

totalidad que cumple aquélla pues, si las palabras son claras y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, la interpretación fluye naturalmente y sin complejidad y, en cambio, las dudas que suscitan determinadas cláusulas pueden resolverse con el examen del conjunto de todas.

RESUMEN

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

Interpretar un contrato es mostrar la explicación y el significado del mismo. La finalidad que persigue la interpretación es establecer una vinculación entre las partes que en él intervienen. La naturaleza del negocio jurídico depende de la intención de los declarantes y de la declaraciones de voluntad que la integran.

ABSTRACT

CONTRACT INTERPRETATION

To interpret a contract is to explore the explanation for and meaning of the contract. The goal of contract interpretation is to establish a link between the parties to the contract. The nature of the legal act depends on the declarants' intention and on the declarations embodying said intentions.

LA ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA Y SU RELACIÓN CON LA SEGURIDAD DEL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Licenciada en Derecho

I. CONSIDERACIONES GENERALES

El artículo 14 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, regula la enajenación de vivienda arrendada por el arrendador y las consecuencias jurídicas que se derivan de la misma en todo lo relativo a la continuidad del arrendamiento previamente concertado. En este trabajo vamos a estudiar cómo afecta la enajenación a los derechos del arrendatario, es decir, si éste conserva los derechos que tenía frente al antiguo propietario o, si por el contrario, el comprador de la vivienda puede dar por terminada la relación arrendaticia.

En este artículo se trata de dar solución a los diferentes intereses en juego que se producen con motivo de la enajenación. Por un lado, el del arrendador, que como propietario de la vivienda que es, tiene derecho a enajenarla, por otro lado, el interés del adquirente en disfrutar de la vivienda, sin tener en cuenta un arrendamiento que él no pactó y, finalmente, el del arrendatario a mantener la estabilidad de la vivienda, al menos temporalmente, por ello, en aras de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario se obliga al adquirente a subrogarse en los contenidos de la relación arrendaticia que consten previamente inscritos o que haya conocido de una manera clara.

Paragonando el artículo 14 de la LAU con el 1.571 del Código Civil observamos claras diferencias, ya que el 1.571 del mencionado Código, recogiendo la máxima romanista *venta quita renta*, reconoce el derecho del adquirente de vivienda arrendada «a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria». En esta norma se le da al comprador la posibilidad de dar por terminado el arrendamiento, sin que de ello debamos deducir que la venta produzca la extinción *ipso iure* del arrendamiento (1).

La aplicación del artículo 1.571 del Código Civil se va reduciendo ante la aparición de normas especiales (como el artículo que estamos estudiando) que persiguen fundamentalmente la protección del arrendatario e imponen al adquirente la obligación de subrogarse en la posición jurídica del arrendador durante el plazo de duración mínimo legal, que es de cinco años.

Es fundamental determinar el concepto de «enajenación» ex artículo 14 de la LAU, dentro del cual, cabe incluir no sólo la venta, sino cualquier transmisión dominical de la vivienda arrendada, como la permuta, dación en pago, aportación a una sociedad..., tanto a título oneroso como a título gratuito (2), si bien hay que tener en cuenta, que sólo el adquirente a título oneroso puede quedar protegido por el artículo 34 de la LH, por lo tanto el que adquiera a título gratuito se subroga en el arrendamiento por la totalidad de la duración pactada.

La combinación de los artículos 14 y 13 de la LAU nos lleva a entender que los actos de enajenación incluidos en el ámbito de aplicación de la norma que estamos exponiendo han de ser realizados por el arrendador que sea propietario de la vivienda, ya que los otorgados por titulares de otros derechos reales de goce, como el usufructuario o el superficiario tienen su regulación específica en el artículo 13 de la LAU, que determina la terminación del arrendamiento por la resolución del derecho de goce del arrendador.

II. CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

La enajenación de la vivienda arrendada produce diferentes efectos atendiendo a la duración del contrato de arrendamiento, según se haya pactado una duración inferior a cinco años (que es el plazo mínimo legal *ex art.* 9 de la LAU) o se hubiera previsto un plazo superior. Vamos a analizar ambos supuestos:

1. CONTRATOS DE DURACIÓN NO SUPERIOR A CINCO AÑOS

El artículo 14.1 de la LAU dice: «El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador duran-

(1) Este es el criterio que sigue tanto la doctrina mayoritaria como la jurisprudencia del TS en sentencias de 28 de julio de 1993, 29 de septiembre de 1997 y 21 de julio de 1998, entre otras.

(2) En contra de esto último destaca la opinión de SERRANO ALONSO en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, de 24 de noviembre de 1994, dirigidos por O'CALLAGHAN, pág. 148, considera que la enajenación comprende la compraventa de la vivienda arrendada y la permuta de la misma, que son actos de enajenación o de disposición onerosa, quedando excluidos los actos de disposición a título gratuito que realice el arrendador, de manera que la donación de la vivienda no afecta a la relación arrendaticia.

te los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria». Por tanto, el contrato no se extingue sino que continúa vigente hasta que transcurra el plazo mínimo de cinco años y el arrendatario conserva todos los derechos que tenía frente al anterior propietario y esto tiene lugar aunque el arrendamiento no esté inscrito y aunque el adquirente esté protegido por la fe pública registral.

Se combinan así dos intereses en juego: el del arrendatario de vivienda, de mantener la estabilidad del arrendamiento por un plazo de cinco años, y el de los adquirentes que, en aras de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, han de subrogarse en los contenidos de la relación arrendaticia que consten previamente inscritos o que hayan llegado a conocer de modo claro.

La alusión que hace este artículo al 34 de la LH ha sido criticada por la mayor parte de la doctrina, ya que reunir o no los requisitos del tercero hipotecario influye a efectos de que se consolide o no una adquisición *a non domino*, pero es irrelevante a efectos de que proceda una subrogación arrendaticia. En realidad lo que el legislador pretende con dicha mención es introducir una excepción al principio de inoponibilidad de lo no inscrito que resulta del juego de los artículos 32 y 38 de la LH, consagrando la oponibilidad de todo arrendamiento al adquirente de la vivienda durante los cinco primeros años de duración, es una manifestación más de la finalidad tuitiva de los derechos del arrendatario insita en el espíritu de la norma.

Atendiendo a la naturaleza jurídica de esta figura ex artículo 14 LAU, parece que se asemeja más a una cesión del contrato que a una subrogación, ya que el vendedor le cede al comprador, mediante contrato, todos los derechos y obligaciones que le corresponden en el arrendamiento.

En la tramitación parlamentaria de esta norma desapareció el requisito según el cual el enajenante de la vivienda arrendada quedaba obligado a comunicar esta circunstancia por escrito al arrendatario en los treinta días siguientes a la perfección del contrato, en la actualidad aunque no se dice nada sobre ello, es lógico, en aras de la buena fe contractual, que el arrendatario sea informado por el enajenante de la enajenación realizada al objeto de que conozca la nueva parte contractual; de todas formas, mientras dicha notificación no se realice, los pagos de renta hechos por el arrendatario se consideran liberatorios ex artículo 1.527 del Código Civil, sin olvidarnos tampoco del derecho de adquisición preferente que regula el artículo 25 de la LAU.

Nada obsta a que el adquirente y transmitente alcancen determinados pactos sobre las condiciones en que ha de producirse dicha cesión o subrogación contractual, teniendo siempre en cuenta los límites del artículo 1.255 del Código Civil, para garantizar así la duración mínima legal.

2. CONTRATOS DE DURACIÓN SUPERIOR A CINCO AÑOS

El artículo 14.2 de la LAU dice: «Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que en él concurran los requisitos del artículo 34 de la LH. 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 citado de cinco años, reste por cumplir».

Si el arrendamiento se pactó por un plazo superior a cinco años, la regla general es que el adquirente tiene que soportar el arrendamiento por la totalidad de la duración pactada, si bien se introduce como excepción que en el adquirente de la vivienda concurren los requisitos del artículo 34 de la LH, en cuyo caso el comprador se subroga en las obligaciones del arrendador sólo hasta el cumplimiento de los cinco primeros años, transcurridos los cuales, el adquirente está facultado para dar por terminado el arrendamiento.

Todo esto nos lleva a preguntarnos cuándo el adquirente puede alegar su condición de tercero hipotecario para así acortar la duración del arrendamiento. Para ello es necesario que se cumplan los requisitos del artículo 34 de la LH, es decir, que se trate de un adquirente de buena fe, que haya adquirido a título oneroso y mediante un acto válido de quien en el Registro aparezca con facultades para transmitir y que haya inscrito su derecho.

De estos requisitos el que más dificultades plantea a efectos de acreditar su concurrencia es el de la buena fe. En principio, la buena fe es el desconocimiento de la existencia del arrendamiento en la realidad, sin que tampoco conste inscrito en el Registro. Entiendo que se trata de la buena fe del artículo 34 de la LH, no de la buena fe del artículo 36 de la LH, que tiene su ámbito de aplicación en sede de usucapión.

Parece que no existirá buena fe, aunque no esté inscrito el arrendamiento, si el adquirente conocía o podía conocer la existencia del arrendamiento empleando una mínima diligencia, ya que aunque la buena fe se presume en el adquirente, la posesión de la vivienda arrendada implica una situación arrendaticia que difícilmente el adquirente podrá desconocer, si bien corresponde al arrendatario demostrar este conocimiento que en mi opinión enervaría los efectos protectores de la buena fe (3), la cual deberá ser apreciada atendiendo a las circunstancias del caso concreto.

Lógicamente si el arrendamiento está inscrito, el adquirente no puede ser considerado tercero hipotecario, ya que no puede alegar desconocimiento de la situación registral y por tanto, el arrendamiento le es oponible por todo el tiempo de duración pactado (4). Recordemos que tras la modificación del artículo 2.5 de la LH por la Disposición Adicional 2.^a de la LAU, se facilita la

(3) En este punto son distintas las opiniones doctrinales suscitadas. Parte de la doctrina ha defendido que la apariencia arrendaticia evidente excluye la buena fe, ya que ésta conlleva desconocimiento del arrendamiento, el cual supone un *ius possesionis* público y notorio que elimina *per se* la ignorancia del arrendamiento. Otros autores como PAU PEDRÓN en su obra *La protección del arrendamiento urbano*, consideran que la apariencia arrendaticia no desvirtúa la buena fe, ya que de lo contrario la prueba para destruir la buena fe se estaría facilitando injustificadamente en el arrendamiento frente a cualquier otro derecho real.

Por su parte, MARÍN LÓPEZ señala que: «no parece posible sostener la existencia de una buena fe “arrendaticia” superpuesta y diferente a la buena fe “hipotecaria” que presume el apartado segundo del artículo 34 de la LH, ni es razonable imponer al adquirente de la vivienda arrendada un canon de diligencia más gravoso que a cualquier otra persona que adquiera a título oneroso de persona que en el Registro aparezca con facultades transmisoras e inscriba su derecho».

(4) En este sentido, SERRANO ALONSO señala que: «La calificación del adquirente como tercero de buena fe o sin ella depende de la circunstancia de haberse inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad y que la vivienda figure inscrita a nombre de la persona que resulte ser el arrendador» en *Comentarios a la LAU*, dirigidos por Xavier O'CALLAGHAN, pág. 150.

inscripción de los arrendamientos, inscripción también facilitada por el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero.

En definitiva, si concurren los requisitos del artículo 34 de la LH, el adquirente sólo debe soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para cumplir el plazo mínimo legal de cinco años, ahora bien, para que el arriendo finalice es necesario no sólo que se produzca la enajenación, sino que el propio adquirente use de su derecho a darlo por terminado, en este caso surge a favor del arrendatario el derecho a ser indemnizado por el enajenante.

El *quantum* de la indemnización no se rige por las reglas generales de los artículos 1.106 y 1.107 del Código Civil, sino por los criterios establecidos en el artículo 14.2 de LAU, consistiendo en el abono de una cantidad equivalente a una mensualidad de renta por cada año del contrato que excediendo de cinco reste por cumplir. La renta será la que esté en vigor en el momento de la extinción del contrato, teniendo por lo tanto en cuenta las sucesivas actualizaciones de la renta de los años anteriores.

Las partes intervenientes en el contrato pueden pactar cualquier otra indemnización, pero siempre respetando la cuantía mínima, ex artículo 14.2 de la LAU, y siempre que no se perjudique al arrendatario, ya que entonces sería nula por aplicación del artículo 6 de la LAU.

III. PACTO DE EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El artículo 14.3 regula esta materia diciendo: «Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años».

Si el arrendamiento está inscrito, en la inscripción se hará constar la existencia del pacto, y existiendo éste, el adquirente ya no necesita reunir los requisitos del artículo 34 de la LH y sólo deberá soportar el arrendamiento durante el plazo de cinco años.

Las partes a las que se refiere la norma son las que intervienen en el arrendamiento, es decir, arrendador y arrendatario, no las que intervienen en la enajenación, ya que los pactos entre enajenante y adquirente no podrían en ningún caso perjudicar los derechos del arrendatario, ya que vulnerarían el artículo 6 de la LAU.

Nos podemos plantear si este pacto de extinción excluye la posibilidad de indemnización a favor del arrendatario, el artículo 14 de la LAU sólo contempla dicha posibilidad cuando el arrendatario ha sido privado del disfrute de la vivienda por la enajenación de la misma. Hay autores que entienden que también en este caso el arrendatario tiene derecho a ser indemnizado, ya que el pacto determina la oponibilidad del arrendamiento, pero no exonera al arrendador de su obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la vivienda durante el plazo pactado. En mi opinión, la existencia de este pacto libremente concertado por el arrendatario, le impide reclamar con posterioridad cualquier tipo de indemnización, ya que no existe incumplimiento contractual por parte del enajenante.

RESUMEN

ENAJENACIÓN VIVIENDA ARREN-DADA

En este trabajo hemos analizado las consecuencias jurídicas que se derivan de la enajenación de la vivienda arrendada, ex artículo 14 de la LAU, distinguiendo entre los contratos de arrendamiento de duración inferior a cinco años, en cuyo caso el adquirente se subroga en la posición jurídica del arrendador durante el plazo mínimo legal de cinco años y ello con independencia de su posible condición de tercero hipotecario, y los contratos de duración superior a cinco años en los cuales el arrendamiento también continúa tras la enajenación pero su duración es distinta según concurren o no en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la LH: si concurren deberá soportar el arriendo sólo durante el tiempo que falte hasta completar cinco años y si no concurren deberá soportarlo por la totalidad del plazo pactado.

Si las partes han pactado la extinción del arrendamiento por enajenación de vivienda, el adquirente deberá también respetar el tiempo que falte para el transcurso del plazo de cinco años.

ABSTRACT

ALIENATION OF LEASED HOUSING

This paper analyses the legal consequences of alienating leased housing under article 14 of the Urban Leasing Act. A distinction is drawn between leases for less than five years and leases for more than five years. In the case of a lease for less than five years, the purchaser steps into the landlord's legal position for the legal minimum of five years, altogether separately from the purchaser's possible capacity as a third party in a mortgage situation. In the case of a lease for more than five years, the letting arrangement also continues after alienation, but its term is different depending on whether or not the purchaser meets the requirements in article 34 of the Mortgage Act; if so, the purchaser must put up with the letting arrangement only for the time remaining until the five years are up, and if not, the purchaser must put up with the letting arrangement for the full accorded term.

If the parties have accorded that the lease will terminate if the housing is alienated, the purchaser must also respect the time remaining for the five-year term to expire.

1.6. Responsabilidad Civil

APUNTES EN TORNO A LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS AL MEDIO AMBIENTE

por

LOURDES TEJEDOR MUÑOZ
Profesora titular de Derecho Civil UNED

I. PLANTEAMIENTO

La jurisprudencia ha ido construyendo, en los últimos tiempos, una consolidada doctrina en torno a la reparación del daño ambiental. Cabe destacar,