

JURISPRUDENCIA

I. SENTENCIAS COMENTADAS

Repercusión de la extinción del usufructo en los arrendamientos concertados por el usufructuario

(Comentarios a la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 enero 1955)

JUAN VALLET DE GOYTISOLO

Notario de Madrid

El cambio de arrendador puede ofrecer las siguientes modalidades principales:

a) El arrendador, propietario de la cosa arrendada, fallece y le suceden sus herederos o algún legatario en el dominio de la cosa y en su posición de arrendador.

b) El arrendador vende la cosa de su propiedad arrendada.

c) El derecho del arrendador—usufructuario, fiduciario o con el dominio condicionado—en la cosa arrendada se resuelve o extingue.

La legislación no siempre ha resuelto con el mismo criterio, en estos tres supuestos, cual es la repercusión de la extinción del derecho del arrendador en la relación arrendaticia.

a) En caso de transmisión mortis causa de la cosa arrendada, estando vigente el arrendamiento, continúa éste entre el arrendatario y el heredero adjudicatario de la cosa arrendada o el legatario de la misma.

Esta ha sido la solución clásica anterior al Código civil y la que resulta de la doctrina del mismo, aplicable al heredero (art. 661) y al legatario (artículo 867. § 3.º).

b) En el supuesto de venta de la cosa arrendada la Historia jurídica ha ofrecido diversas alternativas en su solución.

a) En Derecho romano predominó el principio *emptio tollit locatum* (Dig. XIX-II. 32: VII-I, 59, § 1.º; Codex IV-LXV, 9).

β) La ley 19, título VII, Partida quinta, limitó esa regla en dos casos en que el arrendador de la cosa arrendada non podrá ser echado della maguer se vendiesse”:

1.º Si el vendedor convino con el comprador que éste respetara el arrendamiento hasta el vencimiento de su plazo.

2.º “Cuando el vendedor la touiese logada para en toda su vida, de aquel a quien la logara, o para siempre, tambien de los como de sus herederos”.

La doctrina (ver Antonio Gómez. “*Variae resolutiones juris civilis communis et regii*”, Cap. II, núm. 9, ed. Lugduni 1701, pág. 235) precisó con mayor amplitud las excepciones al principio “*venta quita renta*”:

1.º Si el arrendador tuviere algún derecho real en la cosa o si el arrendador obligare o hipotecare en general todos sus bienes o especialmente la cosa arrendada para seguridad del contrato, “*quia tunc conductor posset rem loco*

pignoris vel hypothecae retinere, et non posset expelli, donec sibi satisfiat de totali interesse”.

2.ª Si el arrendamiento fuese por largo plazo, por lo menos de diez años o por toda la vida del arrendatario, “*quo casu habet jus in re saltem utile*”.

3.ª Si al tiempo de la venta o enajenación se pactó expresamente que el colono o el inquilino no fuesen despedidos, “*quia tunc habet ius retentionis et exceptionis contra emptorem*”.

Siendo de notar que, así como los autores modernos pretenden explicar la continuación del arrendamiento por una subrogación en los derechos de carácter personal que, a pesar de la ausencia del pacto, es legalmente forzosa para el comprador, por el contrario, el autor que comentamos explica de forma inversa la eficacia, a favor del colono o inquilino, del pacto expreso de continuación del arrendamiento. Así, ante el obstáculo que en su época suponía el principio —hoy rechazado— “*stipulationem alteri per alterum non quaretur obligatio*”, ofrece la siguiente solución: “*quod junctim cum ille actione personali concurrat jus reale retentionis et detentionis, quem habet in ea: quia sicut in re potest dari, et considerari dominium, et possessio*”.

4.ª Si al tiempo de contratar el arrendamiento pactó el arrendador con el arrendatario que durante el tiempo del arrendamiento no se pudiese vender, donar o enajenar la cosa arrendada, porque “*pactum de non alienando oppositum favore ejus, qui habet hypothecam, vel aliquod jus, mire impedit alienationem, virtutem, et effectum ejus*”.

γ) El Código civil, en su art. 1.571, sigue el criterio de la *ley Emptorem*: “el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario, y lo dispuesto en la ley Hipotecaria”.

Esta ley en su art. 2.º, al admitir la inscripción en el Registro de la propiedad de “los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por periodo de más de seis años, o aquéllos en los cuales se hayan anticipado las rentas de tres o más, o cuando sin concurrir ninguna de estas circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban”. los dota de eficacia contra todo tercer adquirente.

δ) La legislación de arrendamientos rústicos y arrendamientos urbanos imponen al comprador no sólo los arrendamientos que el vendedor tuviera pendientes, sino incluso sus prórrogas legales (art. 27 L. A. R. 15 de marzo de 1935 y art. 70 L. A. U. de 31 de diciembre de 1946).

c) En el tercer supuesto se comprenden los arrendamientos concertados por el usufructuario, el fiduciario, el reservista, el comprador con pacto de retro (si el vendedor ejercita el retracto) y todo otro caso de constitución arrendaticia por el titular de un derecho sometido a caducidad o a resolución.

Así como en el primer supuesto examinado el adquirente es causahabiente del arrendador y en el segundo es derechohabiente del mismo, en cambio, en este tercer supuesto el derecho del nudo propietario no deriva del usufructuario, ni el del reservario del reservista, ni el del fideicomisario del fiduciario, y el derecho del comprador a pacto de retro se resuelve con el retracto, etc. Ha sido por ello generalmente aplicado a este supuesto el principio “*resolutus juris concedentis resolvitur ius concessum*”.

α) El art. 480 del Código civil —aplicado a los arrendamientos urbanos en vigencia del Decreto de 29 de diciembre de 1931, por Sentencia de 5 diciembre 1941— dispone que todos los contratos que el usufructuario “celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola”.

En cambio, en caso de retroventa, el art. 1.520 C. c. impone al retrayente la obligación de pasar por los arriendos que el comprador retraído hubiera hecho de buena fé y según costumbre del lugar en que radique.

β) El art. 9.º de la Ley de arrendamientos rústicos de 15 marzo 1935, de terminó que “los contratos de arrendamiento que otorgue quien tan solo tenga el derecho de usufructo de la finca arrendada, sea cual fuere el plazo por el que hubieran sido concertados, quedarán resueltos al terminar el usufructo, subsistiendo el arrendamiento únicamente durante el año agrícola”.

Paralelamente, su art. 28 señaló entre las causas de desahucio la resolución del derecho del arrendador.

δ) La ley de arrendamientos urbanos de 31 de diciembre de 1946 en su artículo 70 dispone que: “sea cual fuere la fecha de su edificación u ocupación y tanto en las viviendas como en los locales de negocio, aunque cambie el dueño o el titular arrendador, llegado el día del vencimiento pactado en el contrato, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, sin alteración ninguna de sus cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes”.

* * *

Este artículo 70 de la Ley de Arrendamientos Urbanos es, el que nos interesa interpretar y comentar con referencia a su aplicación o inaplicación al arrendamiento constituido por el usufructuario.

1.ª) Interpretación literal.

La clave de esta interpretación la ha situado la doctrina en la conjuntiva “*aunque cambie el dueño o el titular arrendador*”, expresada en el art. 70 L. A. U. Por razón de la misma se entendió que la extinción del usufructo y la consolidación del pleno dominio en la persona del hasta entonces nudo propietario, significaba un cambio de titular arrendador intrascendente para la extinción del arrendamiento, no solo durante su plazo de vigencia sino incluso en todas sus prórrogas legales (Ver Condomines, “Arrendamiento de inmuebles urbanos”—Madrid, 1947—, pág. 114; García Royo, “Tratado de Arrendamientos Urbanos”, vol. II, pág. 14; Nart, “Ex-arrendamientos” en An. Dr. Civ. IV-3.º, página 914; e, incluso, a pesar de criticar duramente esa supuesta posición legal, Roca Sastre, “Derecho Hipotecario”, 4.ª ed., vol. III, págs. 71 y ss.). Esa misma interpretación ha sido mantenida por el Juzgado núm. 5 de Madrid (Magistrado, Jesús Carnicero), en uno de los considerandos de su sentencia de 24 de marzo de 1953, del que por su interés transcribimos las siguientes líneas:

“En la actualidad y por la expresión legal comentada, si ha de tener algún significado el novísimo aditamento empleado por el legislador de 1946, hay que reconocer que éste ha pretendido de manera inequívoca, la continuidad de los

arrendamientos concertados por el usufructuario, pues con su expresión ya no se limita al cambio de dueño de que hablaba la legalidad anterior, sino que alude asimismo al cambio del titular arrendador, como elemento distinto y contrapuesto al de dueño de la finca, y en este sentido se expresa la doctrina civil pura y normal de que los contratos solo tienen efecto entre las partes que los otorgan y su herederos que contiene el precepto del art. 1.257 del C. civil, más lo cierto es que contra el mantenimiento de tal situación, ya se había pronunciado la legalidad anterior a la vigente disponiendo que en el caso de cambio de dueño del inmueble las relaciones arrendaticias creadas con el dueño anterior, quedarán inmutables vinculando a la nueva propiedad a la que convertía en arrendadora forzosas y razones de índole civil y ortodoxa no hubieran debido permitir sufrir las cargas, de índole exclusivamente personal, que teniendo su iniciación en un convenio, de efectos limitados y precisos y en el que la voluntad creadora cesa con el cambio de la titularidad dominical básica para su formación, no hubieran debido de ser soportadas por el dueño actual, completamente extraño a la serie de actos jurídicos pactados vigente la anterior propiedad, y sin embargo, no ha sido así, ha sido olvidado intencionalmente por el legislador la pureza de la doctrina civil y ha constreñido a la propiedad entrante a convertirse, por vía legal, negadora de toda ortodoxia, en subrogante en el lugar que ocupaba la propiedad saliente, y si el principal motivo que indujo al legislador a esta suversión fué que estimó de todo punto la prórroga del arriendo en favor de la denominada parte débil con relación al cambio de propiedad, la *ratio legis*, no debe detenerse ante otro principio de limitación con relación a otra figura jurídica, cuya naturaleza también encierra la probabilidad de otorgar válidamente el uso en que el arrendamiento consiste, refiriéndose con lo que inmediatamente antecede al usufructo, pues si a igual caso debe corresponder igual tratamiento, el enunciado queda reforzado por la nueva declaración, legal, la del art. 70, que contempla el que llegado el día del vencimiento pactado en el contrato de arrendamiento, éste se prorroga obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario sin alteración de ninguna de sus cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes, aunque cambie el dueño o el titular arrendador, empleando una disyuntiva que no puede por menos que tener la significación y alcance que se señala".

El razonamiento transcrito es evidentemente muy respetable. Tanto que, aun después de las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 y 19 mayo y 24 junio 1952, un autor que dogmáticamente está de acuerdo con su doctrina, el insigne Roca Sastre (op. y vol. cit., 5.^a ed., pág. 72), no obstante considerar excelente el designio inspirador de las tres sentencias, ha objetado que no acertaba a comprender "por qué un artículo concebido en los términos del artículo 70 de la ley de arrendamientos urbanos, o sea, por qué razón un precepto de una ley especial no puede desvirtuar o derogar lo dispuesto en el artículo 480 del Código civil".

A esta objeción, tal vez pueda contestarse que las excepciones de una regla general, racional y jurídicamente básicas, deben interpretarse restrictivamente y que sólo han de entenderse en sentido derogatorio cuando no quepa otra interpretación, que sin contrariar de plano la letra se ajuste al espíritu de la excepción y respete el principio fundamental de cuya limitación se discute.

Y precisamente, por este camino, es posible alegar que el aditamento de las palabras "o el titular arrendador" puede entenderse sin mengua del artículo 480 C. c. Es decir, aplicándolas al arrendador no dueño que ceda su derecho (v. gr., el usufructuario que transmite su usufructo), pero sin extenderlo al supuesto de extinción del derecho del arrendador.

En efecto, puede alegarse que nada indica en el art. 70 L. A. U. la voluntad del legislador de derogar el precepto del art. 480 C. c. en cuanto los arrendamientos regidos por dicha ley y que parece más lógico entender en el sentido que se acaba de expresar el aditamento "o el titular arrendador". Tanto más, cuanto que para que haya cambio de titular arrendador se requiere que haya sucesión, por lo menos, en la posición contractual de arrendador, que es precisamente lo que se discute si se da entre usufructuario y nudo propietario.

Pero esa argumentación, que insinuamos, debe ser contrastada a través de los otros puntos de vista interpretativos, que intentaremos otear. Antes de darle valor decisivo es preciso proyectar el contenido institucional de los arrendamientos regidos por la L. A. U. en el principio del art. 480 C. c. y determinar el valor dogmático que éste tenga con relación a un arrendamiento que, si bien sigue siendo convencional en su origen está predeterminado legalmente en la reglamentación de su desarrollo.

2.ª) Interpretación dogmática.

Es la que ha impuesto el Tribunal Supremo en las sentencias de 14 y 19 de mayo y 24 de junio de 1952, 8 de junio de 1953 y 12 de enero de 1955. Puede condensarse en la doctrina contenida en uno de los considerandos de la primera de las citadas sentencias. Según ella, la norma del artículo 480 del C. c. no ha sido derogada ni limitada por el artículo 70 L. A. U., pues "no ha podido cambiar la posición jurídica amparada por el citado artículo del Código y contenida en la jurisprudencia, porque al fallecimiento o cesación del usufructuario y consiguiente resolución del contrato de arrendamiento que éste otorgó, no se ha efectuado cambio alguno de dueño, toda vez que éste lo fué, desde que el usufructo se constituyó y con independencia de él, el nudo propietario continúa siendo y en cuanto al cambio del titular arrendador aceptando la locución en su sentido legal, sin entrar en disquisiciones sobre lo que jurídicamente se quiso expresar con ambas palabras conjuntas, tampoco, pudo estimar que se efectúe, porque en el supuesto que se contempla, es simultánea la extinción de aquel derecho que permitió efectuar el arrendamiento y la desaparición de sujeto que lo ostentaba; el nudo propietario a quien revierte la posesión de la finca usufructuada, ni es sucesor en concepto jurídico, ya *mortis causa*, o bien por actos *inter vivos*, del usufructuario ni, por ende, trae causa alguna de él que le vincule para subrogarse en las obligaciones que aquél contrajo, estando respecto del arrendatario en el caso del principio *res inter aliae acta nec nobis prodest nec nocet*, y como la cosa usufructuada, al revertir a la posesión del nudo propietario terminado el usufructo, no puede volver con otros gravámenes que los que tuviera al constituirse aquél, sería violentar la milenaria institución civil del usufructo, y ello seguro no pasó por la mente del legislador de arrendamientos urbanos el formular la Ley excepcional, aunque concretada al contrato normal y común, privar al nudo propietario de la posesión a que tiene derecho y por

tiempo indefinido en virtud de un vínculo arrendaticio que, ni contrato, ni por subrogación se ve obligado a respetar, de donde se deduce que tampoco la redacción dada al artículo 70 de la Ley de Arrendamientos vigente contiene virtualidad suficiente para modificar el criterio que esta Sala ha venido manteniendo de que las leyes de excepción sobre esta materia no han derogado el precepto contenido en el ya tantas veces citado artículo 480 del Código civil".

Ahora bien, esa interpretación dogmática, puede ser contestada en su propio terreno. Es decir, sin salir de la más pura ortodoxia civilista en materia de la naturaleza del usufructo.

La objeción nace al observar el desplazamiento verificado por la institución arrendaticia. Esta se ha ido alejando del campo contractual, dominado por la autonomía de la voluntad, y decididamente ha quedado encuadrado por la preeterminación legal de su duración y de su contenido, inderogables por las partes.

El acto de arrendar una vivienda que anteriormente ya hubiera estado arrendada, ha quedado reducido en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos a ser el acto de elegir el inquilino, porque las condiciones de precio y duración están prefijados por la ley.

En definitiva el usufructuario en estas circunstancias no efectúa sino el mero acto de sustituir el inquilino saliente por otro nuevo, y no tiene posibilidad alguna de estipular con él otras condiciones más favorables. Ni al propietario, ni al usufructuario les es permitido modificar las anteriormente vigentes.

No ocurre, como en otros supuestos ajenos a esa ley, en los cuales el usufructuario puede concertar un arrendamiento en condiciones más o menos favorables y por plazo más o menos largo. En los arrendamientos urbanos existe un límite de renta irrebachable y una prórroga forzosa irrenunciable.

Por ello, estimamos que el usufructuario que arrienda viviendas que ya recibió arrendadas o pendientes de serlo, sin ampliar los derechos inderogables del inquilino, no contrata más que el nacimiento de la relación predeterminada. Renacimiento exigido por el destino de la cosa usufructuada. Solamente la administra, según su dicho destino. Y, siendo así, no queda base para entender caducados los arrendamientos concertados por el usufructuario en los mismos términos que hubiera debido aceptar el propietario a su administrador, y siempre que con el arrendamiento no haya cambiado el destino específico de la cosa usufructuada ni se hubiera pactado renta más baja, plazo contractual superior al usual o condiciones más desfavorables al propietario.

Ni la prórroga forzosa, ni la renta del arrendamiento dependen de la voluntad del usufructuario, que concertó el arriendo sin disminuir la cuantía de su renta del máximo permitido por la ley. Es la propia ley que la impone. No es lógico, por tanto, dar por extinguido un arrendamiento que el usufructuario tuvo que concertar para conservar el normal destino de la cosa y para que no se perdiera la productividad del bien usufructuado. Si el usufructuario no mejoró sus condiciones y si el arrendamiento se prorroga indefinidamente es por causas ajenas al mismo y derivadas de la ley.

Solo cabrá dar por concluido el plazo contractual, pero no hay razón para excluir su prórroga forzosa.

Caso distinto sería, si el usufructuario arrendase una vivienda o un local que el anterior propietario tuviera voluntariamente libre de arrendamiento

v. gr., por destinarlo a vivienda propia, residencia temporal u otro fin diferente de la obtención de un canon arrendaticio—. O si arrendada una vivienda o local por precio inferior o en condiciones más desfavorables.

3.ª Interpretación teleológica.

Condomines (*Arrendamiento de inmuebles urbanos*. Madrid, 1947, pág 114) argumenta por este camino que: "si el extraño que adquiere en virtud de transmisión válida y eficaz, pero voluntaria del dueño del inmueble, viene obligado en el instante mismo de adquirir la titularidad, a respetar los contratos vigentes y a atenerse a las normas que implican su prórroga indefinida, ¿por qué ha de disfrutar de un especial privilegio el nudo propietario que consolida el pleno dominio al tiempo de extinguirse el usufructo? Como si con el que en realidad era ya algo, y algo importante en la finca, no rezaran los contratos y estipulaciones que, en cambio, deben rezar y obligar para el auténtico extraño".

A esta argumentación opone Roca Sastre (op. y vol. cits., 5.ª ed. página 69, nota 2) la diferencia que media entre el *traer causa* y el *no traer causa*. "Es muy distinto—explica—el caso del comprador cuya finca comprada se halle ya arrendada por el vendedor, y el caso del nudo propietario que, al entrar en el goce de la finca por extinción del usufructo que la gravaba, se encuentra con un arrendamiento otorgado por el usufructuario. Allí se compra una finca ya sujeta a un arrendamiento, la existencia del cual era conocida (o debía serlo) por el comprador, de modo que éste adquiere una cosa arrendada porque quiere, y quizá el arrendamiento haya hecho minorar el precio. En cambio, en el caso del nudo propietario, éste entra en el goce de una finca que, al tiempo de adquirir su nuda propiedad (quizá a título de compra), no estaba arrendada aún. Ambos casos son completamente distintos y, por tanto, requieren racionalmente un tratamiento jurídico diferente".

La distinción planteada por Roca Sastre, entre el supuesto de compra y el de consolidación del dominio en el nudo propietario, nos obliga a subdistinguir en el segundo supuesto. Roca subraya el caso de que el nudo propietario, al consolidar su dominio, halle arrendada una finca que no lo estaba cuando adquirió la nuda propiedad. Evidentemente, no sólo dogmáticamente, sino incluso teleológicamente, la solución correcta en este supuesto debe ser dar por extinguido el arrendamiento concertado por el usufructuario. Pero, puede ocurrir que la finca, al adquirirla el nudo propietario, ya estuviera arrendada, o destinada y pendiente de serlo, y que, ante la vacante del arrendatario, tuviera el usufructuario que sustituirlo, conservando el destino de la vivienda o local, arrendándolo a otra persona en las condiciones mejores legalmente permitidas. ¿Porqué, en ese caso, ha de ser mejor condición el nudo propietario sólo por el hecho de haberse concertado el arrendamiento en uno u otro momento? Las razones dogmáticas, como acabamos de ver, pierden mucho peso en los supuestos de tratarse de arrendamientos urbanos concertados siguiendo el destino de la cosa por el usufructuario con arreglo a los límites legalmente impuestos: los argumentos teleológicos abogan en este caso por la continuación del arrendamiento en situación de prórroga legal, dando por concluido el plazo contractual concertado por el usufructuario, y por la cesación de aquellas condiciones más costosas para el propietario de las que legalmente le correspondan.

Antes de deducir las conclusiones a que nos llevan los anteriores razonamientos, creemos conveniente fijar la atención en tres distinciones planteadas por la parte demandada en el pleito que ha dado lugar al más reciente fallo del Tribunal Supremo sobre el tema que tratamos.

a) La cualidad de usufructuario legal invocada por la parte recurrente ante el Tribunal Supremo no fué tenida en cuenta por éste en el último fallo de que nos ocupamos.

La defensa de la parte demandada adujo que las Sentencias de 7 de julio de 1892 y 27 de septiembre de 1893 y la Resolución de 12 de diciembre de 1902 declararon que el artículo 480 no es aplicable a los usufructos legales. Pero lo cierto es que ninguna de las dos sentencias ni la resolución citadas se refieren a la cuestión debatida. Se declaró en ellas la indisponibilidad por el padre del usufructo legal, que sobre los bienes de sus hijos menores le corresponde.

No obstante, en uno de sus considerandos, la Resolución de 12 de diciembre de 1902, incidentalmente, comenta que el artículo 1.548 "prohíbe al padre que arriende los bienes de sus hijos por más de seis años, equiparando sus facultades a las del administrador que no tiene poder especial". Ello suscita la cuestión—no resuelta en la Resolución, ni en las sentencias antes citadas—de si el arrendamiento concertado por el padre por tiempo menor de seis años, de bienes de sus hijos menores, debe continuar aún después de extinguido el usufructo. A este supuesto pueden aplicarse, sin duda, las palabras de uno de los considerandos de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de esta capital: "su óbito (el del usufructuario) no alcanza a hacer cesar el derecho que transmitió al perder su facultad de administración, ya que el derecho del arrendatario no se deriva exclusivamente de dicho poder o facultad, sino del derecho correspondiente a los hijos cuyos intereses, en cierto modo, representaba, y que, sin causar de modo decidido un derecho de carácter real para el arrendatario, le permite, al amparo de la normativa legal, limitar el derecho de la nuda propiedad en cuanto se oponga al suyo, máxime cuando como en este caso el uso de la cosa fué dado en condiciones remuneratorias, y de normalidad absolutas y con plenas garantías para el futuro".

Pero, si esta afirmación resulta plenamente certera con respecto al usufructo legal de los padres sobre los bienes de sus hijos menores, no creemos que pueda decirse lo mismo con relación al usufructo legal viudal de los arts. 834 y ss. del Código civil—usufructo del arrendador en el caso de autos—que significa un valor patrimonial independiente para el cónyuge supérstite—según ha declarado la Dirección General de Registros y del Notariado en Resolución de 17 de noviembre de 1916—no adscrito a ningún fin propiamente familiar ni a destino paterno-filial.

b) La circunstancia de invocar o no el arrendador su calidad de usufructuario o de estipular o no una duración supeditada o no en la duración del usufructo, no creemos que pueda empeorar ni mejorar la posición del arrendatario frente al nudo propietario una vez haya consolidado éste su derecho.

El hecho de silenciar el arrendador su condición de usufructuario no puede afectar al nudo propietario que no sea además heredero suyo. Como persona ajena al contrato de arrendamiento no tiene por qué sufrir las consecuencias de la inadvertencia del arrendatario.

Tampoco la ilimitación del plazo estipulado, ni su duración pactada por tiempo que exceda de la vigencia del usufructo, pueden influir en contra del nudo propietario --ajeno al contrato-- que no sea heredero del usufructuario.

Lo que se plantea es si puede afectarle la prórroga forzosa del arrendamiento convenido por el usufructuario, en circunstancias normales, si el destino de la vivienda o del local en cuestión era precisamente su explotación en alquiler.

c) La circunstancia de que el nudo propietario tenga la condición de heredero del usufructuario tiene evidentemente trascendencia con respecto a la duración o contenido contractuales de los arrendamientos estipulados por aquél. Evidentemente, el heredero, como sucesor en todas las obligaciones y derechos del causante, continuará su calidad de arrendador, aun cuando no traiga *causa* de él en la titularidad de la cosa arrendada. Es, en este caso, su condición de arrendador y no la titularidad de la cosa arrendada la que se transmite *mortis causa*, mientras la condición pasiva de arrendador no quede fuera de la responsabilidad *pro viribus* del heredero aceptante a beneficio de inventario.

Si ello es así en cuanto a la vigencia contractual del arrendamiento, ¿qué razón puede existir para que la situación de prórroga forzosa deba interrumpirse por la extinción del usufructo cuando el nudo propietario, además, sea heredero del titular de aquél? Francamente no hallamos ninguna.

Esta cuestión parece que no fué debidamente defendida por la parte demandada, que en ella tenía, sin duda, su mejor apoyo en el pleito que dió lugar a la Sentencia que comentamos.

* * *

¿Cual es la solución que propugnamos después de lo expuesto?

Son notorios el fracaso de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y la injusticia que para los propietarios antiguos significa, como es evidente su influencia en la permanencia del problema de la vivienda.

Nos parecen del más elemental sentido jurídico unas frases de Cárdenas, que no resistimos la tentación de transcribir.

El 25 de febrero de 1865, el Excmo. Sr. Ministro de la Gobernación solicitaba informe a la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas sobre la conveniencia de reformar la ley de inquilinato de 9 abril 1842. La ponencia de la Real Academia fué redactada por el ilustre juriconsulto Francisco de Cárdenas y ha sido recogida en sus "Estudios Jurídicos" (T. II --Madrid, 1884-- páginas 148 y ss. "IV Las Leyes de inquilinato-- Informe presentado a una Comisión de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas").

He ahí algunas de sus frases: "Si la justicia exigiera que el propietario no pudiera recibir más de cierto precio, por el canon de sus fincas, seguramente no consentiría que se le obligara a pagar precio no tasado (*en igual medida*, hay que agregar) por los materiales que emplearon en repararlas o construir las, por el pan que comiere y por las ropas que vistiere" (pág. 179) ... "la tasa aumentada la escasez, y por consiguiente la carestía venidera, toda vez que disminuye al cabo, de un modo permanente, el género tasado, cuando la subida de precios que se ha querido remediar, fué tal vez accidental y transitoria" (pág. 190).

Ahora bien, parece como si el Tribunal Supremo, percatado de la falta de

equidad de la ley de Arrendamientos Urbanos vigente, quisiera favorecer la rescisión y la extinción de los arrendamientos, como se tratara de la cesación de situaciones injustas.

Tal postura parece evidente al contrastar el formulismo riguroso con que el Tribunal Supremo ha interpretado ciertas formalidades legales y quizá haya influido también en su interpretación del art. 70 L. A. U.

Pero, esta posición trae consigo una desigualdad de trato apoyada en circunstancias no suficientemente decisivas para justificarla.

Partiendo del vigente régimen del inquilinato, a los efectos del art. 70 L. A. U. debe entenderse que sólo hay cambio de titular arrendador cuando haya sucesión en la relación arrendaticia, con o sin sucesión en la titularidad de la cosa arrendada. Pero, ¿cuándo hay sucesión en la relación arrendaticia? El art. 70 no lo determina plenamente.

Del propio art 70 se deduce que no solo se produce en la sucesión mortis causa sino incluso en la cesión onerosa de la cosa arrendada. Pero, además, con visión teleológica y con sentido de la naturaleza dogmática que actualmente tiene la relación arrendaticia urbana, debe entenderse que también la hay al cesar el usufructo si en el arrendamiento que fué convenido por el usufructuario, éste se concretó a determinar simplemente la persona de un nuevo arrendatario de una vivienda o un local destinados precisamente a ser arrendado ya desde antes de nacer el usufructo, y a aceptarlo con el contenido más favorable a la propiedad consentido por la ley. Es decir, cuándo el usufructuario actuó como un mero administrador conservador del uso y disfrute anteriormente expuesto a la cosa usufructuada.

No puede, en cambio, decirse que haya sucesión causal en la titularidad de la cosa arrendada, ni en la relación arrendaticia, en los siguientes casos:

1.º) Si el usufructuario arrendó una vivienda o local no destinados anteriormente a ser arrendados. De no aceptarse tal salvedad, e imponerse al propietario el arrendamiento contituido por el usufructuario, se produciría una verdadera mutación del destino de la cosa usufructuada, que dada la actual configuración del arrendamiento alteraría sustancialmente la forma de goce y disfrute del derecho dominical del titular de la vivienda o local en cuestión. (Cómparese el caso del arrendamiento de un piso de una casa de que se posesionó el usufructuario cuando estaba totalmente arrendada, con el arrendamiento concertado por el propio usufructuario del hotelito o el piso que ocupaba el propietario del que deriva su derecho el mudo propietario)

2.º) Si son condiciones más onerosas para la propiedad, pactadas por el usufructuario, debe entenderse extinguido el arrendamiento al consolidarse el pleno dominio en el propietario, de acuerdo con la doctrina del artículo 480 del Código civil, ya que los actos del usufructuario que no sean de normal ejercicio de su derecho no deben perjudicar a la propiedad.

Puesto que el artículo 70 L. A. U. dice que el arrendamiento se prorrogará "sin alteración de ninguna de sus cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes", podrá sostenerse que si el contrato no puede prorrogarse sin alteración, conforme al artículo 70, deberá aplicarse íntegramente la doctrina del artículo

480 C. c., y que, por tanto, tampoco existe base legal para que el arrendatario continúe en el arrendamiento con sujeción a otras condiciones distintas.

3º) El plazo contractualmente pactado por el usufructuario debe entenderse vencido, conforme al artículo 480 C. c., al extinguirse el usufructo, quedando en situación de prórroga forzosa legal el arrendamiento, que no deba extinguirse, según lo expuesto en los dos anteriores supuestos exceptuados y, por tanto, resultará susceptible de sufrir las excepciones previstas en los artículos 76 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En los tres expresados supuestos y en los términos indicados debe entenderse aplicable el artículo 480 del Código civil, y el artículo 70 de la Ley de Arrendamientos Urbanos debe interpretarse en el sentido de no incluir estos supuestos, pero sí los demás de continuación del arrendamiento, después de extinguido el usufructo de quien lo constituyó, por las razones teleológicas y dogmáticas apuntadas en lo largo de este comentario.