

Algo sobre la convivencia de extraños

SUMARIO

- I. ¿Qué es la convivencia?
- II. Naturaleza jurídica.
- III. Sus clases.
- IV. La convivencia a título oneroso.
- V. Efectos y extinción.
- VI. Conclusión.

I. La anómala figura regulada en el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ha suscitado vivas polémicas doctrinales y no pocas dificultades prácticas.

La opinión más generalizada ve en la convivencia de extraños un subarriendo por analogía. Otros, por el contrario, la consideran una «mera situación de hecho», con efectos legales diversos.

A nuestro modesto juicio, la convivencia es algo más que una «situación de hecho». Es un régimen tutelado legalmente o, si se quiere, un «modo legal» de habitar o compartir la vivienda arrendada por un tercero.

REYES y GALLARDO consideran la convivencia de extraños como una figura análoga al subarriendo parcial. En efecto, la Ley de Arrendamientos Urbanos regula y ampara el derecho del conviviente, determinando los efectos legales de la convivencia.

Del lado del inquilino, la convivencia de extraños aparece legalmente concebida a título de subarriendo-beneficio.

En este aspecto, la convivencia es un derecho potestativo del inquilino, obligatorio en su caso para el arrendador, al que se le impone por ministerio de la Ley.

II. Normalmente, la convivencia aparece caracterizada por la prestación a título oneroso de alojamiento (simple albergue) a persona extraña, con carácter permanente, en la vivienda arrendada, sin que el inquilino tome a su cargo la manutención del conviviente y sus familiares, nota esta última que legalmente la distingue del hospedaje (art. 26 de la L. A. U.).

Es, por tanto, un *interés o facultad* del inquilino legalmente tutelado en ciertas circunstancias, o sea, el «derecho a tener convivientes». Una subvención o protección económica, indirectamente dispensada por la Ley al inquilino. En resumen, un beneficio. Es figura híbrida, circunstancial, motivada por la escasez de viviendas «al amparo de ciertos derechos mínimos reconocidos al inquilino».

Si el inquilino y una persona extraña a su familia, *con voluntad concordante*, se obligan recíprocamente, el primero, a ceder el uso de una o varias piezas arrendadas por tiempo determinado o no, y el segundo, a pagar por ello un precio cierto, es indudable que este *acuerdo* de voluntades *sobre intereses distintos*, y obligatorio para ambos, genera un contrato (art. 1.254 y 1.261 del Código civil). ¿Qué valor jurídico merece esta convención para la L. A. U.? Desde un punto de vista positivo, la convivencia de extraños no es constitutiva de subarriendo resolutorio (párrafo 1.º, art. 27). Por el contrario, la convivencia *ilegal* deviene o se transforma en subarriendo no consentido (art. 28), causa resolutoria del contrato de arrendamiento a instancia del arrendador (2.ª, art. 149). Surge así una primera distinción legal de la convivencia en resolutoria o no del contrato de arrendamiento.

Puede también constituirse a título oneroso o gratuito. En ambas resulta excluida la relación parental. La convivencia de parientes o familiares cae fuera del ámbito de aplicación del artículo 27. Podrá, en tales casos, determinar una subrogación intervivos de parientes (artículo 34), o una sucesión contractual mortis causa (art. 71), pero estas situaciones de convivencia son distintas de la específica y excepcional recogida en el artículo 27 de la L. A. U.

En aquéllas, la convivencia ligada al parentesco puede determinar la adquisición de un beneficio legal: el de subrogación o continuación en los efectos jurídicos del contrato constituido con el titular arrendatario. Por el contrario, en el artículo 27 la convivencia no es un simple elemento real o situación de hecho, sino *figura autónoma*. En los artículos 34 y 71, la convivencia «situación de hecho», al concu-

rrir con otros elementos, provoca la adquisición del beneficio. En el artículo 27 la convivencia, por sí misma, constituye una «situación legal».

III. La convivencia de extraños del artículo 27, constituida por el inquilino a título oneroso es, indudablemente, un negocio jurídico consensual, bilateral y conmutativo, en cuya virtud el inquilino, titular arrendatario de una vivienda, cede alojamiento en la misma con carácter permanente a una o varias personas extrañas a su familia mediante precio y sin tomar a su cargo la manutención del conviviente y de sus hijos (art. 27, párrafo 1.º, y art. 26, L. A. U.).

Es un contrato innominado perteneciente al grupo de los contratos traslativos de uso y disfrute.

La convivencia de extraños a título gratuito es, con respecto a los mismos, un acto de liberalidad del inquilino. No obstante, si los convivientes exceden de dos, el inquilino vendrá obligado para con el arrendador en los mismos términos que la constituida a título oneroso. El conviviente en este caso (convivencia a título gratuito) no adquiere frente al inquilino los derechos y obligaciones propios del subarriendo parcial, pues la obligación del inquilino (prestar alojamiento), carece de causa (contraprestación del conviviente).

IV. A la convivencia a título oneroso —relación contractual entre inquilino y conviviente— vincula la L. A. U. los efectos jurídicos (derechos y obligaciones) establecidos en el capítulo III para los subarriendos parciales. Mas esta asimilación de normas *no* determina su *identificación con el subarriendo*.

La convivencia de extraños del artículo 27 legalmente se distingue del subarriendo parcial, como luego veremos. En la convivencia de extraños, simple albergue de tipo doméstico o familiar, constituida a título oneroso, se distinguen, como en toda relación contractual, elementos personales, reales y formales, contenido y extinción.

Los *elementos personales* son el inquilino cedente del uso y disfrute de una o varias piezas, a título de convivencia, y el conviviente que recibe alojamiento, y, por tanto, el uso de las mismas.

Elementos reales son las piezas o habitaciones cuyo uso se cede y el precio o retribución convenido. *No exige forma especial*. Basta la capacidad general para contratar y obligarse.

¿Quién puede constituir convivencias? En principio, sólo puede hacerlo el titular arrendatario, el inquilino. El artículo 27 concede

este singular beneficio al inquilino. Entendemos, modestamente, que el espíritu y fundamento del beneficio no se opone a que el pariente subrogatario intervivos (art. 34) o continuador mortis causa (art. 71) pueden usar de la misma facultad. De no ser así, no acertamos a comprender en qué causa resolutoria habría de fundarse el arrendador para obtener la resolución del contrato de arrendamiento respecto al subrogatario o continuador, pues una de dos, o se le reputa inquilino a estos efectos o no, y en este último caso nos hallaríamos ante la resolución de un subarriendo sin subarrendador.

V. En cuanto al *contenido o efectos* de la convivencia, el párrafo segundo del artículo 27 de la L. A. U. declara paladinamente que «los que habitaren en la vivienda del modo previsto en el párrafo anterior, tendrán con relación al inquilino y éste respecto de ellos, los mismos derechos y obligaciones que este capítulo establece para los subarriendos parciales». De consiguiente, la convivencia, como el subarriendo, exige la entrega por el inquilino o subarrendador de mobiliario adecuado y suficiente a su destino, y, por tanto, corresponderá al conviviente el derecho a exigir del inquilino mobiliario en las condiciones legales (art. 27, párrafo 2.º, y art. 14).

Lo mismo ocurrirá en lo relativo al precio de la convivencia, por la asimilación de efectos legales del subarriendo. El precio de la convivencia no podrá ser pactado libremente, sino que habrá de ajustarse a lo prevenido en el artículo 16 para el subarriendo parcial.

El inquilino cedente de piezas o habitaciones en régimen de convivencia, al igual que el subarrendador, no podrá percibir por cada habitación objeto de cesión un precio superior a la cantidad resultante de dividir el doble de la renta asignada al piso (vivienda) por el número de habitaciones no destinadas a servicios con que cuente, ni aun a pretexto de hallarse comprendidos los de agua, luz, calefacción, teléfono o cualesquiera otro de naturaleza análoga, los cuales serán siempre a cargo del subarrendador (art. 16 de la L. A. U.).

En su caso, el conviviente asimilado al subarrendatario parcial tendrá a su favor la acción revisoria específica (que puede devenir resolutoria) del artículo 20, si optase por su ejercicio.

Hasta aquí hemos visto que la L. A. U. vincula a la convivencia ciertos efectos propios del subarriendo parcial. No obstante esta asimilación de efectos entre convivencia y subarriendo, la primera se distingue legalmente del segundo por las siguientes diferencias:

1.^a La convivencia de extraños del artículo 27 es siempre y en todo caso un beneficio del inquilino. El subarriendo integra un derecho si consta la autorización expresa y escrita del arrendador (artículos 27 y 14).

2.^a El subarriendo (total o parcial) se resuelve a instancia del arrendador (párrafo B, art. 152); no así la convivencia, por no mantener el arrendador relación alguna con los convivientes (art. 27).

3.^a La disposición séptima de las transitorias, que en muchos casos integra un *deracho permanente*, excluye del beneficio de prórroga forzosa a los convivientes, manteniéndolo para los subarrendatarios totales o parciales que lo sean con anterioridad a la vigencia de la L. A. U.

4.^a El inquilino que subarrienda total o parcialmente su vivienda propia, no puede ceder otra en subarriendo dentro de la misma o en distinta población, lo que es inaplicable al régimen de convivencia, pues falta, naturalmente, el consentimiento del arrendador, extraño a la relación interna de convivencia, y al que la Ley impone el deber de aceptarla (art. 27, párrafo 2.^o).

5.^a El arrendador tiene derecho a participar en el precio del subarriendo en la cuantía que convenga con el inquilino y siempre que al autorizarlo se reserve este derecho y el porcentaje de que participa.

En la convivencia, el arrendador, o carece de este derecho, o en su caso consiste en una cantidad fija, señalada por la Ley, o sea, el 10 por 100 de la renta por cada uno de los extraños que excedan de dos (arts. 19 y 27 de la L. A. U.).

6.^a El arrendador tiene acción directa contra el subarrendatario para exigir el pago de la renta y de su participación, y contra el arrendatario sólo por esta última, derecho que no tiene frente al conviviente (art. 23).

7.^a El arrendador tiene *acción directa* contra el subarrendatario (sin perjuicio de la acción contra el arrendatario) para exigir la reparación de los daños dolosos o negligentemente causados en la vivienda subarrendada (art. 24). En la convivencia, el arrendador, inexplicablemente a nuestro juicio, carece de acción por los daños dolosos o culposos causados por los convivientes, máxime tratándose de convivencia que exceda de dos personas, en la que el inquilino abona al arrendador el 10 por 100 de la renta por cada una de tales personas,

y, de consiguiente, *conoce* el régimen de convivencia constituido en la finca o vivienda arrendada.

En conclusión, vemos que a la *convivencia* se le *conceden algunos, no todos*, de los *efectos* jurídicos del subarriendo parcial, y, por tanto, la asimilación de normas no es completa.

Una pequeña cuestión surge con referencia a la terminación o extinción de la relación creada al amparo del artículo 27 de la L. U. A. Si *legalmente no existe el contrato de convivencia*, es lógico que la L. A. U. no mencione las causas de extinción o resolución del régimen de convivencia. Por ello la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1950 habla de la relación de mera convivencia de hecho con el ocupante del piso, lo que no nos parece muy exacto, tratándose de convivientes acogidos al régimen del artículo 27.

La cuestión aludida nace, por un lado, del propio párrafo 2.º del artículo 27, alusivo a los derechos y obligaciones contenidos en el capítulo III de la Ley, respecto de los cuales convivientes y subarrendatarios parciales resultan equiparados, y, por otro, del capítulo XI, que enumera las causas de resolución y suspensión de los contratos a que se refiere la L. A. U. Y dicho se está que si no se la reputa contrato (la convivencia) sino mera situación de hecho, ¿cómo aplicarle las causas resolutorias del contrato de subarriendo parcial, teniendo en cuenta que su equiparación al subarriendo es únicamente en cuanto a los derechos y obligaciones establecidos en el capítulo III de la Ley?

En nuestro modesto criterio, creemos ver una pequeña laguna o vacío legal. La cuestión no aparece claramente resuelta en la L. A. U. La *convivencia de extraños* del artículo 27, reiteramos, *es algo más que una situación de hecho*, o, por lo menos, un modo legal de habitar la vivienda perteneciente al inquilino a título de convivencia.

Prácticamente, se vienen estimando causas de resolución de la convivencia de extraños las del subarriendo parcial a instancia del inquilino o del conviviente.

A) *Para el inquilino.*

a) Falta de pago del precio estipulado a la convivencia (1.ª, artículo 152).

b) Por haber el conviviente subarrendado las piezas o habitaciones cedidas (2.ª, art. 152).

c) El vencimiento del plazo por el que se hubiese estipulado la convivencia (3.ª, art. 152). Si no se hubiese fijado plazo de duración y el inquilino demandante invoca esta causa, será de aplicación el artículo 1.581 del Código civil, relativo al arrendamiento, y en su caso al subarriendo, dada su equiparación legal con este último.

d) Cuando el conviviente ceda a otra persona, sin consentimiento del inquilino, las piezas o habitaciones ocupadas por el primero (4.ª, art. 152). Esta causa implica la sustitución o subrogación en los derechos adquiridos por el conviviente sin la autorización del inquilino.

e) Cuando el conviviente cause daños o ejecute obras en las piezas o habitaciones ocupadas en virtud del régimen de convivencia (5.ª, art. 152, y 5.ª, art. 149).

¿Tendrá acción, en este caso, el arrendador contra el inquilino? Ciertamente que el arrendador es ajeno a la relación de convivencia creada por el inquilino. Sin embargo, el arrendador no puede quedar inerte frente a la posible conducta dolosa o imprudente de los convivientes, y, en consecuencia, podrá pedir, en su caso, la resolución del contrato de arrendamiento constituido con el inquilino, lo que habrá de originar la extinción de la convivencia.

No creemos aplicable al régimen de convivencia la causa 6.ª del artículo 149, operante en el subarriendo, a la que remite la 5.ª del artículo 152 sobre resolución del subarriendo a instancia del subarrendador, a petición de la mayoría de los subarrendatarios, pues tratándose de convivientes del artículo 27 *no sería posible la mayoría aludida* en la expresada causa.

Por el contrario, es admisible la resolución o extinción de la convivencia, por la actividad o negocio inmoral o peligroso del conviviente, en los términos prevenidos en la causa 7.ª del artículo 149, en relación con lo dispuesto en la 5.ª del artículo 152. Las causas resolutorias de expropiación forzosa y de ruina (8.ª y 9.ª del artículo 149) operan la resolución, en su caso, del contrato de arrendamiento, y, por tanto, de los subarriendos y convivencias que del mismo traen causa. Así lo preceptúa el artículo 152, a cuyo tenor es causa de resolución del contrato de subarriendo para el subarrendador..., 6.ª... «cuando quede resuelto el contrato de arrendamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 23» (se refiere a la acción directa conferida al arrendador). Por tanto, *es ociosa la remi-*

sión que la causa 5.ª, artículo 152, hace a las 8.ª y 9.ª del artículo 149.

B) *Para el conviviente.*

Ya hemos visto que al conviviente se le atribuyen algunos de los derechos del subarrendatario parcial de vivienda. En su virtud, serán causas de resolución de la convivencia, a instancia del conviviente, las establecidas en el párrafo c), artículo 152, para el subarrendatario, adaptadas a la situación especial de convivencia. Lo serán, por tanto:

- a) Por el precio ilegal fijado para la convivencia (art. 20).
- b) Cuando por consecuencia de la acción revisoria ejercitada por el conviviente resultare el mobiliario inadecuado o insuficiente (artículo 21).
- c) Por las causas que se permiten al inquilino o subarrendatario en virtud de perturbaciones de hecho o de derecho, o defectos en la prestación de servicios, obtener la resolución del contrato.

VI. En conclusión, la convivencia de extraños del artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos la concebimos como una *situación o modo legal* de habitar una vivienda arrendada ya a otra persona. Se constituye normalmente mediante la *voluntad concordada*, a título oneroso, o por acto de liberalidad del inquilino. Del lado del inquilino la *convivencia* aparece como un *beneficio o derecho potestativo* concedido por ministerio de la Ley. Constituida a título oneroso genera un contrato «innominado», perteneciente al grupo de los traslativos de uso y disfrute.

Dispensada a título gratuito, es un acto de liberalidad, y el conviviente, salvo pacto expreso en contrario, no adquiere frente al inquilino cedente los derechos del subarrendatario parcial de vivienda. En este supuesto (constitución a título gratuito), el inquilino vendrá obligado, si las personas extrañas excediesen de dos, a abonar al arrendador el sobreprecio del 10 por 100 de la renta por cada una de ellas.

Reiteramos una vez más nuestra modesta opinión en orden a la convivencia de extraños del artículo 27. Se trata de una *figura híbrida, tipo intermedio* entre el hospedaje doméstico o familiar y el subarriendo parcial. Para la L. A. U., la convivencia es una situación arrendaticia. Los elementos personales—inquilino y conviviente—tie-

nen recíprocamente los derechos y obligaciones establecidos en el capítulo III de la Ley para el subarriendo parcial.

Su *naturaleza ecléctica* participa del hospedaje incompleto, por sus notas de alojamiento retribuido de personas extrañas (excluidos los parientes) a título oneroso que conviven con el inquilino y del subarriendo por la cesión del uso de una o varias piezas arrendadas, mediante entrega de mobiliario adecuado y suficiente y prestación de servicios complementarios a cambio de un precio legalmente estipulado a cargo del usuario o conviviente. La Ley de Arrendamientos Urbanos *exige* además la nota de *permanencia*, con lo que resultan excluidas las convivencias accidentales o meramente transitorias de personas extrañas. Sus *efectos jurídicos* son algunos—no todos—del subarriendo parcial, por cuyas causas se resuelve y extingue, bien a instancia del inquilino o del conviviente.

Es, pues, la tan discutida convivencia de extraños una figura ocasional, auténtico subarriendo-beneficio del inquilino impuesto al arrendador, con la que se intenta ampliar el círculo de sus derechos como titular arrendatario.

JUAN TORRES AGUILAR
Juez municipal de Sevilla

BIBLIOGRAFIA

1. García Royo: *Tratado I*; 474 y sigs.
2. Cossío y Rubio: *Tratado V*, 1.º
3. Reyes y Gallardo, en *Boletín de I. M. J.*; 41 y sigs.
4. Cerrillo Quílez: «La convivencia: su régimen legal».
5. Ribadulla: «La figura jurídica del artículo 27 en la nueva L. A. U». *Boletín del Colegio de Abogados de Madrid*. Marzo, 1948.
6. Moreno Mocholí: «Convivencia, subarriendo y hospedaje», en *Revista D. P.*, núm. 431. Febrero, 1953.
7. Gallardo Rueda: «Los extraños del artículo 27». *Boletín de Información del Ministerio de Justicia*, núm. 44; 15 marzo 1948. «Los problemas de la Ley de Arrendamientos Urbanos». *Anuario de Derecho Civil*. Enero-marzo 1948; págs. 123 y sigs.
8. Hijas Palacios (José): «El subarriendo de viviendas en la novísima legislación». *Rev. G. de Derecho*, núm. 41. Febrero 1948.
9. Reyes Monterreal: «El coinquilinato o contrato de convivencia», en *Rev. G. de Derecho*, núms. 79 y 80. Abril-mayo 1951.
10. Soto Nieto, F.: «Problemas de convivencia», en *B. I. M. J.* Enero 1954.