ello no se hace expresa condena de costas.

FALLAMOS: Que debemos confirmar y confirmamos la sentencia apelada, que dictó el Ilmo. Sr. Juez de primera instancia número tres de Murcia con fecha catorce de marzo del corriente año, en los autos a que la presente resolución se contrae; sin hacerse expresa imposición de las costas de esta segunda instancia a ninguna de las partes.

Alegado el subarriendo de dos pisos de los cuatro comprendidos en el único contrato de arrendamiento, la Audiencia declara resuelto éste por estimar probado el subarriendo ilegal de un piso, aunque el otro subarriendo carecía de virtualidad, para la resolución contractual, por tratarse de un subarriendo protegido. No obstante, resuelto el arrendamiento, deben resolverse todos los subarriendos de él dependientes, aunque no existiese causa específica de resolución de los mismos. Finalmente la unidad contractual de los cuatro pisos de la casa impone una suerte común ante la resolución que se origina por hechos referentes a uno de los pisos.

La LAU de 1946 toleró los subarriendos existentes en 1.º de octubre de 1946, por un plazo no inferior al de seis meses, aún no autorizado el subarriendo, si antes de dicha fecha no se instó el desahucio, mientras no cambiase la persona del subarrendatario (disposición transitoria 2.ª), quedando así, dentro de los requisitos legales, legalizados los referidos subarriendos, no obstante su origen ilegal por la falta de autorización del arrendador exigido bajo la legislación anterior (art. 5.º, letra d del Decreto de 29 de diciembre de 1931 y 9.º del Decreto de 21 de enero de 1936 referentes a viviendas y establecimientos mercantiles respectivamente). La vigente LAU reproduce literalmente dicha disposición que es por tanto el precepto todavía aplicable (disposición transitoria 4.ª letra a).

Dos son los requisitos necesarios para la existencia de este subarriendo in-consentido, pero protegido por la ley: su antigüedad, anterior en seis meses a 1.º de octubre de 1946, y la conducta pasiva del arrendador no habiendo promovido el desahucio antes de dicha fecha; es decir, el transcurso del tiempo y la inacción del titular de un derecho. Son éstos los requisitos típicos de los institutos que consolidan las relaciones jurídicas, como la prescripción y la caducidad; entre ambas figuras nos parece que la caducidad es la que sirve de inspiración legal al privar del derecho a promover la resolución contractual al arrendador en este caso. Bien podría haberse configurado así, abiertamente, en el propio capítulo III de la vigente LAU, referente al subarriendo, en vez de en las disposiciones transitorias (ya que la posibilidad temporal de su aplicación ha de prolongarse largamente como lo prueba el presente litigio entablado después de 12 años de aquella fecha tope), evitando así el extenso elenco de disposiciones transitorias que continuamente hay que aplicar, uno de los motivos que dotan a nuestra LAU de su especial configuración compleja.

Sobre estos subarriendos tolerados o protegidos el Tribunal Supremo ha perfilado, con justeza, su posibilidad de reconocimiento legal, declarando: a) que la prueba de su antigüedad corresponde al que pretende ampararse en la misma, no sólo por la normal aplicación del art. 1214 CC, sino porque se pretende declarar un contraderecho excepcional o singular (S. de 4 de julio de 1958); b) que por su carácter excepcional tal disposición debe ser interpretada restrictivamente y por ello el arrendatario o subarrendatario que la invoquen, necesitan acreditar que tal subarriendo existió mediante la demostración de sus requisitos fundamentales, que son el tiempo determinado porque se dió el goce o uso de la cosa arrendada y el precio cierto, sin que a tal exigencia se oponga la doctrina estalecida por esta Sala de no ser necesaria la prueba directa de todos los elementos integrantes, bastando meras presunciones porque tal doctrina se ha proclamado con referencia al arrendador que alega el subarriendo in-consentido, porque no habiendo intervenido en tal acto y hallándose interesados los que lo celebraron en encubrirlo, quedaría ineficaz tal causa de resolución si se exigiera al arrendador la demostración precisa del contrato de subarriendo, pero tal doctrina no puede favorecer al arrendatario y subarrendatario que la invoquen los cuales por haber celebrado el contrato, pueden demostrar su existencia con todos los requisitos que lo constituyen (S. de 17 de febrero de 1958).

Declarada en la sentencia, la existencia de otro subarriendo in-consentido, éste de fecha reciente y por tanto no protegido por la citada transitoria, se da lugar a la resolución del contrato de arrendamiento y como lógica derivación de su extinción, a la resolución de todos los contratos de subarriendo existentes, ya que no puede subsistir el subarriendo sin la relación jurídica básica arrendaticia en que se apoya, según doctrina reiterada por el Tribunal Supremo, recogida en esta sentencia.