

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

SENTENCIA DE 8 DE MAYO DE 1952.—*Extranjería*.

El artículo 12 de la L. A. U., sobre conceder iguales derechos al extranjero o inquilino de una vivienda que al español, aunque no exista reciprocidad de trato con el país a que pertenezca aquél, hace seguidamente una excepción, estableciendo que cuando el extranjero sea arrendatario o subarrendatario de locales de negocio, se estará a lo que dispongan los Tratados internacionales vigentes, sin prever el supuesto de su inexistencia, por lo que en este caso debe aplicarse el régimen de igualdad establecido en el artículo 27 del Código civil, esto es, que no existiendo Tratado especial que otra cosa disponga, debe estimarse a los extranjeros equiparados a los españoles a los efectos de la citada Ley.

SENTENCIA DE 14 DE MAYO DE 1952.—*Resolución de contrato por terminación del usufructo (*)*.

En el examen del problema jurídico planteado en el presente recurso, hay que partir de dos hechos básicos en el litigio entablado, perfectamente acreditados en autos, y en los que ambas partes litigantes están conformes, surgiendo la discrepancia en cuanto a la apreciación de sus consecuencias jurídicas, según el sentido que a sus respectivos intereses afecta, y es el primero que en 28 de mayo de 1940, don I. B., como administrador de la señora M. H., concertó en su nombre y por escrito con don F. R. C., demandado en estos autos y ahora recurrido el arrendamiento del local de la calle del T., núm...., perteneciente a la finca-hotel núm.... de la calle de la P., de esta capital, consignándose al dorso en el contrato como cláusula especial de que se hace la salvedad de que la señora M. de H. es usufructuaria de la finca objeto del presente contrato, y por consiguiente que éste no tendrá validez o efectividad nada más que durante el tiempo que viva dicha señora, cláusula que estaba conscientemente relacionada con el

(*) Por su extraordinario interés, publicamos íntegramente esta Sentencia.

plazo señalado para la duración del arriendo, puesto que al haberse de fijar éste como se decía «por tiempo», se expresa al dorso, estableciéndose además el requisito inexcusable de precio, que no es objeto de discusión, así como que del precio fijado se descontarían, durante los dos primeros años, cincuenta pesetas mensuales como consignación a los gastos que el arrendatario hubiera de sufragar para realizar las obras de reparación del local necesarias para instalarse en él, y el segundo hecho de que el 30 de marzo de 1948 falleció la señora M. de H., usufructuaria de la finca a que pertenece el local arrendado de la finca, promoviendo el actor, nudo propietario de la expresada finca, previo requerimiento notarial, la acción de terminación del contrato de arrendamiento al amparo del artículo 480 del Código civil, cuya desestimación en las dos instancias ha dado lugar al presente recurso.

Perfectamente limita en el usufructuario la facultad de ceder mediante precio el uso y disfrute de la cosa que él tiene en usufructo, ha venido estimándose esta cesión como un arrendamiento *sui generis*, porque siquiera el fin útil sea el mismo, el arrendamiento de usufructo ni ahora ni nunca llevó consigo la característica del arrendamiento común, ya sean las objetivas como la limitación específica del derecho del usufructo arrendado, como las subjetivas, posesión y goce temporalmente desgajados del título dominical propio de otra persona ajena al contrato, y así se advierte no sólo en la legislación española, sino en las demás legislaciones al estudiar como instituciones independientes y en títulos diferentes en los respectivos ordenamientos jurídicos las distintas modalidades, efectos y consecuencias de uno y otro contrato, y como consecuencia de ello fué en todo tiempo constante la jurisprudencia de este Tribunal Supremo, que acusando con respetuosa consideración la institución del derecho de usufructo, clásico en el Derecho civil, distinguió su arrendamiento del contrato de arrendamiento común de cosas y aplicó en cuanto al primero sus normas legales específicas, singularmente en su resolución por terminación del derecho del usufructuario el artículo 480 del Código civil, si bien al publicarse por irresistible imperativo de las anormales circunstancias de orden social, originadas en el mundo y también consiguientemente en nuestra Patria al finalizar en 1918 la llamada primera guerra mundial, las disposiciones legislativas reguladoras, con carácter de remedio circunstancial, de los arrendamientos, tanto de fincas rústicas como de urbanas, destinadas a vivienda o a locales de negocio, surgió la duda en la doctrina que se pretendió llevar a la interpretación jurídica de que los preceptos normativos con aquel carácter de emergencia dictados pudieran extender su acción modificadora suspensiva de su anterior aplicación a los contratos de arrendamientos de usufructo.

Descartado en este punto lo relativo al arrendamiento de fincas rústicas en usufructo, porque la legislación especial lo exceptúa expresamente del ámbito de su aplicación y concretando la cuestión al examen de la eficacia derogatoria del contenido del artículo 480 del Código civil que pudieran tener los Decretos dictados en nuestra Patria sobre regulación de arrendamientos urbanos a partir del de 21 de junio de 1920 hasta la publicación

de la Ley de Bases de 31 de diciembre de 1946, es notorio el criterio de esta Sala en cuantas ocasiones se ha sometido a su conocimiento la cuestión que se debate, en el sentido de sostener que los preceptos de las aludidas disposiciones especiales no han tenido la virtualidad de derogar el contenido del artículo 480 del Código civil, en razón, sin duda, de que a menos de prescindir de la consideración de la diversa naturaleza y estructura jurídica que integran el contrato de arrendamiento común y el arrendamiento o cesión mediante precio de la cosa usufructuaria, sería evidente y poco equitativo lesionar el derecho del nudo propietario, ajeno de hecho y de derecho a la cesión arrendaticia efectuada, mediante la aplicación de las restricciones que en favor del arrendatario preconizan las aludidas disposiciones sobre regulación de alquileres urbanos, singularmente en lo que a la prórroga del contrato se refiere, y así la Sentencia de 18 de junio de 1932, que aunque resuelve también otras cuestiones y produce un fallo diferente por la conducta del actor que efectuó una novación del contrato, afirma resueltamente que al fallecimiento de la usufructuaria quedó resuelto de derecho el contrato de arrendamiento que dicha señora celebró con el arrendatario demandado, y por ello, el Tribunal *a quo*, que en este caso era la Audiencia de Granada, interpretó bien y de manera inexcusable el contenido del artículo 480 del Código civil, y en la Resolución más reciente también de este Supremo Tribunal de 5 de diciembre de 1941, en la cual, con apoyo en las razones jurídicas antes alegadas y del examen de los artículos 1.º y 12, título 19 del Decreto de 29 de diciembre de 1931, se mantiene la misma doctrina de que la legislación especial reguladora de los alquileres de fincas urbanas no derogó el artículo 480 del Código civil, ni por tanto la prórroga del arrendamiento es aplicable a los que dimanar del derecho de usufructo, reforzando su conclusión con el argumento analógico de que el criterio expuesto, interpretativo de las normas legales en juego, resulta confirmado por el artículo 9.º, párrafo 5.º, de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935 —por cierto vigente todavía por no haber sido modificado por las posteriores disposiciones dictadas sobre la materia—, en el que expresamente se armoniza su contenido con el del artículo citado, correspondiente al 480 del Código civil, en relación con el 513 del mismo Cuerpo legal, argumento analógico digno de tenerse en cuenta, porque tratándose de dos legislaciones especiales, dictadas ambas en virtud de la acuciante necesidad de remediar el difícil problema de orden social que las circunstancias habían inexorablemente creado, que regulan la misma institución jurídica del arrendamiento, y llevan implícita una tendencia tuitiva y responden a las nuevas orientaciones político-sociales en el sentido de una mayor protección a los económicamente débiles, resultaría ilógico y desde luego contrario a la equidad que el legislador adoptara dos medidas diferentes, olvidando el principio jurídico de que *ubi eadem est ratio, cojen es legis dispositio esse debet*, sobre todo no manifestando de modo expreso su voluntad denegatoria en la regulación de aquella institución, a la que estimase que no debía ser aplicable el principio de exclusión que a la otra similar se otorgaba.

Publicada la Ley de Bases sobre Arrendamientos urbanos de 31 de diciembre de 1946, la redacción del párrafo 1.º de la Base VII, que literalmente se transcribió en el artículo 70 del texto articulado de aquella Ley, que entró en vigor al terminar en 3 de abril de 1947 su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*, volvió a suscitar dudas frente a lo prescrito en el artículo 480 del Código civil, singularmente en cuanto a la prórroga del contrato de arrendamiento, porque conjugando lo consignado en los artículos 12, en relación con el 1.º y 19 del Decreto de 29 de diciembre de 1931, estableció la prórroga del arrendamiento forzoso para el arrendador, sea cualquiera la fecha de la ocupación de la vivienda o local de negocio arrendado, con la afirmación de que el derecho existe, *aunque cambie el dueño o titular arrendador* y en éstas últimas palabras se creyó ver la intención de que habrían de estimarse incluidos en el precepto todos los arrendadores por cualquier concepto legal, pero si bien se advierte, y siempre con referencia a la cesión mediante precio o arrendamiento del derecho de usufructo de que es normativo el tantas veces repetido artículo 480 del Código civil, esta novísima redacción del precepto de la Ley especial no ha podido cambiar la posición jurídica amparada por el citado artículo del Código y sostenida por la jurisprudencia, porque al fallecimiento o cesación del usufructuario, y consiguiente resolución del contrato de arrendamiento que éste otorgó, no se ha efectuado cambio alguno de dueño, toda vez que éste lo fué desde que el usufructo se constituyó con independencia de él, el nudo propietario y continúa siéndolo, y en cuanto al cambio del titular arrendador aceptando la locación en su sentido vulgar sin entrar en disquisiciones sobre lo que jurídicamente se quiso expresar con ambas palabras conjuntas, tampoco puede estimarse que se efectúa, porque en el supuesto que se contempla, es simultánea la extinción de aquel derecho que permitió efectuar el arrendamiento y la desaparición del sujeto que lo ostentaba, y el nudo propietario a quien revierte la posesión de la finca usufructuada ni es sucesor en concepto jurídico, ya *mortis causa*, o bien por actos *inter vivos*, del usufructuario, ni por ende, *res causa* algunas de él que le vincule para subrogarse en las obligaciones que aquél contrajo, estando, respecto del arrendatario, en el caso del principio *res inter alios acta nec nobis prodest nec novet* y como la cosa usufructuada al revestir a la posesión del nudo propietario, terminado el usufructo, no puede volver con otros gravámenes que los que tuviera al construirse aquél, sería violentar la milenaria institución civil del usufructo, y ello de seguro no pasó por la mente del legislador de arrendamientos urbanos al formular la Ley excepcional aunque concretado al contrato normal y común, privar al nudo propietario de la posesión a que tiene derecho y por tiempo indefinido en virtud de un vínculo arrendaticio que ni contrato ni por subrogación se ve obligado a respetar, de donde se deduce que tampoco la redacción dada al artículo 70 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos contiene virtualidad suficiente para modificar el criterio que esta Sala ha venido manteniendo de que las leyes de excepción sobre esta materia no han derogado

el precepto contenido en el ya tantas veces citado artículo 480 del Código civil.

La doctrina que anteriormente queda expuesta tiene plena aplicación con sus consiguientes efectos a la cuestión originaria del presente recurso, pero además, también ofrece interés para la resolución del mismo la nota singular que concurre en la dicha cuestión de que al otorgarse, según se expone en el primer hecho de los consignados en el primero de los Considerandos que anteceden, el día 28 de mayo de 1940 entre don P. B., como administrador, de la señora M. de H. y don F. R. C., demandado en estos autos, el contrato de arrendamiento del local de que se trata en ellos, se hizo constar la circunstancia de ser la arrendadora usufructuaria de la finca arrendada y que se supeditaba la validez y efectividad del contrato solamente durante el tiempo que viviera dicha señora, y esta cláusula, aceptada sin reservas por el arrendatario ha de estimarse como especial en la convención absolutamente lícita, porque no se trata de cláusula en que el arrendatario renunciase al beneficio de prórroga del arriendo, que es lo que la legislación especial expresamente prohíbe, ya que no habiéndose determinado en el contrato, en la forma común, el plazo de duración del mismo, no se daba ocasión para entrar en juego la prórroga sino de un pacto con carácter independiente en su extensión de la voluntad de los otorgantes, y que conforme duró ocho años pudo haber durado el doble o la mitad, y al revestir su estipulación el carácter de lícito, por no estar prohibida, vincula el demandado por su libre aceptación a su cumplimiento, lo que le impide oponerse a él cuando para ello fué requerido, debiendo, como resumen de todo lo expuesto, concluirse que, no derogado por la legislación especial de arrendamientos urbanos, el precepto contenido en el artículo 480 del Código civil ha de aplicarse al caso debatido, procediendo la resolución del contrato de arrendamiento, de 28 de mayo de 1940, por terminación del usufructo, careciendo de eficacia la legislación especial, singularmente su artículo 70, y al no entenderlo así la Sala sentenciadora, ha infringido los preceptos que se citan en los tres motivos del recurso formulado, y procede la estimación del mismo.

No obstante la anterior estimación del recurso, no puede parecer innecesario, como argumento complementario de carácter práctico, razonar que aun aceptando a efectos polémicos ahora únicamente la tesis de la Sentencia recurrida que estima aplicable al caso debatido la prescripción del artículo 70 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y por ello propugna la prórroga del contrato discutido, la solución habría de ser opuesta a la que la Sentencia recurrida propugne, esto es, la excepción de la prórroga, porque, lejos del propósito de estimar jurídicamente iguales el contrato de arrendamiento de cosa usufructuada, y el subarriendo, no se puede negar que por las condiciones subjetivas en cuanto a la temporalidad y limitación de su derecho que concurren en el usufructuario arrendador, resulta de un modo real su posición jurídica en el contrato análogo a la del arrendatario subarrendador y la doctrina de esta Sala en repetidas Sentencias —la de 9 de julio de 1951 entre otras— al tratar la cuestión de la prórroga de los

subarriendos después de establecer que el contrato de subarriendo no puede tener más vida que el contrato de arrendamiento de que dimana y depende, porque el subarrendador no puede conceder el uso y disfrute de la cosa arrendada a otra persona más que por el tiempo de duración de su precio, goce y disfrute —lo mismo ocurre con la cesión arrendaticia del derecho de usufructo—, declara que cuando el contrato de arrendamiento ha quedado resuelto no puede subsistir el subarriendo que en él se encaja, conclusión jurídica, aun dentro de la legislación especial de arrendamientos urbanos, perfectamente aplicable al caso de terminación del usufructo, si se ha de hacer uso del precepto contenido en el artículo 11 de la citada ley especial, única por cierto que ha establecido en su mismo texto de modo expreso la analogía como fuente normativa de segundo grado, lo que permite al juzgador hacer aplicación de sus preceptos cuando la cuestión debatida no aparezca expresamente prescrita en la Ley y guarde notoria analogía con las explícitamente reguladas.

LA REDACCIÓN.