ANTECEDENTES DEL ORDENAMIENTO ROMANO EN LA RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR DE LOS ARTICULOS 14 Y 29 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

CRISTINA SANTOS ROJO
Valencia - España

https://doi.org/10.55104/FRDC_0632

https://doi.org/10.55104/FRDC_0632

ANTECEDENTES DEL ORDENAMIENTO ROMANO EN LA RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR DE LOS ARTICULOS 14 Y 29 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

El siguiente texto de Ulpiano que va a constituir el punto de partida de este trabajo, es un comentario al edicto del Pretor, en el que el jurista trata el caso de un arrendamiento que se establece sobre una casa o un fundo comprados de buena fe. Posteriormente éste es reivindicado sin que exista dolo o culpa por parte del arrendador, aunque según Pomponio, sí quedará obligado con la *actio conducti* respecto al arrendatario para que le deje disfrutar lo que arrendó. Claro que si el propietario no lo tolera y el arrendador está dispuesto a dejarle una habitación igualmente útil, es muy justo, dice, que el arrendador sea absuelto.

D.19,2,9,pr. (*Ulpiano 32 ad ed.*)

Si quis domum bona fide emptam vel fundum locaverit mihi, isque sit evictus sine dolo malo culpaque eius, Pomponius ait nihilo minus eum teneri ex conducto ei qui conduxit,ut ei praestetur frui quod conduxit licere, plane si dominus non patitur et locator paratus sit aliam habitationem non minus commodam1 praestare, aequissimum esse ait absolvi locatorem.

Es relevante indicar, a propósito de este texto, que casi todo el título del Digesto, *Locati conducti,* proviene de la obra de Ulpiano, en concreto del libro 32 que constituye uno de sus comentarios al edicto. Lenel[2] reconstruye en la Palingenesia estos textos de Ulpiano colocando el *principium* y el primer parágrafo al comienzo del apartado de la *locatio conductio* y antes de los textos relativos a las acciones que ambas partes pueden ejercitar: la *actio locati* y la *actio conducti* .

En D.19,2,9 pr. Ulpiano trata por tanto sólo de las obligaciones contractuales de ambas partes, y no de las acciones que puedan derivarse del incumplimiento de éstas [3] . Ello explica que mencione tan sólo la *actio conducti* sin entrar en más explicaciones, puesto que ya lo hará extensamente en fragmentos posteriores.

La Compilación bizantina, en lo que concierne a D.19,2, 9 pr., ofrece una traducción *ad litteram* muy abreviada del texto del Digesto, en la que se afirma que el que compre una casa o un fundo de buena fe, y lo arriende, deberá responder ante el arrendatario, si un *verus dominus* lo reclama; aunque por parte del *locator* no exista ni dolo ni culpa. El texto latino hace esta afirmación citando la autoridad de Pomponio, añadiendo que el *locator* quedará obligado mediante la *actio conducti* que

---

[1] HEUMANN-SECKEL, *s.v..commodus* p.81, recogen el campo semántico entre cuyas significaciones destacamos la de utilidad y conveniencia en este caso, para el arrendatario.

[2] *LENEL, Palingenesia Iuris Civilis II, col.637 (Ulpiano 945).*

[3] *PALAZZOLO, Evizione della cosa locata e responsabilità del locatore en, BIDR.68(1965)p.291*

https://doi.org/10.55104/FRDC_0632

puede interponer el arrendatario, ya que se ha visto privado de su *frui licere*.Por último, es interesante señalar respecto al texto latino que contiene el término *plane*, y sin embargo en los Basílicos debió suprimirse, puesto que no encontramos el menor rastro en B.20,1,9. El fragmento griego sólo reproduce la idea del comprador de buena fe, que adquiere una casa o un fundo, para arrendarlo posteriormente. El problema surge cuando sin dolo o culpa por su parte, aparece un tercero reclamando el objeto arrendado, ya que afirma ser el auténtico propietario. Para el jurisconsulto griego, el *locator*, queda obligado si no pone al *conductor* en situación de disponer de otra casa o fundo, cuya utilidad sea equivalente a la anterior.

En lo que respecta al escolio, es interesante señalar que se limita a parafrasear el texto griego. Podemos asegurar la pertenencia de este escolio al siglo VI d.C, basándonos en que el escoliasta cita la autoridad de Pomponio[4] para decir que el *locator* queda obligado con el *conductor* a proporcionarle el *frui licere.*

El escoliasta añade además dos posibles soluciones al problema planteado: en primer lugar podría intentarse que el *dominus* tolere que el *conductor* continue poseyendo las cosas arrendadas, con lo que se evitaría tambien un perjuicio al arrendador. De no ser así, podría obligarse al *locator* como segunda alternativa, a garantizar una cosa o un predio de idénticas cualidades.

Por último Cirilo, también escoliasta del siglo VI d.C. insiste en la idea de que el arrendador deberá garantizar la misma *habitatio* u otra semejante.

No vamos a continuar extendiéndonos en el análisis textual ya que la abundante[5] bibliografía que hemos manejado sobre el mismo, nos ha permitido cerciorarnos de que poco podremos aportar con una crítica meramente interpolacionista[6]. Así pues, asentaremos nuestro estudio sobre dos puntos fundamentales: en primer lugar el contenido de la responsabilidad del arrendador cuando se produce la evicción de la *res locata*, y en segundo lugar, el tipo de responsabilidad de la que responderá el *locator*, ¿es objetiva o subjetiva?.

---

[4] Los juristas del siglo VI d.C. eminentemente didácticos, citan con frecuencia la opinión de sus antecesores del siglo V, los conocidos como "maestros de la oikoumene" (se les nombra en genitivo) y se remiten al *Corpus Iuris*, porque es lo único que conocieron estos juristas.Descartamos por tanto que el autor de este escolio sea de datación tardía, siglos XI-XII, pues en tal caso al comienzo del fragmento aparece el nombre de un jurista perteneciente a esta época o bien se remiten a otro fragmento de los Basílicos. Sobre este tema de diferenciación de los *scholia antiqua* de los *recentiora* y en general sobre el derecho bizantino.Vid. GOMEZ ROYO; *Introducción al Derecho Bizantino e*n, Fundacion Seminario de Derecho Romano "Ursicino Alvarez" p.139ss.

[5] COSTA, *La locazione di cose nel diritto romano* (Torino 1915) p.33 s.

LONGO *Sul regime delle obligazioni corrispettive nella locatio-conductio rei,* en Studi Arangio Ruiz II (1953) p.401 ss.

MAYER-MALY, *Locatio-conductio* (Wien 1956) p.156ss

CALONGE, Evicción.Historia del concepto y análisis de su contenido en el Derecho Romano Clásico (Salamanca 1968) p.135 ss.

[6] Numerosas son las sospechas de la existencia de interpolaciones, sobre todo básandose en motivos formales.Vid. a este respeto KRELLER, *Kristische Digestenexegesen zur Frage des Drittschadenersatzes,* en *ZSS.* (1948)p.79ss. *PERNICE, Labeo Römisches privatrecht im ersten Jahrhundert der Kaiserzeit, (Tübingen 1963) II p.253 ss.*

https://doi.org/10.55104/FRDC_0632

Quizás un error de la doctrina[7] ha sido abordar el tema estableciendo una analogía entre la responsabilidad por evicción derivada de la compra-venta y las obligaciones del arrendador y la responsabilidad que tiene respecto al arrendatario y la cosa arrendada, pues el objeto fundamental de la *locatio rei* no es transferir la propiedad de la cosa, sino la de proporcionar al *conductor* el uso y disfrute de la misma durante un tiempo. Ambos contratos tienen en realidad un origen y una función distinta, ya que el fin del contrato de compra-venta es que el comprador se convierta en propietario, y en la *locatio rei* sin embargo es suficiente con asegurar el goce pacífico de la cosa. Ello sería imposible si ésta es reclamada por un tercero; de este modo el comprador perdería la propiedad y la posesión. Por el contrario, en el caso del arrendamiento, el *locator* no tiene por qué transmitir la propiedad, es más, ni siquiera la posesión de la cosa. Sólo queda obligado a proporcionar el *frui licere*[8], que es la obligación esencial y necesaria para cumplir la función de este contrato, como queda recogido además en otros textos de Ulpiano.

D.19,2,15 pr. y 1 (*Ulpiano* . 32, *ad ed*)

Ex conducto actio conductori datur.
Competit autem ex his causis fere ut puta si re, quam conduxit, frui ei non liceat, forte quia possessio ei aut totius agri, aut partis non praestatur, aut villa non reficitur, vel stabulum, vel ubi greges eius stare oporteat, vel si quid in lege conductionis convenit, si hoc non praestatur, ex conducto agetur.

De nuevo el jurisconsulto romano trata del contrato de arrendamiento en uno de sus comentarios al edicto. En este caso enumera distintos supuestos en los que el arrendatario podrá ejercitar la acción de conducción: cuando no le fuera lícito disfrutar de la cosa que tomó en arrendamiento, por ejemplo si no se le entrega la posesión, o de todo el campo, ó de una parte cuando , o no se reparara la casa de campo, ó el establo ó donde deban estar los rebaños, ó si se convino en el contrato de la conducción alguna cosa y ésta no se cumple.

Con la *actio conducti* el arrendatario está exigiendo al *locator* una responsabilidad que abarcará hasta el *id quod interest,* siempre que el incumplimiento se deba a este último o a un acto de un tercero que el arrendador debería haber impedido. Si no es así, quedará libre aunque dejaría de cobrar la *merces*[9] pactada. Por tanto, el *conductor* ejercitando su acción, lo que pretende es el resarcimiento del daño que el tercero, reclamando por evicción le está ocasionado; pero si al *conductor* no se le prohibe continuar disfrutando del arrendamiento de la cosa, la evicción en sí misma, no le ha supuesto perjuicio alguno.

---

[7] Vid. en general, los mismos autores nombrados anteriormente.

[8] BETTI, *Imputabilitá del l´inadempimento del l´obbligazione in diritto romano* (Roma, 1958) p. 277. Este autor no habla de responsabilidad objetiva o subjetiva del arrendador, sino que la limita al incumplimiento de su obligacion de *"frui licere praestare"*.

[9] *D.19, 2, 19, 1 (Ulpiano 32 ad ed.)*
Si quis dolia vitiosa ignarus locaverit, deinde vinum effluxerit, tenebitur in id, quod interest, nec ignorantia eius erit excusata; et ita Cassius scripsit. Aliter atque si saltum pascuum locasti, in quo herba mala nascebatur; hic enim si pecora vel demortua sunt, vel etiam deteriora facta, quod interest, praestabitur, si scisti, si ignorasti, pensionem no petes; et ita Servio Labeoni Sabino placuit.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0632

Todo ello nos lleva a deducir que en D.19, 2, 9 pr. no es relevante que la casa haya sido comprada de buena fe (como asegura el texto), ni que la evicción se haya producido sin el dolo del *locator,* a la hora de determinar la responsabilidad del *locator* . La frase clave para la determinación de ésta la encontramos en la afirmación de Pomponio *"nihilo minus eum teneri ex conducto ei qui conduxit, ut ei praestare fruid quod conduxit licere".*

En mi opinión, lo que Pomponio pretende aclarar con sus palabras es el hecho de que el arrendador, en caso de evicción, no queda liberado de su obligación de proporcionar al arrendatario el *frui licere.* Todo lo contrario, ya que el contrato celebrado entre ambos continúa vigente (evidentemente, el que sufre la evicción es el arrendador, no el arrendatario), como puede deducirse del tenor literal del texto, pues cuando el jurista emplea el término *teneri*[10], lo hace por un lado como sinónimo de que al arrendatario se le da la acción de conducción y permanece su derecho contractual al *frui licere*[11]*; y p*or otro a que *el locator* queda sujeto inexorablemente a la acción. Hasta aquí creo, queda bastante claro cual es el contenido de la obligación del *locator*; pero el texto nos plantea aún, una segunda cuestión fundamental; la responsabilidad de la que responde el *locator* ¿ es objetiva o subjetiva?

Los romanistas que se adhieren a una u otra postura, lo hacen con argumentos brillantes y contundentes, presentando en ocasiones muchos puntos en común a lo largo de sus exposiciones. Palazzolo[12] defiende el criterio de la responsabilidad subjetiva, pues ésta viene limitada a que el incumplimiento de la obligación contractual sea por un hecho imputable al propio *locator*, que deberá haber actuado de modo culposo o doloso. Si no se dan estas circunstancias, no hay responsabilidad alguna por parte del *locator*, que dejará tan sólo de percibir la *merces* o tendrá que devolver puntualmente las que se le hubieran anticipado.

Con muchos más partidarios cuenta el criterio de la responsabilidad objetiva[13], que defienden cómo, si la evicción de la cosa arrendada impida al *conductor* el *frui licere* de la misma, éste podrá resarcirse del *locator*, no sólo con la remisión de la *merces,* sino con la obtención del *id quod interest.*

La responsabilidad objetiva del arrendador adolece, como apuntábamos al comienzo de este trabajo, de parecer una extensión analógica de la responsabilidad por evicción del vendedor[14]; sin embargo, encuentro más razonable y justa esta solución, pues pese a las diferentes finalidades económico-sociales de ambos contratos, lo cierto es que, cuando se produce la evicción de la *res locata* con o sin culpa o dolo

[10] LENEL, *Palingenesia II* col.637 (Ulpiano 945) Ya comentamos en páginas anteriores, cómo este autor reconstruyó el libro 32 de Ulpiano, situando en primer lugar los textos referentes a las obligaciones contractuales de ambas partes; precisamente esto es lo que ocurre en D. 19, 2,9 pr. y 1.

[11] Con mi agradecimiento a las sugerencias del Profesor Héctor Della Costa (Buenos Aires-Argentina)

[12] *PALAZZOLO, Evizione del la cosa locata....cit. BIDR, 68 (1965) p.275 ss.*

[13] *COSTA, La locazione...cit, p.33 s. PEROZZI, Istituzioni* II (Roma 1928) p. 292 nt, 5. LONGO, *Sul regime delle obligazzioni...*cit, p. 401 ss. MAYER-MALY, *Locatio-conductio* cit. p. 156ss. *CALONGE, Evicción* cit. P. *135ss.*

https://doi.org/10.55104/FRDC_0632

por parte del arrendador, al *conductor* se le despoja del bien arrendado, y a pesar de que nunca fue ni se le consideró propietario es evidente que ha perdido el *frui licere* del objeto del contrato de arrendamiento. En compensación el *locator* debe responder en la medida del *id quod interest* del *conductor;* si no lo hace, el arrendatario puede exigirlo con la propia acción del contrato.

Lo que no nos resulta tan evidente, tras el estudio de los textos citados, es determinar a cuánto asciende la cantidad que el arrendador, deberá pagar como indemnización al arrendatario. Algún autor, como Costa[15] se atreve a asegurar que en la época justinianea el *id quod interest* se limitaba al duplo de la *merces* que ambas partes hubieran acordado en el contrato, sin embargo, volviendo a D.19, 2, 9, pr. , es imposible extraer del mismo alguna idea concreta que nos permita determinar esa indemnización.

Tampoco de la lectura de otros textos[16], en los que el criterio de la responsabilidad aparece expresamente mencionado, hemos podido extraer alguna regla común a todos los supuestos; por lo que la conclusión más lógica ha sido deducir que sería seguramente el Pretor, el que cuantificaba en cada caso concreto dicho "interés". Esta valoración habría de ejercitarse según los criterios de la buena fe[17], y para determinarla, el jurista clásico tenía en cuenta tanto el daño causado (*damnum emergens*) como el lucro cesante (*lucrum cesans*). Para cuantificar el "daño" se sumará al precio pagado por la cosa, los gastos realizados en la misma: necesarios, útiles y voluptuarios, en el período clásico y sólo los dos primeros en época justinianea.

Para determinar el lucro cesante, se valorará la ganancia que pudo obtenerse con la cosa, no con el precio pagado por ella[18] .

Podemos concluir por tanto, que la responsabilidad del *locator* en la evicción de la cosa arrendada sólo tendrá relevancia cuando el *conductor* ha visto perjudicado su derecho.

En segundo lugar esta responsabilidad es de naturaleza objetiva, por lo que el *locator* responderá, aún cuando no haya dolo por su parte. Y por último, el arrendador responderá en la medida del *id quod interest* del arrendatario, cuya cuantía será determinada por el juez en cada caso concreto.

Hasta aquí hemos hecho un breve resumen de la regulación que el derecho romano hace de la responsabilidad del arrendador, en el caso concreto de la evicción de la *res locata.* He considerado interesante acabar este trabajo, aún con riesgo de que parezca un salto en el vacío, presentando estas páginas como antecedente romano, a nuestra regulación de la materia.

---

[14] *MIQUEL, Periculum locatoris. Ricerche in tema di resposabilitá contrattuale en, ZSS. 81 (1964) p 134 ss.*

[15] *COSTA,* La locazione di cose....*cit p.30.*

[16] Vid en este sentido:
D.19, 2, 7 (*Paul.* 32 *ad ed.*). D. 19, 2, 8 (*Tryph.* 9 *disput.*). *D. 19, 2, 15, 8* (*Ulp. 32 ad ed.*)

[17] *PALAZZOLO, Evizione della cosa locata....cit. BDR. 68 (1965) p.299 ss.* Curiosamente este autor abandona el criterio de la responsabilidad objetiva siempre que se demuestre la mala fe en el comportamiento del *locator*

[18] Esta es una de las brillantes conclusiones a las que llega CALONGE , *Evicción, ...cit.p.156.*

https://doi.org/10.55104/FRDC_0632

En cuanto a la recepción de todos estos preceptos en nuestro ordenamiento vigente, vamos a centrarnos principalmente en dos de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos los artículos 14 y 29, que regulan respectivamente la enajenación de la vivienda arrendada, y la enajenación de la finca arrendada, entendido este alquiler como un arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

El objetivo de regulación del artículo 14 se encontraba sujeto en su origen al régimen previsto por el Código Civil, en el que se plasmaba la antigua regla romana *emptio tollit locatum,* aunque con la salvedad de que la venta no constituye una causa de extinción, sino que concede al comprador la facultad de darlo por terminado y desahuciar al arrendatario, admitiendo también que en el contrato de compraventa se pacte la no extinción del arriendo, determinándose que el arrendamiento no quedará afectado por la venta al haber alcanzado cierta eficacia real por su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Para el caso en que el comprador diese por terminado el arriendo, puede el arrendatario exigir a su arrendador-vendedor indemnización por aquellos daños y perjuicios que pruebe que se le han causado, como justa reparación al haber introducido por su voluntad una causa que de lugar a la extinción y frustración de la relación arrendaticia libremente pactada, como podemos leer en el artículo 1571 del Código Civil:

> *"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.*
>
> *Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le dejare recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen."* [19]

En concordancia con el anterior, el artículo 1549 del Código Civil, previene que:

> *"Con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes que no se hallaren debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad"*

Y, finalmente el artículo 2.5º de la Ley Hipotecaria estableció las condiciones que debía reunir el arriendo para su inscripción y, en suma, para su oponibilidad.

En definitiva, al adquirente de finca arrendada se le reconocía la facultad de resolver el arrendamiento; en concreto la jurisprudencia entendió que este artículo regulaba una nueva causa de desahucio (SSTS 13 de marzo de 1893; 28 de febrero de 1906; 5 de agosto de 1919), si bien, como perfectamente precisó la STS de 29 de diciembre de 1912[20], "si es cierto que la venta transfiere la propiedad de la casa enajenada al comprador, por ello no extingue las relaciones jurídicas derivadas del contrato anterior entre arrendador y arrendatario, en cuya virtud, el artículo 1571 C.C .

[19] En el art.1572 se regula otra excepción al derecho del comprador de dar por terminado el arriendo para el caso de "venta sujeta a carta de gracia o pacto de retro"

[20] Vid. *Comentarios a la nueva LAU,* (Valencia 1994) p.139ss.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0632

establece que: si el comprador no respeta un arrendamiento subsistente, el vendedor que lo ha celebrado debe indemnizar al arrendatario los daños y perjuicios que le causen, y por la misma razón este vendedor no puede ser privado del derecho de proseguir la acción ya ejercitada para obtener la terminación del arriendo y, como consecuencia la declaración del desahucio que le libera de aquella responsabilidad".

La entrada en vigor del TR de 1964 supuso, por efecto de su artículo 57 y la instalación de la prórroga forzosa, la excepción del régimen del Código civil de todos los arrendamientos urbanos; lo cual convertía en oponible frente a quien sucediese al arrendador en sus derechos y obligaciones a todo contrato de arrendamiento, sin necesidad de que estuviese inscrito en el Registro de la Propiedad. Por efecto del RDL 2/85, los contratos sometidos a su régimen y no al de prórroga forzosa, quedaron nuevamente sujetos a las normas del Código civil.

El artículo 14 que comentamos ahora proviene de una nueva regulación en esta cuestión para los arrendamientos urbanos, que vuelve a sujetar a excepción a los preceptos del Código Civil, aunque sin grandes novedades.

Artículo 14.de la Ley de Arrendamientos Urbanos

> *"El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de La Ley Hipotecaria.*
>
> *Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo de cinco años, restan por cumplir.*
>
> *Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente solo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años."*

Con este precepto se intentan conjugar los intereses de ambas partes en el contrato, de un lado, el del arrendatario a que el contrato adquiera cierta estabilidad, asegurándole una duración de cinco años en todo caso. De otro lado, el del propietario-arrendador pues la existencia de un contrato de arrendamiento no puede convertirse en una traba para la libre circulación de capitales invertidos en inmuebles, cosa que desde luego ha ocurrido al amparo del TR de 1964.

Asimismo se intenta dar ciertos visos de seguridad al tráfico jurídico con apoyo en la publicidad registral, de forma que, al permitirse el acceso del derecho de arrendamiento al Registro, pueda conocerse sin sombra de duda su existencia, su tiempo de duración y la renta anual. Lo cual también hace pensar que exista cierto

https://doi.org/10.55104/FRDC_0632

interés público en acceder al contenido de esta información, hasta este momento relativamente difícil obtener (vid. Preámbulo de la Ley, apartado 2º al final).

Al igual que en el resto de derechos inscribibles no se impone (salvo las conocidas excepciones) su registración a su titular, únicamente se estimula, pues solo serán oponibles al adquirente aquellos derechos inscritos. Por ello al arrendatario se le concede la facultad de dar protección a su derecho, si no lo ha hecho sólo le será imputable a su falta de cuidado las hipotéticas consecuencias.

Aún así, al arrendatario, que no inscribió su derecho, se le reconoce el derecho a ser indemnizado por su arrendador cuando el contrato no alcance la duración pactada por el efecto de la venta del inmueble. De este modo se manifiesta el carácter de *Lex contractus* entre las partes contratantes y la naturaleza personal del derecho de arrendamiento, así como los efectos que en el plano obligacional tiene la frustración del fin pactado por las partes en el contrato como resultado de un hecho dependiente exclusivamente de la voluntad de una de ellas, consecuencia paralela a aquella prevista en el artículo 11 al imponer al arrendatario el deber de indemnizar por el ejercicio de la facultad de desistir.

Finalmente, la norma no tiene carácter imperativo en su totalidad, puesto que deja al arbitrio de las partes la posibilidad de pactar en el contrato la extinción del derecho de arrendamiento en el caso de venta del inmueble, sin que en este caso quede derecho alguno a indemnizar. Sólo existe un ámbito de indisponibilidad: el límite legal representado por el interés público de que todos los contratos pueden alcanzar la duración de cinco años a voluntad de quien ostenta un interés superior merecedor de protección.

Por último, debe tenerse presente que en esta norma no se decreta la extinción del arrendamiento por el acto de la venta del inmueble arrendado, sino que se concede al adquirente la facultad de proceder a la resolución del mismo si a su derecho conviene, y si conviene, la norma procede a subrogar al comprador en la posesión jurídica del arrendatario con mantenimiento de cuantas obligaciones accesorias fueron pactadas en torno al contrato principal.

Por tanto, la norma general a seguir es que la venta de la vivienda arrendada no es motivo suficiente para permitir al nuevo propietario dar por terminado el arrendamiento. El contrato continúa, y se produce *ope legis*, la subrogación del comprador en la posición jurídica del arrendador, con todas las garantías y anexos que en su favor se hubiesen concentrado en el contrato de arrendamiento (art. 1212 C.C).

Veamos, a continuación, el régimen seguido en los arrendamientos para uso distinto de vivienda, regulado en el título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en concreto en su artículo 29.

En términos generales, y antes de entrar propiamente en el comentario del texto, puede decirse que lo más destacado de la nueva regulación especial de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda es, además del limitado número de disposiciones aplicables, el amplio campo que se concede a la autonomía privada en cuanto a la fijación de las cláusulas o condiciones del contrato.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0632

Artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos

"El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador salvo que concurran en el adquirente los requisitos del articulo 34 de Ley Hipotecaria."

En primer lugar, creo importante indicar que en la anterior regulación arrendaticia, estos arrendamientos, no tenían el tratamiento unificado (se distinguía entre el arrendamiento de local de negocio, que se sometía al régimen especial, artículo 1 TR. 1964; y el arrendamiento de industria que quedaba excluido de la Ley especial), rigiéndose por lo pactado y por lo dispuesto en la legislación civil, común o foral, (artículo 3 del mismo texto legal) que hoy les dispensa la ley vigente. En la nueva Ley de arrendamientos Urbanos, se materializa una separación normativa entre los arrendamientos de viviendas y los locales para usos distintos a los residenciales, "dejando que estos segundos se guíen exclusivamente por la ley de oferta y la demanda".

Esta norma cuenta con un antecedente clásico en el Código Civil, artículo 1571.1 "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".

El parecido formal [21] existente entre ambos textos es indiscutible, aunque el primero dice justo lo contrario al segundo. En la ley especial, el adquirente como regla general queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador; en el CC la regla general es la consagración del derecho del comprador a dar por terminado el arriendo al verificarse la renta.

En los dos preceptos, sin embargo, se contiene una referencia a la Ley Hipotecaria, funcionando en ambos casos como una excepción a la regla general, que respectivamente consagran las normas citadas, aunque en cada una con un diferente significado.

Por lo que respecta al artículo 1571, la referencia a la L.H., significa que, cuando se trate de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad, tal arrendamiento surte efecto frente a terceros, de modo que el comprador tiene que pasar por el mismo y no le asistirá el derecho a que el arrendamiento termine.

El otro precedente legislativo de la norma del artículo 29 es el artículo 57 del TR. de 1964, que establecía la prórroga forzosa del contrato para el arrendador: "aún cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones". Por tanto igual que en la LAU. la norma es la de la subrogación del adquirente. Sin embargo, tampoco tuvo el artículo 57 de 1964 el mismo alcance y significado que hoy ha de atribuirse al artículo 29: la subrogación del artículo 57 TR de 1964 operaba respecto al arrendamiento de viviendas, con o sin muebles, y locales de negocio; en tanto que el artículo 29 extiende su ámbito de aplicación a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, aplicándose en la actualidad a los arrendamientos de vivienda una norma específica, la del artículo 14.

El artículo 29, por tanto, consagra una regla que puede considerarse como híbrida entre la del artículo 1571 C.C. y la del artículo 57 TR de 1964. Del precepto

[21] MANRESA, *Comentarios al Código Civil Español X, vol. II* (Madrid 1969) p.274 ss.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0632

del C.C. toma la referencia la legislación hipotecaria; del TR de 1964 adopta el régimen general de la subrogación del adquirente.

En consecuencia, se mantiene el mismo régimen de la legislación especial anterior, pero admitiéndose la posibilidad de que, en concretas y determinadas circunstancias, no opere la subrogación.

La solución del artículo 1571 C.C. significa dejar al exclusivo arbitrio del arrendador la posible extinción del contrato de arrendamiento, funcionando la venta como otra causa de desahucio más que añadir a las contempladas en el artículo 1569. Esta solución resultaría, evidentemente, injusta para el arrendatario, en la medida en que, en ausencia de pacto contrario, la duración del contrato dependería de la voluntad del arrendador, con todo lo que de inestabilidad para la situación del arrendatario implica.

La nueva regla general, sin embargo, supone la continuidad del arrendamiento tras la venta y la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del arrendador.

Por último, otro problema que cabe plantearse es la indemnización del arrendatario en caso de que se extinga anticipadamente su contrato de arrendamiento.

Tal posibilidad aparece contemplada en el artículo 1571.2º C.C. : "si el comprador usare de ese derecho (a dar por terminado el arriendo al verificarse la venta), el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que le causen". ¿Es trasladable esta regla a la hipótesis contemplada en el artículo 29?. A este respecto, debe tenerse en cuenta que se trata según se deriva de su tenor literal, de una norma establecida para los arrendamientos de predios rústicos.

Tratándose de extinción por aplicación del artículo 34 L.H., resultaría una argumentación excesivamente simplista entender que el arrendatario podrá exigir al arrendador-transmitente la indemnización por los daños y perjuicios sobre la base de que tal arrendatario se ve claramente perjudicado al no poder continuar desarrollando en el local la actividad que hasta ese momento ejercía, y que, además, no ha participado en modo alguno en los beneficios que para el arrendador ha supuesto la venta. El argumento en contra es fácil: el arrendatario podría haber enervado la posible aplicación del artículo 34 L.H., simplemente procediendo a la inscripción del arrendamiento[22]. En consecuencia, en la medida en que no obró con la diligencia debida, no podría considerarse merecedor de la indemnización aludida. Todo ello, por supuesto, en ausencia de pacto al respecto por parte de los interesados.

No puedo entrar en hacer una valoración rigurosa de todos estos preceptos, dadas mis limitaciones en materia civil. Sin embargo quiero señalar en relación a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, que a pesar de los arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad tendrán efectos respecto a terceras personas, no por ello el arrendamiento se convierte en un derecho real en cuanto a que puede oponerse a terceros. La naturaleza de la *locatio rei* no varía, sigue siendo meramente obligatoria y un derecho personal.

En general y sobre todo teniendo en cuenta las legislaciones especiales que en materia de arrendamientos rústicos y urbanos rigen actualmente en España, podemos concluir que las soluciones anticipadas por los jurisconsultos romanos siguen teniendo hoy en día gran aceptación.

[22] Esta posibilidad está normalmente facilitada por la Disp. Ad. 2ª.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0632