

El artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y su interpretación

SUMARIO: 1. *Advertencia preliminar.*—2. *La interpretación del artículo 57 L. A. U.:* A) Su doble contenido: prórroga y oponibilidad. B) Encuadre del artículo 57 dentro del derecho arrendaticio: líneas interpretativas. C) Sucesión y venta judicial. D) El precedente histórico. E) El fin de la norma. F) La valoración de intereses contradictorios. G) La analogía: a) Arrendamiento urbano concertado por el usufructuario. b) Arrendamiento urbano concertado por otros titulares de derechos resolubles o desmembrados. c) La acción de devastación. H) Los límites de la sucesión traslativa.

1. ADVERTENCIA PRELIMINAR

El trabajo que se expone a continuación forma parte de un estudio más amplio sobre *La subsistencia del arrendamiento urbano protegido posterior a la hipoteca*, con el cual obtuve el título de Doctor en Derecho en la Universidad Complutense de Madrid hace años. El problema básico que allí se planteaba—aunque no el único, naturalmente—era el de determinar la suerte que corre el derecho del arrendatario de un piso, previamente hipotecado, cuando el acreedor garantizado va a la ejecución de la hipoteca para hacerse pago del crédito no satisfecho. Dicho con otras palabras, si la venta en pública subasta del piso hipotecado, y después ocupado por un arrendatario que está sometido a la ley especial, provoca—o no—la extinción arrendaticia. Problema de innegable trascendencia práctica, por la frecuencia con que puede plantearse en la vida real, y por la importancia económica que, para la fijación del precio en la subasta, puede suponer el hecho de que el piso tenga que seguir ocupado por el arrendatario o pueda quedar libre de inquilinos.

Dicho problema no está expresamente regulado en nuestra legislación positiva y, como fácilmente se aprecia, su solución no es demasiado sencilla. Confluyen aquí criterios normativos diversos difícilmente armonizables. De una parte, la legislación hipotecaria y el principio de extinción—o cancelación—de las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, en beneficio de la mayor seguridad del acreedor garantizado. De otra, la legislación especial de arrendamientos urbanos y el enérgico principio, inspirador de la misma, de defender la estabilidad de la relación arrendaticia incluso frente a terceros adquirentes del piso arrendado. En este entrecruzamiento de normas distintas y de principios heterogéneos reside quizá parte del atractivo que nos brinda el planteamiento de ese problema jurídico-social.

Lo cierto es que para estudiar con algún detenimiento las cuestiones así planteadas, se hace preciso la consideración atenta y por separado de aquellos dos cauces normativos; más concretamente, del artículo 131-17.^a L. H. y del artículo 57 L. A. U. A la interpretación de esta última norma legal se dedican las páginas que siguen.

Sin embargo, la tarea interpretativa que aquí se recoge, y las reflexiones que dentro de la misma se contienen, presentan algunas limitaciones—aparte de otras—, voluntariamente aceptadas por su autor, las cuales no deben ser olvidadas, para encuadrar debidamente el propósito de esta publicación:

a) La interpretación que aquí se ofrece del artículo 57 de la ley especial está pensada en función del problema concreto de la subsistencia arrendaticia y de la ejecución hipotecaria. A ese específico caso se limita la consideración que aquí se hace del referido artículo 57. Quedan excluidos, pues, los demás problemas interpretativos que dentro de esta norma puedan suscitarse.

b) Se recoge exclusivamente el artículo 57 y su interpretación, como uno de los posibles cauces legales para la solución del problema planteado y ya aludido. Mas no se contiene aquí la fórmula propuesta para la solución de tal problema, la cual es apuntada en otras páginas del mismo trabajo. Razón por la cual no son objeto de estudio aquí, ni las opiniones doctrinales ni las decisiones jurisprudenciales que, dentro de nuestra patria, han abordado el tema propuesto. Ni, por supuesto, otras cuestiones dignas de atención (el fraude a la ley, el abuso del derecho, la respuesta socialmente más justa dentro de ese conflicto de intereses, etc.), pero que no se proyectan necesariamente sobre el contenido normativo del artículo 57. En cuanto a la jurisprudencia, no siempre se han tenido en cuenta las sentencias dictadas en los últimos años a partir de 1963.

c) Las afirmaciones que aquí se desarrollan, vinculadas a ese concreto aspecto de la interpretación de una norma legal, presuponen la determinación y esclarecimiento de una serie de temas previos: la naturaleza de la hipoteca; la eficacia de la ejecución hipotecaria respecto a las cargas posteriores; la naturaleza del derecho especial de arrendamientos urbanos y del contrato arrendaticio; si el arrendamiento urbano es un derecho oponible, si funciona como carga del piso arrendado, y si puede llegar a configurarse como un derecho real, etc. Todas estas cuestiones son antecedente necesario de las ideas aquí expuestas, y se contienen en otras partes del mismo trabajo original.

A pesar de estas limitaciones, y de las demás que advierta el buen sentido del atento lector, ha parecido conveniente o, por lo menos, oportuna la publicación de las reflexiones que aquí se contienen, antes que salga a la luz próximamente el trabajo total. Porque el problema planteado sigue teniendo una enorme importancia económica y social, dentro de nuestra realidad jurídica cotidiana. Y porque no existe ninguna obra monográfica aparecida en los últimos años—que nosotros conozcamos—, en que se estudie con la suficiente amplitud y detenimiento.

2. LA INTERPRETACION DEL ARTICULO 57 L. A. U.

A) SU DOBLE CONTENIDO: PRÓRROGA Y OPONIBILIDAD

El artículo 57 de la actual L. A. U. literalmente dice: «Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, *aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones*. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114 causa 12.»

El aludido precepto tiene así un triple contenido, pues comprende: 1) la declaración legal de prórroga forzosa; 2) la de subsistencia del arrendamiento incluso frente a terceros sucesores del arrendador; 3) la excepción que a este último criterio impone el artículo 114, número 12, en relación con el arrendamiento urbano concertado por el usufructuario. Reducidos a su género próximo, esos tres apartados se refieren a dos órdenes de cuestiones: la prórroga del arrendamiento y su oponibilidad o subsistencia frente a terceros, ya que la norma del usufructo alude a un caso concreto de oponibilidad.

Prórroga y oponibilidad que, aunque aquí estén recogidas y parcialmente comprendidas en una misma norma, son, sin embargo, aspectos o cualidades profundamente distintas. Aun reflejadas sobre un mismo instituto jurídico como aquí es el arrendamiento urbano, prórroga y oponibilidad discurren por cauces distintos. La prórroga alude a la eficacia temporal del arrendamiento; la oponibilidad, a su virtualidad frente a terceros. La primera mira al aspecto interno del pacto, a su duración; la segunda, a su proyección externa. La prórroga se da frente al arrendatario, primitivo contratante; la oponibilidad frente al tercer adquirente o causahabiente del dominio de la finca. La presunta resolución del contrato—cuando procediera en derecho civil común—jugaría en un caso por vencimiento del plazo y en otro por transmisión de la propiedad. La prueba de esa diversidad estructural está en que el arrendamiento puede ser oponible—mediante la publicidad registral o por simple declaración legal que conecta esa eficacia a la posesión—estando en período contractual pactado, antes de la prórroga; mientras que, a pesar de haberse iniciado el mecanismo de las prórrogas—pensemos en la tácita reconducción o en la prórroga unilateral—podrá ser desconocido por el comprador de la finca arrendada, si la ley así se lo permite. Como veremos, ambas eficacias no siempre coinciden. Originariamente la prórroga se sitúa más bien en el campo de la voluntad contractual, son las partes quienes pueden de común acuerdo prorrogar la vigencia inicial del contrato, aunque algunas veces se conceda o imponga por la ley—normalmente concesión unilateral a una parte e imposición a la otra para la mayor protección de uno de los interesados en pugna—. Mientras que la subsistencia frente a terceros arranca inmediatamente de la ley, es algo excluido por su naturaleza de la autonomía negocial, en función de intereses sociales más generales. Lo cual no impide que, para conseguir ese resultado de oponibilidad, deban las partes realizar voluntariamente alguna actividad complementaria: inscripción en el Registro, por ejemplo. También, desde el punto de vista de su origen, voluntad y ley juegan de manera distinta en ambos casos.

Así, pues, el artículo 57 confunde o involucra en una misma norma, atribuyéndoles tratamiento unitario, a dos realidades distintas; imprecisión técnica que ya ha sido puesta de relieve por los comentaristas (1). A pesar de esa deficiente formulación, el fin de la norma parece claro, pues pretende la protección del arrendatario, dotando de estabilidad a

(1) CASTÁN-CALVILLO: *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1956, II, pág. 217; CESÁREO RODRÍGUEZ AGUILERA y JOSÉ PERÉ RALUY: "La prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos", *Revista General de Derecho*, núms. 202-203 (julio-agosto 1961), pág. 637.

su situación arrendaticia, y evitando que el arrendador pueda unilateralmente dar por terminado el contrato. Para ello se refuerza la posición del arrendatario frente al arrendador imponiendo a éste la prórroga forzosa, la continuación del arriendo, cuando termine el plazo pactado; y no sólo esto, sino que la protección se concede también frente a cualquier adquirente posterior de la finca, contra el cual el contrato se declara subsistente, aunque no haya sido parte en el mismo, para evitar que mediante su interposición pueda resolverse el vínculo y quede desamparado el ocupante del local. El arrendamiento subsiste indefinidamente más allá del plazo pactado e incluso, al margen de éste, frente a cualquier nuevo adquirente del inmueble, sin perjuicio de que pueda terminar cuando se invoque alguna de las causas legales de excepción a la prórroga o, particularmente, cuando entre en juego la causa extintiva del usufructo, reconocido en su inciso final. Tal parece ser la inspiración finalista del precepto que comentamos, por encima de su propia deficiente terminología.

La separación entre prórroga y oponibilidad dentro del contenido del artículo 57, no sólo obedece a una exigencia de claridad conceptual, tendente a la mejor comprensión e interpretación del mismo, sino que encierra una importante consecuencia práctica. Como la L. A. U. recoge ambas en un mismo precepto y las dota de igual eficacia, resulta que habrá que aplicar a la norma de subsistencia la misma virtualidad que la atribuida a la prórroga. Y como precisamente la prórroga legal forzosa aparece dotada de un contenido legal inderogable y es el más enérgico instrumento de protección del arrendatario, su eficacia habrá que predicarla igualmente y en parecidos términos de la norma de oponibilidad. Tanto por el fundamento proteccionista apuntado como por su inclusión formal en la sección de la ley destinada a la prórroga forzosa, la interpretación de la subsistencia arrendaticia frente a terceros adquiere así un vigor inusitado.

La distinción entre prórroga y oponibilidad, que conceptualmente aparece clara, se aprecia prácticamente al estudiar tanto los requisitos como los efectos de ambas figuras, notoriamente diversos. La determinación de cuándo entra en juego una u otra incide, sin embargo, sobre el problema de la interpretación de la norma, a que nos vamos a referir a continuación.

B) ENCUADRE DEL ARTÍCULO 57 DENTRO DEL DERECHO ARRENDATICIO:
LÍNEAS INTERPRETATIVAS

Para que entre en juego la prórroga legal es preciso: 1) Que se haya producido el vencimiento del plazo pactado y, en su caso, de la prórroga voluntaria establecida, de modo que la relación contractual expiraría de no mediar el nacimiento de la prórroga. Sólo a partir de la conclusión del término preestablecido, y precisamente para evitar sus efectos extintivos respecto a la relación jurídica básica, entra en vigor la prórroga. En definitiva, se trata de un problema de interpretación contractual para averiguar cuál es el plazo de vigencia voluntariamente pactado por las partes. 2) La voluntad del inquilino no contraria a la prórroga legal. La prórroga legal es forzosa para el arrendador y potestativa para el inquilino. En puridad, debería ser calificada como prórroga unilateralmente forzosa (2). Basta con que el arrendatario la quiera, o mejor, no se oponga, para que nazca la prórroga legal a su favor y en contra del arrendador, salvo los supuestos tasados de excepciones a la misma. La declaración de voluntad del arrendatario puede ser expresa o tácita, aunque será esta última la forma normal de producirse. Si el inquilino sigue ocupando el local y pagando la renta, el arrendamiento subsiste. Sólo para dar por terminado el contrato y extinguida la prórroga, necesita el arrendatario manifestación expresa en este sentido o, aunque sea tácita, lo suficientemente expresiva de su intención extintiva: por ejemplo, el abandono del local, la ocupación de uno nuevo, etc. La prórroga legal se produce automáticamente por el vencimiento del plazo pactado. Aunque necesita de una u otra forma su apoyo en la voluntad concorde del arrendatario, podemos afirmar que la ley presume esa voluntad mientras se siga ocupando el local objeto del arrendamiento y no se manifieste otra en contra.

¿Cuáles son los requisitos de la oponibilidad del arrendamiento que sanciona el artículo 57? 1) En primer lugar, que un tercero venga a

(2) Cabría imaginar que la disciplina jurídica de una situación determinada de tracto sucesivo impusiera a las partes su continuación forzosa sin posible desistimiento por ninguna de ellas; prórroga bilateralmente forzosa que desemboca en una situación puramente legal, al margen de la voluntad de las partes. Por eso creemos que esa medida extrema podría jugar, si acaso, en las relaciones absolutamente forzosas o de origen legal—contratos forzosos—, pero no en las de origen contractual o voluntario. Respecto de estas últimas, lo normal es que la prórroga legal, cuando así funcione, sea forzosa sólo respecto de una de las partes y dependa en cada caso de la voluntad o conveniencia de la otra, que será así la parte a la que la Ley trata de proteger preferentemente. La prórroga legal en su beneficio será el mecanismo de protección para lograr una mayor estabilidad de su situación.

ocupar el lugar del arrendador. Esto es lo fundamental. La oponibilidad de las relaciones jurídicas se da frente a tercero, exige la interposición de un tercer adquirente sobre el que recae la carga de la subsistencia, es un fenómeno del tráfico; sin tercero no puede hablarse de oponibilidad. La oponibilidad del arrendamiento ha de jugar, no en relación con el arrendador primitivamente obligado—obligación personal de origen contractual—, sino con un adquirente posterior de la cosa arrendada—obligación legal de subsistencia—. El artículo 57 hace extensiva la obligación de prórroga «aunque un tercero suceda al arrendador en todos sus derechos y obligaciones». Cabalmente en el esclarecimiento de este término «sucesión» radica la extensión y medida de la oponibilidad arrendaticia. ¿Cuándo se puede decir que hay sucesión en sentido legal y cuándo, por tanto, entra en juego el deber de subsistencia? A esta cuestión nos referimos con más extensión en el apartado siguiente. Baste con recordar aquí que para que entre en juego la oponibilidad es preciso la interposición de un tercero, causahabiente de la titularidad pasiva arrendaticia.

2) La voluntad del inquilino. La subsistencia, como la prórroga, se da en favor del arrendatario; como ésta, resulta imperativa para el arrendador y sólo potestativa para el inquilino, de cuya voluntad depende. Aunque se trate de dos figuras distintas, su mecanismo de actuación y su finalidad proteccionista son semejantes. El arrendatario puede renunciar *ex nunc*, una vez nacido, ese beneficio de continuación. Mientras no declare lo contrario y dé por terminada su privilegiada posición, el arrendamiento continúa y el nuevo adquirente ha de soportarlo.

3) Para que entre en vigor la subsistencia frente al tercero, ¿es preciso que el arrendamiento esté en fase de prórroga o basta con que se encuentre en período de duración pactada? La cuestión es más dudosa. El artículo 57 parte de la conclusión del plazo pactado, situación que parece condicionar como supuesto de hecho todo su ulterior desarrollo normativo. Parece que mientras no haya vencimiento del plazo pactado, no entra en juego. Sólo cuando ese vencimiento se produzca, la ley impone la continuación del vínculo, no ya frente al primitivo arrendador—por vía de prórroga—, sino también frente a cualquier causahabiente o sucesor del mismo—por vía de estricta oponibilidad—. La partícula «aunque» que emplea la norma es a la vez conjuntiva—puesto que une ambas eficacias—y adversativa—reconociendo así que se trata de un supuesto distinto—. A pesar de ser realmente distintas, prórroga y oponibilidad discurren por el mismo cauce legal y arrancan de igual punto de partida. La doctrina más autorizada entiende que como el beneficio de prórroga representa el mínimo inderogable sustraído a la libertad nego-

cial, por su propia excepcionalidad su interpretación debe ser restrictiva, de modo que exclusivamente los pactos y actos jurídicos que afectan a la extinción del arriendo por el simple transcurso del tiempo se hallan sustraídos a la libertad negocial, y no los actos jurídicos que, aun afectando a la extinción del arrendamiento, la provoquen por causas distintas del mero transcurso del tiempo (3). De acuerdo con esta interpretación, sería absolutamente inderogable la prórroga motivada por el transcurso del tiempo pactado, pero no la resultante de otras causas, como sería la interposición de un tercero: oponibilidad por vía de prórroga. Y consecuentemente, para que esa oponibilidad desplegara su eficacia imperativa, sería preciso que el contrato se encontrara en fase de prórroga legal.

Dentro de la concreta disciplina del arrendamiento urbano protegido, tal solución no parece, sin embargo, muy defendible. Contemplada la norma, no desde su formulación literal, sino desde su finalidad, su razón inspiradora parece ser la enérgica protección del arrendatario y de la estabilidad de su posición. Esto puede hacerse de dos maneras: bien sea declarando automáticamente prorrogado el contrato cuando venza el plazo estipulado, de modo que la conclusión del término no implique necesariamente la resolución del vínculo, o bien haciendo que el contrato subsista aún frente a un tercero que no ha sido parte en él y que se coloca en la situación jurídica del arrendador por haber adquirido la finca arrendada. La interposición de un tercero no puede tampoco provocar la resolución del arriendo. Este subsiste frente a terceros en todo caso o, al menos, mientras el arrendatario quiera seguir disfrutando del local. Por eso entendemos que la virtualidad de la oponibilidad no puede subordinarse a que el contrato se encuentre en período de prórroga. De no ser esto así, el arrendatario quedaría deficientemente protegido. Bastaría con enajenar el piso o local a un tercero, estando aún vigente el plazo estipulado, para que el adquirente pudiera desalojar al arrendatario, lo que no parece congruente con el ordenamiento actual. Si el arrendamiento subsiste frente a terceros incluso cuando, vencido el plazo pactado, se encuentra en período de prórroga legal, por igual razón y con

(3) CASTÁN-CALVILLO: *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, I, página 94.

Únicamente llegado el día del vencimiento estipulado en el contrato puede producirse la prórroga legal (*ibid.*, II, pág. 218). Esto es rigurosamente exacto en relación con la prórroga en sentido estricto. Pero como prórroga y oponibilidad se confunden en la misma norma, sigue en pie la cuestión arriba apuntada de si la subsistencia frente a terceros exige o no estar en período de prórroga.

doble motivo deberá seguir vigente en caso de venta antes de la prórroga. Lo contrario ampararía posibles fraudes a la norma protectora. Instaurado por el artículo 57 el criterio de la subsistencia, éste rige con carácter general para el arrendamiento urbano, cuya regulación resulta hoy incompatible con la norma extintiva del artículo 1.571 C. C. O el arrendamiento urbano subsiste frente a terceros o se extingue, pero en caso de subsistencia, ésta habrá de producirse en cualquier momento de su duración cronológica. Ya la Sentencia de 9 de enero de 1948 declaró la subsistencia del arrendamiento, a pesar del cambio de dueño de la finca durante el plazo contractual, y en igual sentido se pronuncia la generalidad de la doctrina (4). El error podría surgir por la deficiente formulación de la Ley, que ha llevado artificiosamente a un mismo cauce dos instituciones distintas.

El efecto que producen, tanto la prórroga como la subsistencia, es la continuación de la relación arrendaticia en forma cronológicamente indefinida. Sólo que en el primer caso esa continuación se da frente al arrendador originario interviniente en el contrato. Mientras que en el segundo se proyecta sobre una persona nueva, adquirente de la finca arrendada y causahabiente del arrendador. La distinta incidencia subjetiva y el distinto mecanismo de su actuación justifican la diversa naturaleza de ambas instituciones. La continuación o subsistencia se producen de la misma relación arrendaticia primitiva, con sus mismos pactos principales y accesorios. Sólo en la medida en que el contrato venga afectado en su eficacia por las prestaciones de terceros quedarán éstas sin efecto a pesar de la prórroga, mientras ellos no presten su adhesión expresa. Pensemos, por ejemplo, en las garantías de cualquier tipo otorgadas por un tercero. La continuación tiene por objeto la misma relación originaria, y enlaza a los primitivos contratantes (5), o al arrendatario y al tercer adquirente. Por lo demás, el hecho de que la prórroga forzosa sea indefinida no implica perpetuidad en el arrendamiento (6); pero éste podrá extinguirse sólo en virtud de una de las causas legalmente tasadas de resolución o de excepción a la prórroga. La prórroga

(4) COSSÍO-RUBIO: *Tratado de arrendamientos urbanos*, Edit. Rialp, Madrid, 1949, I, pág. 397; ROCA: *Derecho Hipotecario*, 5.^a edición, Bosch, Barcelona, 1954, III, págs. 67-74; CASTÁN-CALVILLO: *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, II, pág. 454; RODRÍGUEZ AGUILERA y PERÉ RALUY, *loc. cit.*, pág. 637.

(5) *Vid.* Sentencias de 18 de febrero de 1955, 24 de octubre de 1955 y 17 de mayo de 1954, recogidas por CASTÁN-CALVILLO, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, II, págs. 220-221.

(6) CASTÁN-CALVILLO: *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, II, página 222; RODRÍGUEZ AGUILERA y PERÉ RALUY, *loc. cit.*, pág. 638.

legal es esencialmente distinta de la tácita reconducción (7) y resulta además incompatible con ella (8).

El juego de la oponibilidad arrendaticia, consagrado en el artículo 57, produce la subsistencia de la relación frente al tercer adquirente o comprador de la finca. De acuerdo con la doctrina dominante, pensamos que esa subsistencia opera mediante la subrogación legal, automática, del adquirente en los derechos y obligaciones del arrendador (9). Con mayor o menor precisión técnica, así lo ha puesto de manifiesto el T. S. reiteradas veces (10). Es el mecanismo de subsistencia *ad extra* que se atribuye a la obligación *propter rem*—el titular pasivo de la obligación es el adquirente del dominio o derecho real—, y que ha llevado a algunos autores a ver una obligación de este tipo, aunque para nosotros deba encuadrarse más bien en el ámbito de los derechos oponibles.

(7) Según COSSÍO y RUBIO, así como la tácita reconducción significa el nacimiento de un nuevo contrato, en cuanto la Ley presume un consentimiento de las partes, deducido de una serie de hechos y abstenciones externos, que si bien no implican siempre una verdadera voluntad contractual, constituyen, sin embargo, una manifestación suficiente para producir efectos jurídicos... la prórroga legal implica una continuación del contrato originario que no sólo no se extingue, sino que se mantiene sin alteración de sus cláusulas y que se impone incluso a la voluntad contraria del arrendador, apoyándose tan sólo en la del inquilino... Su fundamento es exclusivamente la ley y la voluntad del arrendatario, viniendo a suponer una verdadera derogación del principio de que el arrendamiento exige un tiempo determinado; la tácita reconducción, por el contrario, respeta el principio y se basa en la voluntad presunta de las partes... Finalmente, la prórroga legal es una institución de orden público que no puede ser derogada ni renunciada por las partes, a diferencia de lo que con la tácita reconducción ocurre. Por lo demás, los efectos de ambas instituciones son sustancialmente los mismos (*Tratado de arrendamientos urbanos*, I, págs. 386-387).

(8) CASTÁN-CALVILLO: *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, II, página 221.

Según la Sentencia de 8 de marzo de 1938, la prórroga del plazo pactado para el arrendamiento no puede producirse a la vez por dos causas incompatibles entre sí, como son la tácita reconducción, que supone la prórroga por tiempo indeterminado o el concurso de las voluntades, no expresas, del arrendador y del arrendatario, y la prórroga legal o voluntad exclusiva de éste y forzosa para aquél, por tiempo indefinido; pues de admitirse la coexistencia de ambas causas, se llegaría a conclusiones contrarias a la justicia.

(9) ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, III, págs. 67-68; CASTÁN-CALVILLO: *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, II, págs. 456-458; RODRÍGUEZ AGUILERA y PERÉ RALUY, *loc. cit.*, pág. 630.

(10) Además de las Sentencias recogidas por CASTÁN-CALVILLO (*loc. cit.*, páginas 457-58), recordemos que, según la Sentencia de 13 de octubre de 1959, el adquirente de una finca se halla obligado a respetar los arriendos regidos por la L. A. U. otorgados por su transmitente, con las cláusulas en él establecidas, incluso las de autorización del subarriendo. En igual fecha, aunque con evidente imprecisión conceptual, nuestro más alto Tribunal ha establecido la misma consecuencia al afirmar que el adquirente de una finca no es tercero respecto al contrato de arrendamiento otorgado por el transmitente, sino por subrogación de parte del mismo, por eso se halla vinculado en la misma medida que el primitivo arrendador.

En fin, la norma de subsistencia en que cristaliza la oponibilidad del arrendamiento, *prima facie* considerada, juega en todos los casos en que un tercero adquiere la propiedad del local arrendado (11). En seguida veremos hasta qué punto es cierta esta generalización. Al menos en la letra de la ley, su aplicación es general (12). Sólo en un caso, expresamente previsto en la propia ley, es inaplicable ese criterio subrogatorio; cuando el arrendamiento ha sido concertado por el usufructuario de la finca en determinadas condiciones gravosas, y el usufructo del concedente se extingue. Pero como a este supuesto nos referiremos luego con más detalle, remitimos a lo allí dicho, y lo recordamos aquí sólo como excepción al criterio general.

El tratamiento conjunto de ambas instituciones—prórroga y oponibilidad—en un mismo artículo, y el hecho de llevar la oponibilidad al mismo capítulo que la prórroga, produce la consecuencia práctica de que el beneficio de la oponibilidad deberá ser interpretado y aplicado en la misma forma que el beneficio de prórroga. Concretamente, que la enérgica virtualidad o inderogabilidad de la prórroga forzosa en beneficio del arrendatario, su irrenunciabilidad, su aguda protección, deberán estar vigentes en igual medida respecto a la subsistencia frente a terceros. Prórrroga y subsistencia son fenómenos distintos pero unificados en su regulación legal. Hablando en un sentido impropio, pero gráfico, podemos decir que la llamada por la ley prórroga forzosa abarca en su entraña tanto la prórroga en sentido estricto como la oponibilidad. Salvada su respectiva distancia y su distinto ámbito de aplicación, ambas deberán ser interpretadas con arreglo al molde que para la prórroga en sentido amplio dibuja la Ley. Esto es muy importante, tanto más cuanto que de todos los beneficios legales, es el de prórroga forzosa el más enérgica y excepcionalmente sancionado por la Ley; en la medida en que su na-

(11) El derecho que tradicionalmente tenía el comprador de finca arrendada a que termine el arriendo vigente—según el artículo 1.571 del Código Civil—, ha sido modificado sustancialmente por el artículo 70 L. A. U. de 1946, al determinar que, aunque cambie el dueño o titular arrendador, llegado el día del vencimiento pactado en el contrato, el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes; de donde se desprende que ante el cambio de dueño, el nuevo adquirente tiene que respetar el contrato llegado el día del vencimiento, quedando vigentes todas las cláusulas del contrato (Sentencia de 13 de diciembre de 1958).

(12) En la materia de arrendamientos urbanos, la prórroga de los contratos, obligatoria para los propietarios, constituye la regla general, y la no prórroga la excepción, y por eso las causas de resolución de los contratos, como determinantes de la extinción del vínculo arrendaticio y opuestas a aquella regla general deben, como toda excepción, ser interpretadas restrictivamente si se quiere lograr la finalidad protectora de la situación del arrendatario, que la legislación de arrendamientos urbanos persigue (Sentencia de 20 de enero de 1951).

turalidad lo permita, la misma virtualidad habrá que predicar de la aplicación social del beneficio de subsistencia oponible.

Pues bien, una vez delimitado así el campo, el problema concreto que aquí nos ocupa se sitúa dentro de la órbita de actuación de la aludida norma de oponibilidad. El principio general de subsistencia arrendaticia frente a terceros, que informa la legislación de A. U., ¿deberá ser igualmente aplicable al caso de ejecución judicial en virtud de una hipoteca anterior, a pesar de las anomalías de todo tipo que esa solución entrañaría? He ahí la cuestión. CASTÁN y CALVILLO expresamente afirman que la subrogación legal en que la oponibilidad consiste se produce en la transmisión del dominio del edificio arrendado—o, como es natural, con la constitución de un gravamen mediante cuyo ejercicio pudiera privarse al inquilino del uso de la cosa—, y que la subrogación opera cualquiera que sea la naturaleza del título traslativo, gratuita u onerosa, siempre que *se produzca una adquisición derivativa* (13). ¿Constituye la venta judicial una forma de adquisición derivativa? ¿Debe considerarse incluido el supuesto especialísimo de la ejecución forzosa en la norma general del artículo 57? Como la solución del problema no es clara ni uniforme, y la doctrina se encuentra dividida a este respecto, se hace preciso reconsiderar esa norma oponible poniéndola en relación con la ejecución forzosa. Para ello trataremos de ir desentrañando la interpretación de aquel artículo a la luz de diversos criterios, para ver con más claridad cuál debe ser su último sentido interpretativo.

C) SUCESIÓN Y VENTA JUDICIAL

El tantas veces repetido artículo 57 impone la subsistencia del vínculo arrendaticio «aunque un tercero suceda al arrendador en todos sus derechos y obligaciones», excepción hecha de la consolidación del usufructo que a continuación se salva. La oponibilidad del arrendamiento se hace depender así de la sucesión de un tercero en la posición jurídica del arrendador. Importa considerar aquí el contenido de este fenómeno sucesorio, de que la ley parte, para delimitar los posibles casos en que juega esa oponibilidad, y concretamente si dentro de la sucesión debe incluirse la adjudicación con que termina la ejecución hipotecaria, que es lo que más nos interesa ahora (14).

(13) *Loc. cit.*, pág. 458.

(14) Como introducción de carácter general a estas cuestiones puede verse nuestro trabajo "Arrendamiento de local de negocio posterior a la hipoteca", A. D. C., XIV-IV, págs. 1024-1027.

En un sentido **primario**, genérico, la idea de sucesión implica un cambio meramente subjetivo en una relación de derecho. Identidad objetiva coetánea con la alteración subjetiva serían sus caracteres típicos. Lo cual supone admitir que subsista una misma relación con distinto titular, la posibilidad de que la relación básica siga siendo la misma a pesar de la interposición de un nuevo término subjetivo (novación modificativa por cambio de sujeto sin efectos extintivos); cuestión que, en vista de los artículos de nuestro Código (1.203 y 1.204), de la jurisprudencia de nuestro T. S., y de la propia realidad jurídica que contempla en diversas ocasiones fenómenos sucesorios sin extinción intermedia, se da aquí por resuelta en sentido afirmativo (15). Partimos de que esa forma de sucesión subjetiva es posible y frecuente. Por virtud de ella, una persona entra en el puesto que otra tenía en una relación jurídica, sin que ésta se extinga.

Al lado de esto, algunos autores perfilan un concepto de sucesión más estricto o restringido, caracterizado además porque la posición jurídica del sucesor está ligada a la del predecesor por un nexo derivativo (16). Desde esta particular perspectiva, no todo cambio de titular de un derecho implica sucesión (GINOT LLOBATERAS). Para que ésta exista exige BARASSI, además del cambio de sujeto y de la identidad de la relación jurídica, un nexo que ligue a los dos sujetos que se sustituyen. La salida del primer sujeto (autor) debe estar ligada por un nexo al subingreso del segundo (sucesor). Y COVIELLO afirma que cuando falta el nexo de causalidad, la adquisición no puede llamarse derivativa, aun cuando coincida la adquisición del derecho por una parte y la pérdida por otra (17).

De modo que, o se estima que la sucesión se produce en todo caso de sustitución personal no extintiva o se subordina la apreciación del fenómeno sucesorio a la existencia de un vínculo inmediato y directo entre los dos titulares. ¿A cuál de ambos criterios se refiere el artículo 57? Creemos que al primero, sucesión en sentido amplio o mero cambio personal. No sólo porque la ley no distingue, y no resulta lícito limitar su eficacia con esa distinción en materia tan imperativa, sino también por

(15) Como ejemplo de opinión en contra, CARNELUTTI: *Teoría general del Derecho*, Edit. Rev. de Derecho Privado, Madrid, 1955, págs. 240-42. Puede verse la refutación de esta negación en LACRUZ BERDEJO: *Derecho de Sucesiones*, parte general, Bosch, Barcelona, 1961, págs. 8-9.

(16) Así lo hace notar BETTI: *Teoría general del negocio jurídico*, Edit. Revista de Derecho Privado, Madrid, pág. 29.

(17) Citados por GINOT LLOBATERAS: "La hipoteca y los arrendamientos posteriores a su constitución", A. D. C., VIII-IV, págs. 1169-1170, de quien he tomado estas referencias. *Vid.* también allí la opinión del propio GINOT en este sentido restringido.

la propia finalidad del precepto, que parece apuntar a cualquier caso de modificación subjetiva, simplemente para evitar que por el hecho de que venga otra persona a ocupar el lugar del arrendador quede sin efecto el arrendamiento. Se pretende la subsistencia arrendaticia a pesar de que entre un tercero. La ley, bastante deficiente en su formulación, no utiliza en general—y no parece haberlo hecho aquí—conceptos técnicos rigurosos o matices de la dogmática jurídica, sólo perceptibles para especialistas o profesionales. Más lisa y llanamente pretende tan sólo imponer la continuación del contrato, de la relación arrendaticia, incluso en los casos de sucesión o cambio subjetivo. A pesar de que venga un tercero a ocupar el puesto del arrendador. Se alude al fenómeno de cambio de arrendador sin entrar a matizar más estrictamente el título adquisitivo de sucesión derivativa. Ello es tanto más cierto cuanto que la referida acepción estricta del fenómeno sucesorio no es aceptada por la generalidad de la doctrina. Así, por ejemplo, en nuestra patria LACRUZ BERDEJO estima que, «lo importante para que haya sucesión no es un acto de disposición del precedente titular (que no existe en la sucesión abintestato), ni menos el ejercicio del derecho mismo, mediante transferencia voluntaria, sino la identidad del derecho, sea cual sea la forma de derivación» (18). En este sentido, y como hemos apuntado ya en otra ocasión, quizá pudiera pensarse, para aclarar la terminología, que la idea de transmisión contempla el fenómeno jurídico más bien desde su causa, desde el transmitente, mediante el ejercicio de las facultades dispositivas, mientras que la sucesión alude más bien a los efectos, al adquirente, con independencia de la titularidad anterior (19). Lo cierto es que no hay base en la letra ni en el criterio inspirador del artículo 57 para subordinar su aplicación a los casos de sucesión traslativa con nexo derivativo o sucesión en sentido estricto; y que, en principio al menos, de acuerdo con su propia finalidad, deberá jugar la subsistencia siempre que venga un nuevo sujeto a colocarse en el lugar del anterior dueño de la finca arrendada: propietario o titular de un derecho limitado que faculte para arrendar.

Cuando el que sucede al arrendador es un comprador que adquiere la finca mediante una venta voluntaria y privada, la aplicación de la subsistencia arrendaticia parece indudable (20). El problema surge cuan-

(18) *Derecho de Sucesiones*, citado, pág. 11.

(19) "Arrendamiento de local de negocio posterior a la hipoteca", A. D. C., XIX-IV, pág. 1024.

(20) En los casos de transmisión normal, *inter vivos* o *mortis-causa*, de la plena propiedad de un inmueble arrendado, no aparece dificultad alguna: el nuevo titular dominical se halla vinculado, respecto al arrendatario, en los términos determinados por el contrato otorgado por el anterior titular y por las

do el adquirente del local es un rematante en la subasta con que termina la ejecución judicial. ¿Puede estimarse comprendido dentro del artículo 57 el supuesto de venta judicial forzosa en que desemboca la ejecución de la hipoteca? Cuestión nada sencilla, de singular importancia para resolver el caso que nos ocupa, y que nos lleva de la mano a aquella otra de precisar cuál sea la naturaleza de la venta judicial.

Sobre la naturaleza del auto judicial de adjudicación con que termina la ejecución hipotecaria—al menos en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 L. H.—se han mantenido diversas teorías (21). Algunos autores sostienen que nos encontramos ante un negocio jurídico de tipo contractual, una auténtica venta. Para otros se trata del ejercicio de un derecho de prenda que tiene el acreedor sobre el patrimonio del deudor (KOHLER, ROCCO); o de la expropiación que aquí es actuada en nombre del Poder público por la intervención del Juez (CHIOVENDA, CALAMANDREI); o de un acto estatal o transmisión forzosa, distinto de la venta por la falta de consentimiento del titular (OERTMANN, POLLAK, SATTA, PUGLIATTI); o se quiere construir como un acto realizado por el órgano ejecutivo en representación del deudor, sin consentimiento de éste e incluso contra su voluntad, a través de una amplísima concepción del fenómeno representativo (CARNELUTTI).

Sea cualquiera la tesis que se sustente para explicar el mecanismo de la adjudicación final de los bienes hipotecados, lo cierto es que—como apunta DÍEZ PICAZO—la naturaleza de este acto puede considerarse desde dos posiciones extremas: *a)* como un acto de naturaleza contractual, semejante a la venta ordinaria; *b)* como un acto judicial, no contractual, por la falta de consentimiento del ejecutado. Dentro de nuestra doctrina defienden la primera posición MARTÍNEZ MORA (22), FLÓREZ DE QUIÑONES (23), DE LA PLAZA (24), PRIETO CASTRO (25), FE-

normas imperativas de la L. A. U. En cambio, son numerosos los supuestos que ofrecen dificultad de conjugación con el precepto legal (RODRÍGUEZ AGUILERA y PERÉ RALUY, *loc. cit.*, pág. 630).

(21) Ver una exposición más detallada en GUASP: *La ejecución procesal en la Ley Hipotecaria*, Bosch, Barcelona, 1951, págs. 163-167; y en el trabajo de GINOT: *La hipoteca y los arrendamientos posteriores a su constitución*, páginas 1212-1216.

Según GUASP, que cita a CARNELUTTI en igual sentido, la determinación de la naturaleza jurídica del acto de adjudicación o entrega de los bienes al adquirente constituye uno de los problemas más interesantes de la doctrina procesal e incluso de la doctrina jurídica en general.

(22) "El sistema de liquidación de cargas y la Ley Hipotecaria", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, abril 1929, pág. 138.

(23) "Comentario a la Sentencia de 5 de febrero de 1945", en *R. D. P.*, septiembre 1945, pág. 532.

(24) *Derecho Procesal Civil español*, 1943, vol. II, pág. 552.

(25) *Manual de Derecho Procesal Civil*, Madrid, 1961, tomo II, págs. 274-75.

NECH (26) y Díez PICAZO (27), entre otros. Y se muestran partidarios de la segunda, GUASP (28), GINOT LLOBATERAS (29) y GUTIÉRREZ DE CABIEDES (30).

A nuestro juicio, la diferencia última entre venta voluntaria y adjudicación judicial radica no en la forma del acto—escritura pública o auto judicial de adjudicación—, sino en la ausencia de consentimiento del propietario en el acto judicial (vid. las opiniones referidas de GUASP y GINOT). El dueño de la finca—deudor hipotecante o tercero que adquiere con la carga de la hipoteca—podrá estar de acuerdo con que se realice la transmisión a favor del rematante; pero no es necesario que preste su consentimiento, pues basta el auto judicial en que se aprueba el remate y la adjudicación. Esto ocurre por la propia eficacia de la garantía, en función de la cual vive la hipoteca, que logra así su realización en forma automática por el mero mandato del Juez sin quedar subordinada a ulterior conducta del ejecutado. Ausencia de consentimiento que se traduce *causalmente* en que el Juez actúa movido por una pretensión o instancia procesal de ejecución; *subjetivamente*, en que no interviene el dueño sino el órgano judicial; y *formalmente*, en que la adjudicación se exterioriza no en un contrato privado—aunque se formalice en escritura pública—, sino a través de un auto judicial.

A pesar de ello, y de radicar la diferencia más característica de la venta judicial en esa ausencia de consentimiento actual, conviene recordar que tampoco en este caso la voluntad del ejecutado es absolutamente inoperante. El sujeto pasivo hipotecario, que no presta su consentimiento para la enajenación, lo prestó, sin embargo, con anterioridad—al constituir la hipoteca o al asumir la carga con la compra de la finca—y potencialmente para la futura realización del valor. Sin esa previa voluntad del deudor para la constitución del gravamen, que entraña la conformidad con la posible venta forzosa para el cobro, la ejecución hipotecaria no hubiera sido posible. No se expropia al deudor de su facultad dispositiva, imponiéndole el resultado forzoso de una enajenación heterónoma, sino que se actúa judicialmente una concesión voluntaria originaria del propio deudor.

En cuanto a la forma como criterio de distinción, tampoco parece esencial que en un caso la venta se haga en escritura pública notarial y en

(26) *Recepción de la hipoteca en el Derecho procesal*, Madrid, 1952, pág. 17.

(27) "Contratos forzosos", *A. D. D.*, IX-I, pág. 95, nota 38.

(28) *La ejecución procesal en la Ley Hipotecaria*, págs. 166-67.

(29) *La hipoteca y los arrendamientos posteriores a su constitución*, páginas 1215-1218.

(30) *La enajenación forzosa*, Universidad de Navarra, Pamplona, 1966, páginas 112-115 especialmente.

otro caso se apruebe por auto del Juez. Sin perjuicio de reconocer la peculiar naturaleza procesal de las resoluciones judiciales y su especial régimen jurídico, lo que importa es precisar la naturaleza sustancial o de fondo del acto mismo, determinar si es o no una compraventa, cualquiera que sea la forma en que el acto plasme, y siempre que ésta no modifique sustancialmente aquélla. Piénsese que si esta atenuación diferencial en relación con la compraventa puede predicarse del procedimiento judicial sumario, será doblemente válida en el procedimiento extrajudicial (235-10.^a R. H.) y en el ejecutivo ordinario, que desembocan en el otorgamiento de una escritura de venta (1.514 L. E. C.).

Pero si la diferencia entre ambos actos es apreciable en su estructura, no obstante las atenuaciones apuntadas, resulta menor en el plano de sus efectos. El rematante sucede al anterior propietario en su titularidad dominical de la finca arrendada. La transmisión se opera desde el ejecutado hasta el adjudicatario. Se ha esgrimido como argumento por la doctrina disconforme con la idea de sucesión, que el rematante no adquiere el dominio de la finca en igual situación en que se encontraba respecto al anterior propietario, ya que, por virtud de la ejecución judicial, se produce la extinción de las cargas posteriores y, por tanto, ellas no afectan al adjudicatario judicial. El objeto jurídico de la situación del rematante no sería así el mismo que el de la del dueño anterior (31). Si el cambio de titulares no implica identidad objetiva, desaparece—se dice—la idea de sucesión. Creemos que esta postura resulta exagerada. Ciertamente el adjudicatario en la subasta no adquiere la finca del anterior dueño tal como se encontraba en el momento de la ejecución, porque respecto a aquél quedan borradas o extinguidas las cargas posteriores. Esto es natural y deriva de la propia naturaleza de la hipoteca como garantía, que entraña una posible causa de resolución de los actos dispositivos posteriores si la hipoteca llega a realizarse. Pero la finca se transmite en la subasta en la misma situación jurídica (32) en que se encontraba en el momento de la constitución de la hipoteca. La sucesión jurídica se produce en la situación entonces existente, aunque la transmisión se opere en un momento cronológico posterior. Desde el

(31) GINOT: *La hipoteca y los arrendamientos posteriores a su constitución*, pág. 1217.

(32) La situación física del inmueble puede haber cambiado por el transcurso del tiempo, y este cambio sí afectará al rematante que adquiere la finca en el momento de la subasta, no antes. Pero eso no interesa ahora. Lo que importa es contemplar la sucesión en sentido jurídico, sucesión en la titularidad jurídica anterior. Sin olvidar que como la hipoteca despliega su eficacia de seguridad desde el momento de su constitución, la posible alteración física perjudicial para el acreedor podrá ser reprimida a través del mecanismo de la acción de devas-tación.

punto de vista de la identidad objetiva, no es inexacto afirmar un desplazamiento sucesorio vinculado a aquel tiempo anterior.

Cierto también que la venta voluntaria y la forzosa judicial difieren en algunos otros rasgos. Así, por ejemplo, vicios del consentimiento, que en la judicial, al no ser voluntaria para el ejecutado, no entran en juego; ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, dimanantes de la venta voluntaria, pero que no creemos tengan fácil aplicación en la venta judicial, al menos por lo que se refiere al retracto arrendaticio; posibilidad de impugnación por evicción o saneamiento, porque aquí expresamente se da por suficiente la titulación por el comprador, etc. Sin embargo, todo ello no desvirtúa, a nuestro juicio, la idea antes apuntada. El adjudicatario sucede económicamente al propietario anterior en la titularidad y disfrute de la finca subastada. Se produce una auténtica sucesión en el dominio del ejecutado, tal como se encontraba al constituirse la hipoteca. El rematante trae causa, en cuanto a su adquisición, del propietario anterior.

Venta voluntaria y venta judicial son figuras evidentemente distintas. Su mayor diferencia arranca de la ausencia de consentimiento del disponente, si bien esta involuntariedad no es tan absoluta originariamente como pudiera parecer, según lo dicho. Al lado de esto difieren también en su estructura, en su forma de exteriorización, y mínimamente en alguno de sus efectos complementarios. Pero la separación entre ambas no es tan radical como pudiera pensarse. En este sentido, estimamos acertada la opinión de DÍEZ PICAZO, que cree que la ausencia de negocio jurídico no puede servir para deducir la ausencia de venta. Y que no hay dificultad teórica insuperable para admitir que la compraventa pueda nacer, tanto de un acto de las partes (contrato) como de un acto de las partes con el Juez (proceso) (33). Habría así, al lado de la venta contractual, una venta judicial o procesal.

Pero, sobre todo, desde el punto de vista de su eficacia, que es el que aquí más importa, no hay diferencia esencial entre los efectos de ambos actos traslativos—salvo la extinción de las cargas posteriores justificada en la forma dicha—. Creemos que el rematante es un causahabiente del propietario ejecutado, que su titularidad deriva de aquél, que no hay en suma adquisición originaria sino sucesión derivativa. Y que, sea cualquiera el nexo jurídico de unión entre ejecutado y rematante, si admitimos el fenómeno sucesorio en su sentido amplio como mero cambio subjetivo, la adquisición derivada de la subasta ejecutiva entraña una auténtica sucesión jurídica, y puede por esto ser incluida—origina-

(33) *Contratos forzosos*, pág. 95, nota 38.

riamente al menos—en la norma del artículo 57. Con doble motivo cuando, de no hacerse así, quedaría abierta una ancha puerta al fraude legal, y fácilmente burlada la enérgica protección del arrendatario sólo porque el deudor se abstuviera de pagar a su tiempo.

Si esto es cierto en cuanto al procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria, mayormente lo será en el procedimiento ejecutivo ordinario y en el extrajudicial, en que el auto judicial es sustituido por la escritura de venta otorgada, bien por el deudor, bien por otra persona en su representación (Juez vendedor en rebeldía del ejecutado—1.514 L. E. C.—o mandatario fijado a este efecto—235-10.^a R. H.—).

Por no estimarlo así, un sector de nuestra doctrina entiende que la venta judicial con que termina la ejecución no implica auténtica sucesión, ni puede ser incluida en la letra del artículo 57, partiendo de un concepto estricto de sucesión y de que la adjudicación judicial es irreducible con la venta voluntaria (34). Para admitir el fenómeno sucesorio se exige, además de la identidad objetiva y novación subjetiva, un nexo que ligue a los dos sujetos. Como en la venta forzosa ni se da una absoluta identidad objetiva en la titularidad del adjudicatario ni, sobre todo, existe ese nexo vinculante entre ejecutado y adjudicatario, que aquí se sustituye por la intervención del Juez, el rematante—se concluye—no es sucesor del arrendador a efectos del artículo 57 L. A. U. A pesar del buen propósito que inspira esta opinión, tendente a no extender más los privilegios excepcionales de la ley arrendaticia, y a reconducir la solución del problema a los moldes clásicos del puro derecho civil, en beneficio de la unidad del ordenamiento y de la protección de la seguridad de tráfico, creemos que esta tesis no puede válidamente defenderse al ponerla en relación con el fin inspirador de la L. A. U., y por eso no se comparte aquí. En contra recuérdese todo lo dicho inmediatamente antes sobre la conveniencia de tomar la idea de sucesión en un sentido amplio, lato, de acuerdo con el propio fin legal, y la no exacta heterogeneidad entre ambas formas de adjudicación. Unase a ello la necesidad de reprimir *a priori* el fraude legal dentro de los cauces imperativos que la propia ley establece; así como el hecho de que la norma impone la subsistencia, aunque se suceda al arrendador en todos los derechos y obligaciones, expresión expansiva, no limitativa. Lógico parece suponer que si la sucesión se produce, no en todos los derechos y obligaciones del arrendador, sino al menos en uno solo de esos derechos cual es el dominio—sucesión en la relación jurídica dominical—, con doble motivo habrá de jugar la solución legal. De modo que la inclusión de la venta

(34) GINOT LLOBATERAS: *La hipoteca y los arrendamientos posteriores a su constitución*, págs. 1217-1218.

judicial dentro de la sucesión del artículo 57 podrá resultar inconveniente desde el punto de vista de la justicia estricta, o perturbadora para la seguridad del tráfico o para el crédito territorial, pero parece necesaria para la congruente aplicación de la L. A. U.

D) EL PRECEDENTE HISTÓRICO

Al hablar de antecedentes históricos, como medio para una más perfecta interpretación legal del problema que nos ocupa, nos referimos aquí a los precedentes inmediatos de la ley actual, concretamente en relación con la subsistencia del arrendamiento u oponibilidad frente a un tercer adquirente (35). Coincidente con el criterio del artículo 1.571 Código Civil, la regla general en la regulación del siglo XIX español era que la venta de la cosa arrendada podía causar la resolución del contrato de arrendamiento.

El actual movimiento de evolución legislativa para la protección de los arrendatarios y de la estabilidad del arriendo arranca de 1920. Es significativo a este respecto que, ya desde el principio, se alude a la subsistencia del contrato, a pesar de los cambios de propiedad. El artículo 9.º del R. D. de 21 de junio de 1920 disponía que la prórroga forzosa establecida en el mismo sería aplicable aun en el caso de que los inmuebles variasen de dueño por cualquier título traslativo de dominio. Igual que hoy ocurre, se confundía técnicamente el aspecto de la prórroga con el de la oponibilidad, como términos ambos de la subsistencia legal del contrato. Y se hacía entrar en juego la oponibilidad cuando la traslación de dominio se verificase por cualquier título. Fórmula amplia que revela cómo se pretendía la continuación del arrendatario y la subsistencia del vínculo en todo caso de cambio de dueño, sin matizar, excluyéndolos, uno u otro supuestos. No se hacía depender la subsistencia de un concreto título sucesorio, sino que se pretendía sancionar el resultado de la enajenación como inoperante para el arrendatario. En igual sentido se pronunció el artículo 11 R. D. 17 diciembre 1924.

El Decreto de 29 de diciembre de 1931 ampliaba todavía la protección, al afirmar en su artículo doce que lo dispuesto en aquel Decreto

(35) Para una exposición más detenida del Derecho histórico sobre esta materia, véase el trabajo de PEDRO ARAGONESES ALONSO y GREGORIO PASCUAL NIETO: "La vigente Ley de Arrendamientos y nuestro Derecho histórico", A. D. C., IX-I, págs. 33-84, singularmente págs. 61-63. Ver también BREMÓN y LLANOS: "Aspectos jurídico, social y económico de la relación arrendaticia urbana", R. G. L. J., julio-agosto 1961, págs. 101-142, especialmente 102-105; RODRÍGUEZ AGUILERA y PERÉ RALUY: *La prórroga forzosa...*, pág. 629, nota 7.

sería aplicable aun en el caso de que los inmuebles variasen de dueño por cualquier título (igual que en el Decreto anterior). Y añadía en el artículo 19: Para los efectos de este Decreto se entiende por propietario, no sólo al dueño del inmueble, sino al titular de cualquier derecho real a quien corresponda la facultad de dar en arrendamiento. Por virtud de esta remisión se extendía la oponibilidad a todo caso de cambio de titular arrendador, fuera o no dueño, y por cualquier título. De lo cual resulta que en la legislación fragmentaria de arrendamientos anterior a 1936, la protección del arrendatario mediante la subsistencia del arrendamiento se hacía frente a cualquier nuevo adquirente—del dominio o de otro derecho desmembrado susceptible de dar en arrendamiento—, y cualquiera que fuese el título de la adquisición, sin matizar entre venta voluntaria y venta forzosa.

La legislación especial de A. U. recogida en un cuerpo legal orgánico arranca de la Ley de 31 de diciembre de 1946, anterior en su vigencia y antecedente inmediato de la actual de 1956. La referencia a la Ley de 1946, tan próxima en su aplicación, resulta punto de partida necesario para la interpretación de la ley actual. Pues bien, el artículo 70 de la ley anterior, precedente del artículo 57 hoy vigente, decía textualmente: «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 titular arrendador*, llegado el día del vencimiento pactado en el contrato de arrendamiento, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes». Para que la oponibilidad entre en juego basta con que cambie el dueño o titular arrendador. Se recogen los dos supuestos del Decreto de 1931—dueño, arrendador—y se impone la continuación del arriendo, a pesar de ese cambio, sin mayor limitación y sin entrar a distinguir unos u otros casos de traslación. Desde la perspectiva del remate judicial por enajenación hipotecaria que aquí nos interesa, y puestos en contacto con dicho artículo 70, parece procedente concluir, dada la amplitud de sus términos, que aquella adjudicación judicial estaba también incluida en esta norma. En suma, que el arrendamiento debía continuar, a pesar de la venta judicial.

La vigente L. A. U., tanto en el artículo 57 del texto articulado de 1956 como en la Base 7.^a apartado 1 de la Ley de 22 de diciembre de 1955, ha venido a sustituir la idea de cambio en la cualidad de arrendador por la de sucesión de un tercero en los derechos y obligaciones del arrendador. En definitiva, el fenómeno contemplado y la finalidad inspiradora de ambas redacciones parecen ser los mismos. Se pretende la

continuación del contrato aunque aparezca un nuevo titular. La palabra sucesión quizá se emplee aquí como expresión más técnica de ese fenómeno traslativo. Pero sustancialmente tiene el mismo contenido e igual extensión, ya que tampoco aquí se restringe su eficacia en algunos casos concretos. Ciertamente que ahora ha aparecido la norma relativa a la extinción de usufructo como posible—muy pequeña—excepción a ese criterio; pensemos, sin embargo, que la jurisprudencia del T. S. no aplicó el mandato de la subsistencia a la extinción del usufructo por considerar a ésta sometida a la legislación común, de modo que la nueva ley, si algo ha innovado en este punto, ha sido venir a subrayar la mayor energía de la oponibilidad, no lo contrario. Ciertamente también que la nueva ley ha venido a modificar en parte la normativa anterior, ampliando el área de la libertad negocial. Pero, según los más autorizados comentaristas, al lado de esa mayor amplitud de la voluntad contractual, la orientación de la reforma tiende a un robustecimiento de la estabilidad en la relación arrendaticia (36).

En fin, conviene recordar que la última reforma hecha en la legislación de arrendamientos urbanos por la Ley 40/1964, de 11 de junio, no ha introducido modificación alguna en el texto del artículo 57 contenido en el Decreto de 13 de abril de 1956. Conservación de la fórmula anterior en el actual texto legal que significa el mantenimiento de su valor normativo en los mismos términos recogidos en 1956. De modo que, tanto por su propia inspiración innovadora, como por la letra de sus normas, como sobre todo por el precedente anterior de la regulación de este punto concreto, creemos que el supuesto de venta judicial en trámites de ejecución hipotecaria debe ser reconducido al cauce de subsistencia del artículo 57.

E) EL FIN DE LA NORMA

Puestos en el trance de interpretar el mandato legal contenido en el tantas veces repetido artículo 57, de precisar su contenido y averiguar su significado, podemos utilizar varios criterios de interpretación: desde la mera expresión literal o gramatical hasta su integración analógica o su comparación con los principios generales de nuestro ordenamiento. De todos ellos, sin embargo, el que más nos interesa es el descubrimiento de su propia finalidad, del fin jurídico que justifica su eficacia organizadora. La interpretación jurídica se centra fundamentalmente en averi-

(36) CASTÁN-CALVILLO: *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, I, página 41.

guar el sentido normativo, la búsqueda del fin jurídico de la norma, tanto en sí mismo—fin inmediato—como en relación con y al servicio de los fines generales del ordenamiento. Por eso se afirma por la doctrina más autorizada que el procedimiento interpretativo adecuado a la naturaleza de las normas jurídicas es precisamente el finalista o teleológico (37). Lo que importa destacar es la *ratio legis* específica de la norma de que se trata. Partiendo de esta primaria posición mental, ¿cuál será el fin jurídico de la norma de subsistencia arrendaticia? ¿En función de qué finalidades sociales se establece ese mandato? ¿Cuál es la *ratio* legal del artículo 57?

La razón última de la norma de subsistencia arrendaticia frente a terceros es la misma que la subyacente en toda la legislación de arrendamientos, respecto de la cual aquélla no es más que una de sus más importantes manifestaciones; a saber, la protección del arrendatario. Toda la legislación especial de A. U., desde su origen, se ha promulgado con la finalidad principal de proteger al arrendatario frente a la decisión unilateral del arrendador, dotando a su situación de estabilidad y de un contenido legal inderogable. Finalidad proteccionista que se ha justificado por el legislador, tanto por la necesidad de evitar la especulación en esta zona de intereses vitales como por la conveniencia de conseguir la ocupación permanente de una vivienda o local. El problema de la vivienda, ya lo hemos dicho, es de naturaleza social, humana, afecta a la persona misma, y no puede estar sujeto a consideraciones de tipo económico o de libre cambio. Para lograr esa finalidad protectora se conceden al arrendatario una serie de beneficios legales, sustraídos a la libre voluntad de las partes, e impuestos forzosamente al arrendador. Pues bien, los medios típicos a través de los cuales se logra esa protección legal inderogable son principalmente dos: la tasa de la renta y la duración del arrendamiento. La renta legal y la prórroga arrendaticia son las mayores peculiaridades, y las más irreducibles, del derecho especial arrendaticio. Podríamos decir que la excepcionalidad de estas normas se proyecta sustancialmente sobre ambos aspectos, de forma que todo lo demás, aun dentro de las soluciones del derecho común, es en el fondo accesorio y puede llegar a ser modificado por éste. En el arrendamiento de viviendas, ambos beneficios—renta legal y prórroga—están sustraídos a la voluntad contractual. En el de locales de negocio, sólo la prórroga. Pero lo cierto es que ambos, y con doble motivo la prórroga, por su indiferenciada energía, representan lo más característico de las

(37) Vid. sobre toda esta materia DE CASTRO: *Derecho Civil de España*, 2.^a edición, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1949, tomo I, págs. 458-465, singularmente pág. 462.

nuevas normas. Y esta especialidad institucional habrá de ser especialmente tenida en cuenta a la hora de valorar su respectiva aplicación.

Además, la estabilidad de la relación arrendaticia, que la ley pretende para favorecer la ocupación permanente del inquilino, por encima de la posible voluntad extintiva unilateral del arrendador, se desenvuelve a través de un doble mecanismo protector, según se proyecte sobre el arrendador primitivo—prórroga forzosa después del plazo pactado—o sobre cualquier adquirente posterior del local arrendado—oponibilidad arrendaticia—. Antes hemos insistido sobre esa distinción. Y hemos visto cómo ambos recursos, aunque conceptualmente diversos, tienen en la ley un tratamiento jurídico unitario. Por eso las causas legales de excepción a la prórroga—duración cronológica—serán asimismo los medios para dejar sin efecto la eficacia del contrato frente a un tercer adquirente. Y la misma protección imperativa, absoluta, inderogable de la prórroga en sentido estricto, es predicable de la otra vertiente de la prórroga legal, es decir, de la oponibilidad.

En función de esa protección *ex lege*, excepcional y automática del arrendatario, tenemos teleológicamente justificado el mecanismo de la subsistencia frente a terceros. El arrendamiento subsiste en caso de enajenación para impedir que por este fenómeno traslativo quede burlada la permanencia de la ocupación. Sobre esta base ha de construirse la interpretación del beneficio de la oponibilidad. Ahora bien, ¿cuáles serán los límites de aplicación de esta norma beneficiosa? He ahí el problema. Como en toda medida de tutela jurídica, la cuestión surge, más que al tratar de justificarla, al querer precisar su alcance. Concretamente: la subsistencia arrendaticia que establece el artículo 57, ¿entrará en juego igualmente ante el supuesto de venta judicial forzosa? Dada la importancia práctica del problema, y la perturbación que su respuesta afirmativa puede comportar, la duda interpretativa es, por lo menos, prudente.

Si se pretende la continuación de la relación arrendaticia, a pesar de la interposición de un nuevo titular, sucesor en el dominio o en cualquier derecho susceptible de ceder en arriendo, no se ve razón para que aquella subsistencia no se produzca también cuando el nuevo titular provenga de una venta judicial, o adquiera en virtud de la subasta con que termina el procedimiento ejecutivo. Al menos mientras la letra de la ley no excluya expresamente este último caso de adjudicación. La presunta distinta naturaleza jurídica de la venta voluntaria y la judicial—bien discutible, por lo demás, como antes apuntamos—no autoriza a atribuir distintas consecuencias a ambas formas de enajenación; sobre todo cuando, como en el caso que nos ocupa y desde el punto de

vista de su fundamento legal, la subsistencia se da en relación con cualquier adquirente, precisamente para evitar que la especialidad de un concreto título adquisitivo llegue a desvirtuar la permanencia del arrendatario. Piénsese además que el adjudicatario deviene propietario y, aunque venga obligado a soportar el arrendamiento, puede también declararlo resuelto y desalojar al inquilino si demuestra la necesidad de ocupar el local, en la forma regulada en la causa primera de excepción a la prórroga; con lo que su posible interés de ocupación queda salvaguardado.

Pero, como ha dicho acertadamente el profesor DE CASTRO, la *interpretatio legis* supone siempre una *interpretatio iuris* (38). No se puede interpretar una norma sin ponerla en relación con todo el ordenamiento, sin valorar su mandato como excepcional o congruente con los principios generales de la comunidad; de donde resultará tanto la apreciación de su carácter como la delimitación de su eficacia. El orden jurídico es un todo, respecto del cual cada disposición cumple un cometido instrumental y parcial. Partiendo de aquí, resulta que la norma de subsistencia arrendaticia frente a la ejecución judicial de una hipoteca anterior choca, de una parte, con el principio general de la adquisición derivativa, según el cual nadie puede transmitir a otro más de lo que tiene; el hipotecante es titular de un dominio resoluble y, según esto, los actos de disposición que con posterioridad realice deberán quedar afectados o resueltos por la ejecución hipotecaria. De otra parte, constituye una excepción al principio vigente en la ejecución inmobiliaria que impone la extinción de las cargas posteriores. La norma de subsistencia sería así doblemente excepcional y anómala en nuestro sistema. Precisamente por esa desarmonía o falta de encaje con los principios generales de nuestro ordenamiento, se plantea el problema de si estará o no en vigor aquella peculiar solución. A pesar de lo cual, creemos que la subsistencia arrendaticia en la venta judicial debe ser aceptada, después de publicarse la vigente L. A. U. La excepción que representa respecto al mecanismo de la sucesión traslativa, es común a todo el derecho de arrendamientos urbanos. Luego volveremos sobre este punto. Y en cuanto a la derogación de la eficacia normal de la ejecución hipotecaria, cierto que entraña un grave riesgo para la seguridad de la contratación y para el crédito territorial todo; ahí radica la importancia social de esta colisión de leyes. Pero el criterio de la subsistencia parece venir amparado en la propia finalidad de la legislación arrendaticia: la defensa de la estabilidad del arrendatario, a pesar de los cambios de propiedad. Enfocado

(38) *Loc. cit.*, I, pág. 463.

el beneficio del inquilino desde el punto de vista de su *ratio legal*, parece que debe igualmente aplicarse en la venta judicial.

Otra cosa es que no resultara más aconsejable o deseable la solución contraria, y que la ley restringiera la oponibilidad al solo caso de sucesión por herencia o por venta voluntaria. Esto entra ya dentro de las motivaciones del legislador y de las finalidades sociales que pretende conseguir. Personalmente creemos que un precepto legal restrictivo en la forma indicada hubiera facilitado no poco la contratación inmobiliaria y el crédito hipotecario. Pero no parece ser ése el fin perseguido. Partiendo del precepto legal escueto, que no distingue entre unos y otros casos para su aplicación (39), y del fin tuitivo que inspira esta disposición, parece que no debe excluirse la venta judicial de su eficacia normativa. Sin embargo, como en seguida veremos, el mantenimiento del arrendamiento en la venta judicial no debe ser absoluto.

F) LA VALORACIÓN DE INTERESES CONTRADICTORIOS

Como en todo problema jurídico, en el que ahora estamos contemplando se plantea la colisión de diversos intereses, que es preciso valorar según su naturaleza y el criterio de protección legal, para delimitar su respectiva eficacia concurrente. Veamos de separar esos posibles intereses en pugna.

De un lado tenemos el interés del arrendatario a seguir siéndolo indefinidamente, a no ser desalojado del local y a continuar ocupándolo en las mismas condiciones, aunque cambie de dueño o se venda o transmita el inmueble. Por el otro lado pueden coincidir una triple gama de intereses defendibles: a) El del dueño hipotecante, o tercer poseedor de finca hipotecada, para obtener el mayor valor en cambio del inmueble; b) el del acreedor hipotecario a lograr el pago de su crédito con el precio obtenido en la subasta; c) el del rematante a adquirir la finca libre de ocupantes.

Estos tres últimos intereses coinciden en su tendencia a dar por resuelto el arrendamiento con motivo de la ejecución, en contra de la pretensión del arrendatario. Pero todavía hay que matizar sus particulares finalidades. Tanto el dueño de la finca como el acreedor pretenden, en principio, la extinción del arriendo para obtener la seguridad

(39) La única excepción recogida es la del arrendamiento otorgado por el usufructuario. Pero en seguida veremos que, tanto por su falta de identidad de hecho como por venir a confirmar más allá de lo previsto la norma de subsistencia, la regulación de la extinción del usufructo no llega a desvirtuar del todo la aplicación que aquí se propone.

de la hipoteca; mientras que el adjudicatario quiere dar por terminada la locación para obtener una mayor y mejor disponibilidad del local que adquiere. Efectivamente, el arrendamiento pesa como una carga de no pequeña entidad sobre el inmueble arrendado, y éste puede obtener un menor valor en cambio por la subsistencia de aquél; claro que al rematar en la subasta también lo adquirirá, en su caso, por un precio inferior al del piso libre, pero si el arrendamiento continúa, las facultades del nuevo propietario pueden verse importantemente mermaid. Sin embargo, el rematante podrá desalojar al arrendatario si tiene necesidad de ocupar el local comprado por sí o por sus parientes más próximos, al amparo de la causa primera de excepción a la prórroga (art. 63 y sigs. L. A. U.). En este caso, la disponibilidad del inmueble arrendado en cuanto a su nuevo dueño parece asegurada, y su interés suficientemente salvaguardado. De modo que su posible pretensión a adquirir el local libre de arrendamientos carece de fundamento bastante.

A su vez, el propietario de la finca hipotecada quiere obtener el mayor valor de ésta, no tanto o no sólo para la lícita satisfacción de posibles acreedores posteriores garantizados con el mismo inmueble, cuanto para su mayor beneficio económico. Pero si voluntariamente arrendó mediante una renta discreta, que de alguna manera suponga un interés del capital del inmueble—aunque éste quede pronto insuficiente por su congelación—, parece injusto pretender la extinción del vínculo arrendaticio, con la doble ventaja para el arrendador, a costa del arrendatario, de lograr la renta y el precio libre de venta. Si la renta pactada en el contrato fue ínfima, por no encontrar en el mercado mayor demanda de arrendamiento, la posibilidad injustificada es entonces mayor. Pero tal supuesto no parece fácil en la actualidad, al menos en el marco de las grandes ciudades, donde son muchas las solicitudes de ocupación de locales—singularmente, pisos para vivienda—, muchos los pisos en venta y muy pocos los que se quieren ceder en arrendamiento (40). A pesar de ello, *prima facie* considerado, parece que

(40) No hace falta insistir sobre la causa de tan frecuente fenómeno. Como el capital invertido en la construcción no queda suficientemente atendido con la renta arrendaticia parcialmente inalterable, a no ser que se pacte una renta desproporcionadamente elevada; como el arrendamiento implica una ocupación permanente y no es fácil desalojar al arrendatario, los propietarios o constructores deciden vender sus locales. Y aunque sea más difícil desde el punto de vista del ocupante el desembolso del capital que el pago periódico de la renta, se ve obligado a aquella solución por la imposibilidad de encontrar adecuados pisos en alquiler, con lo cual la L. A. U., que nació para resolver el problema de la vivienda mediante una fuerte protección al inquilino, ha producido parcialmente el efecto reflejo contrario de restringir en determinadas zonas el

debe prevalecer el interés social de la vivienda sobre el puramente económico de la venta en condiciones óptimas. Buen ejemplo de esto lo tenemos en la actual legislación especial que impone la subsistencia del arrendamiento en caso de venta voluntaria, e incluso—parece—en la venta forzosa judicial. Lo más que puede ocurrir es que por este camino se reduzca el ámbito del arrendamiento urbano, para evitar esa disminución del valor en cambio, y sólo se pretenda la enajenación de los locales libres de ocupantes; consecuencia social previsible a largo plazo, pero aún no vigente ni suficientemente extendida, ya que el arrendamiento de inmuebles urbanos es aún el medio normal de su ocupación. En definitiva, se trata de otra cuestión en que ahora no vamos a entrar. Porque depende de la conveniencia económica del propietario según el mercado de inmuebles, y porque con la venta también se soluciona, aunque por otra vía, aquella permanente necesidad de ocupación.

De modo que, al final, la contradicción de intereses más defendibles se produce entre el acreedor y el arrendatario. Prescindiendo de su estricta significación personal, ambas posiciones encarnan el interés de la garantía hipotecaria y el de la ocupación arrendaticia. El problema que ocupa ahora nuestra atención, motivado por el hecho de si debe continuar después de la ejecución hipotecaria el arrendamiento posterior a la hipoteca, nos pone así de manifiesto otra importante cuestión conexa, la de la lucha de dos privilegios legales de gran entidad: la hipoteca y el arrendamiento urbano. La hipoteca que nace y se desarrolla como un privilegio exorbitante en favor de los prestamistas; éstos se nos aparecen a veces como personas que imponen sus condiciones al necesitado de dinero, y logran con la afección de la finca la garantía de su crédito—crédito especialmente privilegiado—en forma eficacísima, sobre todo cuando, como es habitual, el valor de la finca hipotecada excede con mucho y aun duplica el importe del crédito. Por otra parte, el arrendamiento como privilegio anómalo, excepcional, en favor de los acreedores al uso del edificio, cuya estructura se organiza con una finalidad marcadamente proteccionista y con un destino indiscriminado, a favor de las personas sin casa, genéricamente consideradas, sin matizar su diversa situación económica o perfil personal. El primero predominantemente patrimonial, económico, pretende la seguridad de cobro por el acreedor (41), pero tiene una importante repercusión so-

arrendamiento inicial e impulsar la propiedad de la vivienda, que es, en definitiva, el mejor medio de resolver permanentemente la escasez de habitaciones.

(41) No se contemplan aquí, naturalmente, los casos en que la garantía hipotecaria se pone al servicio de otras finalidades personales, familiares o públicas: restitución de bienes dotales, de bienes de menores o incapacitados, de bienes reservables, de gestión de funcionarios públicos, etc. Aun en estos casos,

cial: siendo el crédito necesario para el desarrollo social y para la construcción de viviendas, y la hipoteca la forma más perfecta de garantía, la más habitual y—dentro de estos términos—la menos gravosa para el deudor, el crédito hipotecario se nos aparece como el remedio instrumental más eficaz para lograr la construcción de nuevas habitaciones y fomentar las inversiones inmobiliarias, al menos en la esfera de la iniciativa privada, cuya importancia insustituible al margen de la actividad pública no puede desconocerse. El segundo—interés arrendaticio—de tipo esencialmente personal, social y humano (42), para lograr incluso en forma coactiva la ocupación permanente de una vivienda donde albergarse o un local donde desarrollar su actividad por parte de la inmensa mayoría de gente que no puede por sí misma comprar un piso, protección radical que se extiende objetivamente a todos los ocupantes, por el mero hecho de serlo, aun prescindiendo de su nivel económico. Lucha o pugna de privilegios que se descubre en el caso propuesto y que presta a éste un acusado perfil.

Pues bien, de esos dos intereses privilegiados en colisión, el del arrendatario y el del acreedor hipotecario, ¿cuál debe ser preferente desde el punto de vista de su protección legal? ¿Cuál lo es efectivamente? No cabe decir que la hipoteca, por su valor puramente económico, sea inferior al arrendamiento, ya que, como hemos advertido, a la larga puede con ella resolverse más satisfactoriamente el problema de las viviendas, que es el que en definitiva interesa. A nuestro juicio, puede en principio estimarse la primacía del arrendamiento por su mayor urgencia social y por la necesidad actual de defender el mantenimiento del local ocupado.

Esta afirmación no deja, sin embargo, de ser discutible y debe ser matizada adecuadamente. Porque si parece cierto que la protección arrendaticia va más allá de la voluntad en contra de las partes, y que el problema social que inspira esa drástica protección—la escasez de habitaciones—se encuentra aún plenamente vigente en nuestra patria, también lo es que no pueden desconocerse en la vida social las exigencias de la justicia y de la seguridad del tráfico. Proteger a ultranza al arrendatario perturbando derechos legítimos de tercero, no sólo es—o puede ser—intrínsecamente injusto, sino que podría conducir a conse-

y por su propia naturaleza, la garantía discurre por el cauce de la restitución de una suma de dinero.

(42) La naturaleza no patrimonial del derecho de prórroga arrendaticia ha sido destacada por la jurisprudencia de nuestro T. S. al decir que “el derecho que otorga el artículo 73 L. A. U. (de 1946, antecedente inmediato del actual 57) no puede encuadrarse como haber patrimonial de la herencia, sino que ha de estimarse como una concesión legal” (Sentencia de 30 de junio de 1958).

cuencias sociales contradictorias con la misma finalidad perseguida, porque las leyes no pueden estar de espaldas a la realidad. Si se impone en todo caso la preferencia del arrendatario, aun posterior, frente al acreedor hipotecario, podremos llegar a formas peligrosas y abusivas de superposición de garantía, o a retraer el crédito territorial de este importante sector urbano, con evidente perjuicio para todos. Por otra parte, la L. A. U. permite poco margen para condicionar la protección de la estabilidad arrendaticia, protección que ha ido en su formulación literal expresa quizá más lejos de donde debiera. Por eso decíamos que la idea de prevalencia del arrendamiento sobre cualquier otro interés patrimonial es válida como punto de arranque interpretativo, como consideración general para que la posición legal del arrendatario no quede desvirtuada. Pero a renglón seguido estimamos que cuando ambos intereses, el del inquilino y el del acreedor garantizado, sean absolutamente incompatibles, si la protección del arrendamiento implica necesariamente quiebra de la garantía, y cuando la hipoteca sea de fecha anterior que entrañe prioridad cronológica, la preferencia arrendaticia no debe prosperar. Por su propia naturaleza, éste sería el límite máximo interpretativo: el arrendamiento subsiste hasta que esa subsistencia haga imposible la virtualidad de la hipoteca anterior; pero no más.

¿Cuándo se produce esa incompatibilidad necesaria entre ambos tipos de titularidades? Sustancialmente en un caso: cuando el mantenimiento del arrendatario suponga un precio de adquisición en la subasta que no cubra el crédito asegurado, con el consiguiente perjuicio del acreedor. Criterio que deberá ser matizado en el sentido de estimar una devaluación objetiva, causada efectivamente por la continuación del arriendo, ya que el precio obtenido en la subasta puede depender de otras circunstancias especiales o maniobreras. Este deberá ser el tope final de la norma de subsistencia contenida en el artículo 57 que ahora estamos interpretando. De no estimarse así, o volvemos a formas más o menos indirectas de usura, o no se podrá construir con la ayuda del crédito privado, porque el acreedor que presta su dinero para la construcción o el mejoramiento de un inmueble urbano no va a ser tan ingenuo que quede inerme frente a la posible quiebra posterior de su garantía. Desde el punto de vista de la jurisprudencia de intereses, tratando de valorar adecuadamente los que aquí se entrecruzan, creemos que ésta debe ser la solución defendible (43). Para hacer posible la de-

(43) La doctrina de esta Sala viene declarando reiteradamente que la armonía entre los intereses contrapuestos, que procura el contrato de arrendamientos urbanos, la mantiene la Ley, la cual si concede al arrendatario la permanencia en el uso mediante la facultad de prórroga y la limitación e inmutabilidad de las rentas le prohíbe, como a todos los obligados a respetar el do-

fensa del crédito territorial urbano, a cuyo favor militan razones tan poderosas como las que justifican la continuación *ex lege* del arrendamiento. De no estimarse así, se pueden producir funestas consecuencias.

G) LA ANALOGÍA

La L. A. U. expresamente recoge el uso de la analogía para la aplicación de sus normas (art. 8.º) y, de acuerdo con la buena doctrina, impone esa forma de interpretación analógica cuando la cuestión contemplada, no obstante referirse a materia arrendaticia urbana, esté ayuna de regulación en la ley especial. La razón de ser de esta fuerza expansiva de las normas arrendaticias, no obstante su marcado carácter excepcional y privilegiado, deriva de ser el derecho de A. U. un derecho también especial por la materia, dotado de principios propios que juegan con preferencia a los criterios generales del derecho común, aunque sin eliminarlos. En efecto, la analogía supone la existencia de una laguna legal, la ausencia de regulación expresa de un caso concreto, respecto del cual adquiere eficacia organizadora la solución legal de otro caso con idéntico fundamento. Por eso se afirma acertadamente que la analogía, más que un método de interpretación, encaja en la fase previa de la búsqueda de la norma aplicable (44).

De acuerdo con esto, si se estima que el problema de la subsistencia arrendaticia en la ejecución hipotecaria, que ahora nos ocupa, se encuentra directamente regulado por la L. A. U. y que le es aplicable la norma contenida en su artículo 57-1.º, resulta que no cabe plantear la cuestión de analogía, que entonces sería innecesaria y carecería de

minio de otro, limitar la facultad de disposición excluyente y exclusiva del propietario que no la ha cedido y la retiene y, por tanto, la de exigir se conserve lo que es objeto común del dominio..., toda vez que la Ley impone con todo rigor el tradicional respeto al derecho dominical, en cuanto resulte cumplida la función social de la propiedad al servicio del interés general de procurar sedes estables y tasadas para hogar o para negocio (Sentencia de 22 de octubre de 1956).

Aunque la Sentencia parcialmente transcrita se refería a un problema distinto, relativo a la posibilidad legal de variar la forma del piso por el arrendatario, su razonamiento resulta sintomático porque: a) Interpreta la L. A. U. siguiendo la línea realista de la jurisprudencia de intereses y valorando los que en el caso concurren; b) consagra expresamente el respeto y la tutela efectiva del derecho de propiedad, no obstante la protección del arrendamiento como gravamen de aquél; c) establece como límite del respeto a la propiedad el cumplimiento por ella de su función social, concretada a este respecto en procurar la estable ocupación del local.

(44) DE CASTRO: *Derecho Civil de España*, tomo I, págs. 480 y sigs.

fundamento. Por dos caminos, sin embargo, se puede llegar a apreciar la existencia de una laguna legal en este punto. Bien suponiendo que la solución del artículo 57 L. A. U. es contradictoria con la del artículo 131-17.^a L. H., por lo que ambas normas opuestas anulan su respectiva eficacia por ser de igual rango formal, y nos encontramos entonces como si ninguna de las dos existiera (45). O bien admitiendo, como quiere algún autor, que el artículo 57 es una norma de carácter general que contempla el supuesto de la venta o enajenación voluntaria, pero no el de la venta judicial en trámites de ejecución hipotecaria, caso especial que quedaría fuera de las previsiones de este artículo por lo que, partiendo de esa falta de regulación expresa, habría que encontrar la solución legal aplicable por vía de analogía. De ambas posibilidades, esta última nos parece la más verosímil.

A pesar de lo cual, de lo dicho hasta aquí parece desprenderse la idea de que no hay razón de peso suficiente para considerar *a priori* excluido el caso de la venta judicial de la letra del artículo 57. Sin embargo, creemos que la confrontación aquí de algunos casos semejantes por su fundamento al problema que nos interesa, y de su especial regulación, puede arrojar nueva luz sobre la tarea interpretativa de aquel precepto. En primer lugar, porque el artículo 57 contiene tanto la norma general de subsistencia como la excepción relativa a la extinción de usufructo, y no es lícito considerar aplicable la primera sin precisar la extensión de la segunda. Ambas completan un criterio general aplicativo. Y es preciso apreciar si la regulación de la venta judicial debe ser llevada a una u otra. Con doble motivo cuando no es del todo seguro que el legislador estuviera contemplando este caso al disciplinar la norma general de subsistencia, y porque todo el cuidado que en esta tarea se lleve es poco, en relación con la gravedad de sus consecuencias reales. En segundo lugar porque, como hemos reiterado más arriba, la *interpretatio legis* es una *interpretatio iuris*. No se puede aplicar rectamente una norma, aunque corresponda a la legislación especial, sin tener presente las otras normas relativas a casos similares dentro del mismo derecho especial, y los principios generales del ordenamiento; lo cual comporta nada menos que la determinación de la eficacia de los principios informadores del derecho especial frente a la virtualidad última de los principios generales de nuestro ordenamiento. Si no por el camino de la analogía—búsqueda de la norma, complemen-

(45) Postura no muy convincente que tendría que orillar, entre otros, el problema de la posible eficacia derogatoria de la L. A. U. dentro de su ámbito respecto a la L. H., por ser aquella especial por la materia y cronológicamente posterior.

to de laguna legal (46)—, la consideración de los supuestos semejantes viene impuesta por el propio método interpretativo. Veamos, pues, alguno de esos casos:

a) Arrendamiento urbano concertado por el usufructuario.

No es nada reciente el problema de si, concedido el uso de una finca urbana en arrendamiento por su actual usufructuario, puesto que la titularidad del usufructo autoriza para arrendar, debe extinguirse el arrendamiento al concluir el usufructo del concedente o, por el contrario, seguirá vigente frente al nudo propietario que consolida su plena propiedad. Antes de publicarse la L. A. U. de 1955-56, nuestro T. S. aplicó en múltiples resoluciones el criterio extintivo por entender que el artículo 480 C. C. no había quedado derogado por el artículo 70 L. A. U., a pesar de que este último—como se recordará—equiparaba el cambio del dueño al del titular arrendador (47). Esta posición fue

(46) Al estudiar la aplicación analógica de la L. A. U., los comentaristas entienden que se trata de analogía *legis* de un precepto concreto, no de analogía *iuris* en general (CASTÁN-CALVILLO: *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, I, págs. 58-59). El carácter especial y fragmentario de esta Ley parece justificar ese criterio para evitar una amplitud excesiva de sus disposiciones a costa del derecho común. Sin embargo, lo que aquí se propugna es más bien una *interpretatio iuris*, no exclusivamente analógica, que abarque en una sola unidad los diversos criterios informadores.

Por el mismo camino restrictivo, el Tribunal Supremo entiende que la analogía que manda y permite la L. A. U. es con referencia a otros preceptos de la propia Ley arrendaticia, pero nunca con leyes extrañas a ella (Sentencia de 8 de abril de 1967).

(47) *Vid.* Sentencias de 14 de mayo de 1952, 24 de junio de 1952, 8 de junio de 1953, 6 de octubre de 1953, 23 de noviembre de 1954, 12 de enero de 1955, 20 de enero de 1955, 9 de julio de 1955, 27 de abril de 1957, 27 de junio de 1958, 14 de noviembre de 1958, 5 de febrero de 1959, 28 de octubre de 1959, 9 de abril de 1960. Estas últimas, aunque posteriores a 1956, recogen de alguna manera supuestos en que se aplica la Ley anterior.

Es curioso recordar que la Sentencia de 5 de febrero de 1959 alude al problema de la repercusión sobre el arrendatario de la cualidad de usufructuario que tenía su arrendador, por estar ese usufructo inscrito en el Registro, de forma que el arrendatario no podía verse beneficiado por el hecho de conocer la titularidad usufructuaria ni por creer que quien le arrendó era dueño. Solución plenamente correcta en el plano de la publicidad registral. La cuestión surgiría más espinosa si el usufructo del arrendador no estuviera inscrito y pretendiera el arrendatario su desconocimiento de ese derecho desmembrado, por entender de buena fe que quien le arrendó era dueño, lo que implicaría la posible continuación del arriendo con perjuicio del propietario. Habría que distinguir igualmente según que el verdadero dueño estuviera o no inscrito. Porque si no lo estaba, no tenía contacto posesorio con la finca ni de ninguna otra forma exteriorizaba su dominio, y el usufructuario se comportaba externamente como tal, no sería difícil predicar la subsistencia arrendaticia. Cuestión que hoy ha quedado allanada con el párrafo final del artículo 57.

Sin embargo, como recuerdan CASTÁN y CALVILLO, la doctrina jurisprudencial extintiva no fue absolutamente unánime, según se aprecia en las Sentencias de 9 de julio de 1953 y 7 de diciembre de 1954 (*Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, II, pág. 461).

parcialmente criticada por VALLET de GOYTISOLO (48), y contradicha por buena parte de la doctrina patria (49).

El texto refundido legal de 1956 ha venido a dar nueva solución a este concreto problema, a través del párrafo último del artículo 57 y párrafo 12, artículo 114. Según estos preceptos, el arrendamiento celebrado por el usufructuario subsiste frente al dueño de la finca al extinguirse el usufructo, de la misma manera que en los demás casos de sucesión en general; pero, a pesar de ello, el propietario puede dar por resuelto el arriendo nacido en esas circunstancias cuando pruebe que las condiciones pactadas para el arrendamiento por el usufructuario anterior fueron notoriamente gravosas para la propiedad. Parece claro que la nueva norma es más bien de carácter restrictivo, que limita todavía más la libertad individual y el juego de las causas extintivas, imponiendo la prórroga arrendaticia más allá de su duración normal. Aun sin sucesión, es decir, aunque el dueño actual no suceda al arrendador anterior en todos sus derechos y obligaciones, se establece la continuación del arrendamiento. El ámbito de la subsistencia arrendaticia rebasa, como no podía menos dada la propia vaguedad terminológica del mandato legal, el campo de la sucesión. Se predica la permanencia de la ocupación sin nexo derivativo. Pero no siempre. El arrendamiento notoriamente gravoso para el nudo propietario puede ser resuelto a su instancia.

Al comentar este nuevo precepto, GINOT LLOBATERAS parte de la idea, ya apuntada por ROCA, de que la subsistencia del arrendamiento al extinguirse el usufructo no puede tener el mismo fundamento que la subrogación del adquirente de la finca en los derechos y obligaciones del arrendador; se trata de una concesión legal al usufructuario de un poder de disposición sobre cosa ajena, y estima que la solución legal es la de conceder al usufructuario un poder de disposición que excede de su esfera propia y que produce vinculación para una esfera jurídica ajena (50). Y LÓPEZ JACOISTE cree que se trata de un contrato en daño de tercero: el propietario, que no ha sido parte en el contrato arrendaticio y, sin embargo, ve desmerecer su propiedad por la

(48) "Repercusión de la extinción del usufructo en los arrendamientos concertados por el usufructuario" (Comentario a la Sentencia de 12 de enero de 1955), *A. D. C.*, VIII-III, págs. 984 y sigs.

(49) Ver referencia bibliográfica en CASTÁN-CALVILLO, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, II, págs. 460-61, nota 1. En igual sentido, RODRÍGUEZ AGUILERA y PERÉ RALUY, *loc. cit.*, págs. 630-31. A favor del criterio extintivo estaban COSSÍO y RUBIO, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, pág. 399, y GINOT LLOBATERAS, *La hipoteca y los arrendamientos posteriores a su constitución*, págs. 1193 y sigs.

(50) *El arrendamiento otorgado por el usufructuario*, *A. D. C.*, IX-IV, páginas 1219-20.

imposición de esa carga; de donde concluye que la posible resolución por onerosidad se encuentra próxima a las acciones dirigidas a obtener la declaración de irrelevancia de los contratos otorgados en daño de tercero (51).

La nueva regulación del usufructo plantea, entre otros, un importante problema práctico, cual es el de determinar qué debe entenderse por «condiciones notoriamente gravosas», a efectos de la posible resolución arrendaticia. GINOT LLOBATERAS entiende que el concepto de condición—o pacto—gravosa puede entenderse en sentido subjetivo, en relación con cada nudo propietario en concreto cuya posición trata de defenderse (52). LÓPEZ JACOISTE apunta como posibles causas de esa gravosidad el uso arrendaticio gravoso, la merma de la rentabilidad del

(51) "El arrendamiento notoriamente gravoso concertado por el usufructuario", A. D. C., IX-IV, págs. 1254-57.

(52) *Loc. cit.*, págs. 1225 y sigs. El propio GINOT plantea la cuestión de si no cabrá estimar notoriamente gravoso el mismo contrato de arrendamiento, por encima de sus cláusulas especialmente consideradas. Y aunque se muestra partidario de la solución afirmativa, reflejando el hecho evidente de que en muchas ocasiones la onerosidad o gravamen para el nudo propietario deriva del mismo contrato, de su permanencia aún con cláusulas normales, sin embargo, no parece ser éste el sentido legal. La Ley contempla al contrato de arrendamiento concertado por el usufructuario como posible, normal, digno de protección y prorrogable. Sólo cuando sea excepcionalmente gravoso podrá resolverse, pero no cuando su celebración, a pesar de la carga que entraña, se concierte en forma normal. La cuestión es interesante y no deja de ser discutible, incluso de *lege ferenda*, porque, como en seguida diremos, la dificultad estriba en arbitrar medios para la represión del mero arrendamiento urbano—no del anormalmente gravoso—, cuya subsistencia plantea tan difíciles problemas.

(53) *Loc. cit.*, págs. 1244-1251. Como este autor señala, la cuestión de la condición gravosa se liga con aquella otra de la necesidad de conservar la sustancia de la cosa en el usufructo (*salva rerum substantia*), y hasta qué punto el mero hecho de celebrar un contrato arrendaticio en condiciones normales puede entrañar una modificación de la sustancia (valor) o de la forma (destino) de la cosa usufructuada (ALFONSO GARCÍA VALDECASAS: "La idea de sustancia en el Código Civil", A. A. M. N., tomo VIII, págs. 401-421). Cuestión de hondas repercusiones en el derecho civil, en que ahora no podemos entrar. Si a pesar de esa posible alteración sustancial (que aquí no se afirma, pero que tampoco parece imposible), el arrendamiento subsiste y el nudo propietario no puede pedir su extinción, quedaría alterada la disciplina tradicional del usufructo. Lo cierto es que hoy sólo se estima resoluble el arrendamiento notoriamente gravoso, quizá por entender que sólo éste produce alteración en la sustancia del inmueble (carga). La posible prueba judicial de que un arrendamiento normal venía realmente a menoscabar esa sustancia tropezaría con la dificultad de las causas tasadas no ampliables de resolución del arrendamiento. Quede esta apreciación para un estudio más detallado del usufructo en relación con el moderno arrendamiento urbano.

Enjuiciando el sistema legal, se muestra LÓPEZ JACOISTE partidario de haber adoptado un criterio más amplio en orden a la estimación del carácter notoriamente gravoso del arrendamiento (pág. 1263). Opinión que compartimos, ya que la falta de concreción legal, si no va acompañada de una activa colaboración judicial, puede convertir en poco práctico un precepto redactado con buena intención.

inmueble, pero no la mayor duración pactada (53). Que nosotros sepamos, aún no se ha pronunciado el T. S. sobre un caso semejante, para establecer *de facto* qué se entiende por condición notoriamente gravosa (54). Parece prudente en este sentido el criterio apuntado por CASTÁN y CALVILLO, al transcribir la enmienda del Procurador don Luis Burgos Boezo que originó este precepto. Dice así: «Quedará también prorrogado el contrato en los casos de terminación de usufructo y transmisión fideicomisaria, siempre que se trate de contratos de arrendamientos *normales en cuanto a precios, plazos y demás cláusulas funda-*

(54) Después de la Ley de 1956, la doctrina jurisprudencial más reciente se inclina a afirmar la continuación del arrendamiento con posterioridad a la extinción del usufructo, y esto incluso frente a los contratos de arrendamiento celebrados antes de la reforma legal, por estimar ésta aplicable a los contratos entonces en vigor.

Así, la Sentencia de 15 de febrero de 1963 establece que la legislación especial sobre arrendamientos urbanos anterior a la vigente no contenía disposición expresa relativa a los efectos de la extinción del usufructo en relación con la subsistencia del contrato de arrendamiento otorgado por el usufructuario, razón por la cual la jurisprudencia declaró aplicable el artículo 480 del Código Civil; pero esta doctrina no puede invocarse desde el momento en que la legislación especial ha introducido un precepto específico sobre la materia, el artículo 57, que extiende el principio básico de la prórroga obligatoria a los casos de extinción del usufructo.

Según la Sentencia de 2 de marzo de 1963, el artículo 57 de la L. A. U. dispone que el plazo pactado se prorrogará obligatoriamente para el arrendador en los casos de extinción del usufructo, precepto que, según su propio texto y lo prevenido en la Disposición transitoria primera, es de aplicación no sólo a los contratos que se celebren a partir de su vigencia, sino también a los que en dicho momento se hallaren en vigor, de suerte que en casos de extinción del usufructo con posterioridad a la vigencia de la nueva Ley especial, el fin del usufructo no determina la extinción del arrendamiento, siendo solamente presupuesto del ejercicio de la acción resolutoria, fundada en que las condiciones pactadas para el mismo por el usufructuario anterior fueron notoriamente gravosas para la propiedad.

En la Sentencia de 25 de abril de 1964 se afirma que, pedida la resolución del contrato de arrendamiento por el fallecimiento de la usufructuaria que arrendó, el problema se concreta en resolver si es el nacimiento del contrato o el fallecimiento de la arrendadora el que determina la legislación aplicable; problema que debe resolverse en virtud de la Disposición transitoria primera de la L. A. U. de 13 de abril de 1956, que establece que sus preceptos regulan, no sólo los contratos nacidos después de su vigencia, sino también los anteriores que se hallaran en vigor, y de la quince que dice que las modificaciones efectuadas en el capítulo II sólo serán aplicables a los hechos cuya producción se haya iniciado después de la vigencia de la Ley, en el sentido de que lo que determina la aplicación de la misma es el hecho productor de la causa resolutoria, es decir, la muerte de la usufructuaria.

Y la Sentencia de 16 de diciembre de 1967 puntualiza que el segundo usufructuario puede ejercitar la resolución del arrendamiento al amparo de la causa 12 del artículo 114 de la L. A. U., aunque la Ley no contenga referencia específica a esta clase de titularidad, a quien no puede dejarse inerte ante los excesos y desafueros del anterior extinguido.

mentales, en relación con el inmueble concreto de que se trate y los usos y costumbres de la población donde esté emplazado» (55).

La solución dada por la ley a la extinción de usufructo, ¿es igualmente aplicable a la resolución del dominio del hipotecante causada por la ejecución judicial? En contra de la equiparación podría argüirse que:

a) El supuesto del usufructo es excepcionalísimo, y como tal ha de ser interpretado restrictivamente dentro de las normas vigentes en el ámbito especial de arrendamientos urbanos; b) Viene a imponer la continuación del arriendo en esas condiciones cuando no existe sucesión. El nudo propietario ni es sucesor ni causahabiente del usufructuario, a pesar de lo cual el arrendamiento subsiste. Cuando entre el anterior dueño y el actual se produce un traspaso posesorio, y éste parece ser el caso que nos ocupa, según hemos tratado de demostrar antes, no cabe duda: el arrendamiento continúa en su forma normal sin otros temperamentos restrictivos; c) Sobre todo, porque el caso del usufructuario no puede ser equiparado al del propietario hipotecante que arrienda. La diferencia de naturaleza de ambas instituciones es clara: El primero es titular de un derecho de disfrute sometido a plazo extintivo, normalmente la duración de la vida del usufructuario; el segundo, propietario resoluble, cuyo dominio viene inciertamente condicionado por el evento resolutorio del incumplimiento posterior. Titularidad temporalmente limitada y situación jurídica de pendencia, respectivamente, con diversa estructura y efectos (56). Así, por ejemplo, la retroacción que normalmente juega en las transmisiones condicionales (y que aquí tendría una especial importancia para dejar sin efecto civil los actos celebrados con posterioridad, concretamente el arrendamiento) no tiene su cabida en los derechos temporalmente aplazados. No hace falta recordar ahora la abundante jurisprudencia del T. S. que niega la equiparación del fiduciario en la sustitución fideicomisaria al puro usufructuario.

A favor de la tesis que aplica igual solución legal en ambos supuestos, podría pensarse: a) La semejanza real de los dos casos, a pesar de esa diferencia estructural que acabamos de señalar al final del párrafo anterior.

b) La ley está contemplando el supuesto del que arrienda sin ser un dueño pleno. Desde el punto de vista económico y real, la distancia entre el propietario resoluble y el disfrute del usufructuario no es tan grande como una consideración puramente conceptual pudiera hacer pensar. Sobre todo, cuando el usufructuario tiene cierta facultad

(55) *Loc. cit.*, II, pág. 465.

(56) Cfr. DE CASTRO, *Derecho Civil de España*, tomo I, págs. 608-615.

de disposición que rebasa su cualidad de tal (recordemos la opinión de GINOT, antes transcrita, para tratar de justificar este precepto). Además, la analogía no entraña igualdad en el supuesto de hecho de los casos que se comparan—si así fuera, les sería aplicable la misma norma directamente, sin necesidad de buscar su semejanza analógica—, sino identidad de fundamento. El fundamento de la solución legal aquí recogida es la pretensión de que el arrendamiento continúe aún sin sucesión, en todo caso, pero no cuando un tercero (usufructuario respecto al nudo propietario arrendador; hipotecante frente al acreedor hipotecario) cause con el arrendamiento un notorio perjuicio al titular de un derecho preexistente.

c) La interpretación finalista de la norma que nos ocupa. Como acertadamente dicen CASTÁN y CALVILLO, «teniendo en cuenta que los diversos supuestos semejantes (se refieren a los arrendamientos celebrados por fiduciario, reservista, comprador con pacto de retro, poseedor vencido de evicción, etc.; casos que nosotros englobamos en el siguiente apartado expositivo dentro de esta misma materia. Parece cierto que el ejemplo del dominio del hipotecante no debe ser excluido de esta asimilación) obedecen al mismo fundamento y guardan gran semejanza en su funcionamiento con el de la extinción del usufructo, *sería contrario a la equidad aplicar a casos idénticos distinta norma jurídica*, por lo que puede pensarse que no dejaría de ser justa la extensión a ellos de la proposición segunda del artículo 57, mediante la aplicación de lo prevenido en el artículo 8» (57). A nuestro juicio, tal afirmación puede ser plenamente aplicable al caso que nos ocupa. Partiendo de la idea general de subsistencia arrendaticia que consagra el artículo 57, creemos más acomodada a nuestro caso la solución dada por la ley a la extinción del usufructo que la general contenida en el primer párrafo de aquel precepto, tanto desde el punto de vista de la justicia como de la propia finalidad de la Ley. Esta pretende la continuación arrendaticia en todo caso de cambio de persona, pero dejando a salvo los intereses de terceros perjudicados por una extralimitación grave de la conducta del arrendador o de sus consecuencias. Ese nos parece el sentido último de la norma tantas veces aludida. De no estimarse así se llegaría al injusto resultado, igualmente referido, de que el acreedor garantizado se quedaría sin cobrar—al menos parte de su crédito—por la depreciación que el arrendamiento puede suponer. No es que la dis-

(57) *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, II, pág. 463. Vid. los argumentos allí apuntados, que serán aquí sintéticamente expuestos a continuación.

posición relativa al usufructo sea una excepción a la norma general de continuación del arrendamiento, sino más bien otra forma más limitada de manifestarse aquel criterio de subsistencia. El primer párrafo no implica una consagración técnica de la oponibilidad. Afirma sólo que el arrendamiento subsiste... aunque un tercero suceda al arrendador. Lo cual no quiere decir que no subsista también, pero con distinto alcance, en otros casos especiales, igual que ocurre en el ejemplo del usufructo que la ley contempla.

d) Arrendamiento urbano concertado por otros titulares de derechos resolubles o desmembrados.

Concretada en estos términos la regulación legal, se suscita la duda de cuál será la norma aplicable a diversos supuestos semejantes o parcialmente coincidentes con el del usufructo: ya hemos aludido a los arrendamientos otorgados por el fiduciario, reservista, comprador a retro, poseedor vencido de evicción, igualmente ocurriría en el arrendamiento celebrado por el administrador judicial, etc.; si la general del párrafo primero del artículo 57 o la particular del usufructo. Dejando aparte la dificultad de atribuir igual solución a casos heterogéneos (pensemos, por ejemplo, en los arrendamientos concertados por los administradores de responsabilidades políticas conforme a la Ley de 9 de febrero de 1939), y ciñéndonos a los casos más normales de dominio resoluble o condicionado, la cuestión es discutible. Depende de la fuerza expansiva que se conceda a la norma del usufructo, y de la extensión con que se entienda el párrafo primero del artículo 57.

GINCT se muestra contrario a la aplicación analógica de la norma usufructuaria, por entender que todos estos casos están comprendidos en la norma general del párrafo primero (58). Pero la generalidad de la doctrina considera aplicable la prescripción del usufructo a estos supuestos de dominio limitado, resoluble y condicionado. Así, CASTÁN y CALVILLO (59), COSSÍO (60), ROCA SASTRE (61), RODRÍGUEZ AGUILERA y PERÉ RALUY (62), etc. A pesar de la terminante dicción del artículo 8.º, la jurisprudencia ha aplicado restrictivamente el criterio de la analogía en materia arrendaticia, quizá con la prudente preocupación

(58) *Loc. cit.*, págs. 1231-33.

(59) *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, II, pág. 463.

(60) "La nuda propiedad", *A. D. C.*, IX-III, pág. 767, citado por CASTÁN-CALVILLO (véase nota anterior).

(61) *Suplemento al Derecho Hipotecario*, Bosch, Barcelona, pág. 159, bien que limitándose al concreto caso de arrendamiento posterior a la hipoteca, como en seguida veremos.

(62) *Loc. cit.*, pág. 632.

de evitar una excesiva extensión a sus principios excepcionales (63). La Sentencia de 19 de mayo de 1952 declaró extinguido el arrendamiento concertado por el fiduciario a la muerte del mismo, haciendo uso del argumento a *pari ratione*. Con la nueva norma del artículo 57, no parece infundado suponer su aplicación a estos casos en virtud de igual criterio asimilativo (64).

Después de todo lo dicho en el apartado anterior, no es difícil adivinar nuestra opinión a este respecto. Partidarios de la analogía, creemos que la norma hoy dictada para el usufructo debe igualmente disciplinar estas situaciones semejantes. Por estimarla más cercana a estos casos en su planteamiento de hecho que la norma indiferenciada de subsistencia contenida en el párrafo primero, la cual no matiza estos aspectos de titularidad condicionada del arrendador, sino que se limita a imponer aquella eficacia, a pesar del cambio de arrendador, sin precisar exactamente cuándo entrará en juego. Y, sobre todo, porque su aplicación parece más adecuada en vista de la mayor justicia de solución que consagra, que permite más ampliamente la adecuada armonización de los intereses concurrentes sin mengua del principio general de protección al arrendatario. Creemos que en la formulación de este precepto no hay obstáculo serio a su interpretación analógica en la forma dicha, la cual viene abonada por el artículo 8.º y por la propia naturaleza de los casos propuestos. La cuestión es importante para el ejemplo que estamos estudiando. Aunque nosotros hayamos anticipado la equiparación del hipotecante al usufructuario en el apartado anterior, en puridad el supuesto debía ser traído aquí, al lado de estos otros casos de posible semejanza con el usufructo. En definitiva, la solución es la misma por ser idéntico el fundamento. Estimamos procedente la aplicación de la norma usufructuaria a los casos de dominio resoluble, válida su extensión analógica y conveniente, por tanto, al ejemplo de la hipoteca que ahora nos preocupa.

e) La acción de devastación.

También es importante recordar aquí, al tratar de la analogía, la regulación que a la acción de devastación se ha dado en el nuevo artículo 219 R. H., reformado por Decreto 17 marzo 1959. La reforma

(63) *Vid.*, entre otras, las Sentencias del T. S. de 4, 8 y 13 de febrero, y 10 de octubre de 1960, así como la Sentencia de la Audiencia de Barcelona de 17 de octubre del mismo año.

(64) Buen argumento a favor de la interpretación extensiva sería el texto de la enmienda presentada en las Cortes por el señor Burgos Boezo, que sirvió de origen a este precepto (véase en págs. 1024-1025). En ella se equiparan la extinción del usufructo y de la titularidad fiduciaria en la sustitución fideicomisaria, a efectos de la repercusión del arrendamiento.

del artículo 219-1.º ha venido a ser la primera consagración legal expresa de la posible incompatibilidad entre la hipoteca y el arrendamiento posterior. Pero al recoger esta realidad indudable, la norma del Reglamento—ya sea por su carácter reglamentario, ya por la dificultad de regular esta materia al margen de la enérgica L. A. U.—se ha quedado corta. Por sus supuestos de aplicación, ya que sólo contempla el arrendamiento intencionalmente fraudulento o el presunto a través de la renta ínfima. Y, sobre todo, por su eficacia, limitada a desatar la acción de devastación, garantía complementaria y desusada. Sólo se está aludiendo aquí al arrendamiento notoriamente fraudulento, al concertado precisamente para perjudicar al acreedor anterior—en forma directa o presunta—. No se ha recogido en cambio el arrendamiento normal, celebrado sin concreto *animus fraudandi*, pero que puede plantear la disminución del precio de la finca y la insatisfacción del acreedor. Que es, por cierto, el más frecuente.

Al menos, el artículo 219 es muestra de que nuestro derecho positivo no permanece insensible a la injusticia derivada de esa colisión arrendaticia. Respecto del celebrado con renta ínfima—presuntamente fraudulento—, podrá servir de base para pedir judicialmente su resolución al mismo tiempo que se ejecuta la hipoteca: pretensión cuyo éxito ante un Juez no parece, por lo demás, nada seguro. Pero el fundamento de la impugnación se apoyaría más que en la incompatibilidad arrendaticia, en la concurrencia de fraude, que en ningún caso puede ser amparado. Si acaso, el módulo reglamentario de capitalización de renta servirá como criterio indicador del fraude legal. Pero aunque no quepa deducir la extinción del arrendamiento de esa norma reglamentaria, ni hacerla extensiva a los contratos de locación concertados de buena fe, su tímido texto puede apoyar la valoración de su peligro y la interpretación más progresiva que aquí se defiende, en vista conjunta del derecho aplicable tanto a los arrendamientos urbanos como a la garantía hipotecaria.

H) LOS LÍMITES DE LA SUCESIÓN TRASLATIVA

A lo largo de las consideraciones precedentes se ha ido perfilando la idea de que el arrendamiento urbano posterior a la hipoteca debe subsistir cuando la finca es enajenada judicialmente en pública subasta, subsistencia que se afirma con carácter general e indiferenciado—por estimar aplicable el párrafo primero del artículo 57—, o limitada a los casos en que no haya incompatibilidad absoluta con el crédito hi-

potecario—si se aplica por analogía al último párrafo de ese artículo, relativo a la extinción del usufructo—. En definitiva, con mayor o menor extensión, el arrendamiento subsiste y no puede ser desconocido por el rematante. Pero este criterio de subsistencia, que descansa en las normas de la L. A. U., tiene en contra un argumento de no pequeño valor: el principio general de toda sucesión traslativa de que nadie puede disponer de más de lo que tiene (*nemo dat quod non habet*), que la enajenación viene condicionada por la extensión del derecho del disponente, y que resuelto el derecho del concedente debe asimismo resolverse el derecho del adquirente (65). De acuerdo con lo dicho más arriba, para nosotros la venta judicial constituye un caso de sucesión traslativa o adquisición derivativa. Pero aunque así no se estimara, y se limitara la apreciación del fenómeno sucesorio al solo caso de venta voluntaria, también en ésta se produce la continuación del arriendo más allá del derecho del arrendador. Ya dentro de nuestro caso, el dominio del arrendador está sometido a la condición resolutoria del impago de la deuda, que—en cuanto oponible—debiera arrastrar la resolución del arrendamiento posterior. ¿Cómo armonizar ambos criterios contradictorios? ¿Queda efectivamente sin virtualidad la norma general de la sucesión al ponerse en contacto con el arrendamiento urbano?

En primer lugar, recordemos que el aludido principio derivativo no es absoluto, y sufre también excepciones en la enajenación de bienes muebles hecha por su poseedor no propietario—464 C. c.—, o en la enajenación de un inmueble por quien no es dueño, pero aparece como tal en el Registro, cuando el adquirente de buena fe inscribe—34 L. H.—. Son casos de adquisiciones a *non domino* en que la ley atribuye virtualidad traslativa al acto de enajenación realizado en determinadas circunstancias por quien no es propietario; pero aquí la adquisición a *non domino*, que como tal es una adquisición *ex lege*, viene justificada por la necesidad de proteger el tráfico jurídico y de tutelar la apariencia legitimadora. En cambio, en el caso arrendaticio que nos ocupa, el problema es mucho más grave.

(65) No se puede dar en arrendamiento aquello que no pertenece, en virtud de la regla contenida en el Digesto *nemo dat quod non habet*, significativa de que nadie puede dar a otro más derecho del que tiene, regla hoy sancionada como principio de derecho por la jurisprudencia (Sentencia de 7 de enero de 1960).

A pesar de que sienta la buena doctrina, la Sentencia no es aplicable a nuestro caso. No se refiere a la cesión de un derecho resoluble—cuestión de limitación de efectos de la cesión según la naturaleza del objeto cedido—, sino de parte de una huerta que declara no se pudo arrendar por no haber sido adquirida en aquella fecha por el presunto arrendador—cuestión de la cesión de cosa ajena y su ineficacia—.

La L. A. U. protege al arrendatario hasta el punto de imponer la continuación del arriendo frente a un tercer adquirente. De momento estamos en presencia de una oponibilidad *ex lege* o posesoria en forma normal. El arrendamiento es oponible, aunque su subsistencia tenga aquí otro cauce de publicidad. Pero el problema se complica cuando la ley declara vigente el contrato, aunque se extinga el derecho del arrendador concedente; es el caso de la extinción de usufructo y, similarmente, el de la hipoteca anterior ejecutada. No se ve razón jurídica para que el nudo propietario tenga que soportar el arrendamiento concertado por un extraño—usufructuario—con posterioridad a la adquisición de su nuda propiedad, cuando la titularidad del concedente ya se ha extinguido y además perjudica al ajeno propietario (66). Lo mismo ocurre con la subsistencia del arrendamiento posterior a la hipoteca. Se quiere proteger la continuación del arrendamiento en todo caso. Pero, a diferencia de lo que antes hemos dicho, aquí esa continuación *ex lege* implica justamente lo contrario: la quiebra de los principios de la seguridad jurídica y del tráfico. Según éstos, como la hipoteca es esencialmente oponible, sus consecuencias habrán de afectar en todo caso a los adquirentes posteriores, y también a los arrendatarios. Según la L. A. U., el arrendatario posterior no debe verse afectado por esa resolución oponible del derecho de que su titularidad arranca. La adquisición a *non domino*, derivada de la atribución al usufructuario—o al hipotecante—de una facultad dispositiva excepcional en perjuicio de tercero, nace de la Ley, y perturba los principios generales de seguridad del tráfico respecto de los cuales la protección arrendaticia se estima preferente. He aquí una de las peculiaridades más acusadas del régimen de la ley especial.

La subsistencia arrendaticia en estos casos que la ley pretende, se logra formalmente por no haberse incluido el supuesto de resolución del derecho del arrendador dentro de las causas legales de extinción del

(66) La E. de M. de la Ley justificó la subsistencia arrendaticia, después de la extinción del usufructo, por un criterio de ponderada equidad e interés social. Y el Ministro de Justicia la defendió ante las Cortes diciendo que “esta paladina derogación, en materia de arrendamientos urbanos protegidos, de la concordante norma civil, ha sido adoptada en el seno de la Comisión de las Cortes después de madura reflexión, y si con ella se pondrá fin al desasosiego de inquilinos y arrendatarios, con su hogar o su negocio pendiente del hilo de la vida del arrendador usufructuario, no dejará de producir alguna inquietud entre los juristas formados en los principios puros del derecho civil tradicional” (citado por CASTÁN-CALVILLO, *loc. cit.*, II, pág. 462).

De donde resulta: a) La excepcionalidad de la continuación impuesta más allá del derecho del concedente; b) Por igual razón, la necesidad de que el arrendamiento continúe también en caso de ejecución judicial, de acuerdo con el criterio aquí mantenido. Partiendo de esa necesaria subsistencia, basada en la protección del arrendatario, lo que ya no está tan claro es si será aplicable a la ejecución hipotecaria el párrafo primero o el último del artículo 57.

arriendo recogidas en el artículo 114 de la ley. En él sólo se alude a la expropiación forzosa, la declaración de ruina y la extinción de usufructo si el arrendamiento fue notoriamente gravoso, como posibles causas de resolución del derecho del arrendador con efectos extintivos, pero no a esa resolución con carácter general. Sabido es cómo la jurisprudencia ha venido aplicando taxativamente dichas causas legales de resolución, impidiendo la extinción arrendaticia en otros casos (67). Fuera de aquellos supuestos tasados del artículo 114, el arrendamiento subsiste siempre, al menos para el arrendador. Para explicar esta anormal continuación, CASAS MARTÍNEZ distingue entre transmisión del derecho del arrendador y extinción en sentido estricto. La primera supone la pérdida por el primitivo arrendador de su derecho y la consiguiente adquisición derivativa por un tercero. La segunda, en cambio, comprende aquellos casos en los que el derecho en virtud del cual el arrendador otorgó el contrato, se extingue sin pasar a un nuevo titular. Modificación subjetiva a través de un fenómeno traslativo o extinción objetiva por desaparición. De cuyo esquema deduce su autor que el arrendamiento regulado por la ley especial subsiste en caso de transmisión y concluye sólo en caso de extinción (68).

La clasificación aludida resulta útil para la comprensión de la distinta eficacia arrendaticia. Pero las nítidas conclusiones a que llegaba su autor no son hoy aceptables, después de la actual ley de 1956. Antes, el T. S. entendió no comprendido en el artículo 70 el supuesto de extinción del arrendamiento. Pero hoy, el artículo 57 ha venido a sentar la solución contraria con una mínima excepción. Por eso creemos que el esquema de CASAS MARTÍNEZ debe ser completado y rectificado en el sentido de estimar que el arrendamiento subsiste en caso de transmisión; y, a veces, también en caso de extinción del derecho del arrendador, cuando la ley expresamente lo impone: usufructo y, por analogía, supuestos asimilados. Si bien, en estos últimos, la norma de subsistencia tiene el límite de la notoria gravosidad—o incompatibilidad—. Debiendo predicarse la resolución del vínculo sólo en los otros casos de extinción.

Claro que esta clasificación, puramente teórica o esquemática, no tiene como tal un valor intrínseco, y sólo sirve en la medida en que refleje adecuadamente y nos ayude a comprender mejor la normación le-

(67) *Vid.*, entre otras, las Sentencias de 16 de febrero de 1954, 21 de enero de 1955, 8 de febrero de 1955, 2 de diciembre de 1956, 17 de marzo de 1956, 28 de diciembre de 1956, 28 de enero de 1957, 14 de mayo de 1957, 25 de junio de 1957, 30 de septiembre de 1958, 30 de octubre de 1958, 13 de febrero de 1959, 13 de noviembre de 1960, 5 de diciembre de 1960, 17 de diciembre de 1960, 2 de mayo de 1963...

(68) "La extinción del derecho del arrendador", *R. D. P.*, noviembre 1953, páginas 976-986.

gal. Las consecuencias interpretativas habrá que deducirlas de ésta, no de aquélla. En todo caso, nos pone de relieve la anomalía de la protección legal, que excede de las puras normas sucesorias desbordándolas, y hace pensar en la atribución *ex lege* de facultades dispositivas sobre cosa ajena. Desde esta concreta perspectiva, es clara la solución del problema que nos ocupa. En la venta judicial no hay extinción del derecho del hipotecante *stricto sensu*, ni adquisición abstracta, *ex lege*, por parte del rematante, sino enajenación—forzosa—del derecho de aquél y consiguiente sucesión por éste. El adjudicatario adquiere el derecho que tenía el hipotecante con igual titularidad (131-4.^a L. H.), y con la única diferencia de la extinción de las cargas posteriores. Con estos antecedentes, la subsistencia arrendaticia resulta indudable.

Pero, también desde este punto de vista, podría suscitarse una objeción a la interpretación que aquí se defiende. Como la venta judicial supone un acto de enajenación o sucesión, pero no de extinción del derecho del arrendador—al menos en nuestra opinión, reiteradamente expuesta—, no sólo el arrendamiento subsistirá, sino que lo hará en forma incondicionada, según la norma general, no siéndole aplicable la excepción vigente para la extinción de usufructo—resolución del notoriamente gravoso—, que sólo deberá jugar cuando proceda en los casos de real extinción del derecho del arrendador. Esta es teóricamente válida y aplicable al supuesto en que la hipoteca sea posterior al arrendamiento, o la finca hipotecada no esté arrendada. Pero cuando el arrendamiento es posterior a la hipoteca, el caso resulta más complejo. Al lado de la subsistencia arrendaticia, se interfiere entonces la necesidad de no dejar absolutamente inerte al acreedor hipotecario, titular del derecho que se ejecuta, frente a las consecuencias perjudiciales del arrendamiento ulterior. Bien está que el arrendamiento quede protegido en la forma extrema que predica la ley. Pero no pueden desconocerse aquí las necesarias exigencias de seguridad del tráfico, que impone la preferencia del derecho anterior sobre el posterior. El planteamiento de hecho de este caso es algo distinto al del anterior. Si la hipoteca no fuera preferente, se aplicaría la norma general de subsistencia sin restricciones. Pero por serlo en relación con el arrendamiento posterior, la subsistencia seguirá jugando, sólo que aquí en forma más limitada. Así lo impone la seguridad de la contratación, que no puede ser desconocida por muy fuerte que resulte la protección arrendaticia. Sólo así podrá reprimirse, aunque sea en forma incompleta y parcial, el absurdo de que, una vez constituida la garantía, el deudor pudiera impunemente perjudicar al acreedor sin límite legal. Aunque con esta posible restricción que impone la naturaleza de las cosas, se desdibujen aún más las líneas del esquema inicial.

En resumen, la regla general de toda adquisición derivativa, que limita la extensión del acto adquisitivo según el contenido del derecho del disponente, no juega en materia de arrendamientos urbanos, protegidos legalmente en su estabilidad más allá de la titularidad del concedente. El arrendamiento subsiste cuando se enajena la propiedad de la finca. Sólo en los casos de extinción en sentido estricto del derecho del arrendador, y no en todos, puede llegar a resolverse el arriendo. Pero esta consideración inicial, que arranca de la propia ley, debe venir modalizada por la necesidad de proteger de alguna manera la seguridad del tráfico inmobiliario.

MANUEL AMORÓS GUARDIOLA