

ARRENDAMIENTOS. Subarriendo de vivienda. Requisitos. Como se ha avanzado, a diferencia de la cesión que es contrato traslativo de la relación arrendaticia de la persona del arrendatario a un tercero, el subarriendo supone un nuevo contrato de arrendamiento por parte del arrendatario que convive con el contrato arrendaticio en su día suscrito por él.

Frente a la ideología del art. 11.1 LAU 1964 conforme a la que las viviendas podían subarrendarse total o parcialmente, conceptuando como total el subarriendo que recae sobre la totalidad de las habitaciones de la vivienda arrendada, y parcial el celebrado sobre alguna de las mentadas habitaciones, el art. 8.2 LAU 1994 sólo admite el subarriendo parcial de la vivienda arrendada. Si en el vigente ordenamiento arrendaticio se vertebra mediante la identificación y protección especial mediante Derecho necesario de los contratos caracterizados por recaer sobre edificaciones habitables cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (arts. 1 y 2.1 LAU 1994), resultaría perfectamente incoherente dicha protección para el subarriendo total, que supone la desaparición física del arrendatario de la vivienda arrendada, manteniendo su condición jurídica de arrendatario, ya que decaería la funcionalidad de la finca arrendada justificativa de aquélla.

Por consiguiente, los requisitos del subarriendo en la actualidad son:

- Tener por objeto sólo una parte de la vivienda arrendada, o positivamente, que el arrendatario que se mantenga como titular del contrato subarrendado persevere ocupando la vivienda.

No hay, por lo tanto, limitaciones al número de subrogaciones parciales, sin que haya nada que impida que se subarriende a dos o más personas o familias, una o más veces, pero siempre con la exigencia de que el arrendatario

siga ocupando la vivienda, puesto que en otro caso estaríamos en una cesión con novación subjetiva completa.

- El segundo requisito es la presencia del consentimiento del arrendador, acto volitivo, que expresamente debe adornarse con arreglo a la Ley de dos caracteres:

- Ser previo a la operación, de manera que el consentimiento prestado con posterioridad no convalida el subarriendo, ni representa renuncia a la acción resolutoria por subarriendo inconsciente, si bien, atendiendo a las circunstancias concurrentes, pudiera ser apreciado por los tribunales un ejercicio de mala fe de los derechos del arrendador, digno de ser repelido ex arts. 7.1 CCiv y 11.1 LOPJ.

- Ser escrito. De este requisito de forma "ad solemnitatem", en la dicción legal, que no se conforma con exigir la fehaciencia del consentimiento, ni arbitra un sistema de comunicación intimidadora de ésta al arrendador, valga la misma.

- La regulación de la LAU 1964 se entretenía con minuciosidad sobre los requisitos del subarriendo de cara a la estipulación de la renta del subarriendo, así como con relación a la incidencia que el subarriendo tenía en el acervo patrimonial del arrendador: El importe máximo del precio del subarriendo era el doble de la renta arrendaticia en los subarriendos totales, y la cantidad resultante de dividir el doble de la renta arrendaticia entre el número de habitaciones de la vivienda arrendada en los subarriendos parciales (art. 12 LAU 1964); no se le autorizaba a elevar la renta arrendaticia pero sí a participar en el precio del subarriendo en la cuantía convenida con el inquilino (art. 14.1 LAU 1964).

El vigente art. 8.2 LAU 1994 reemplaza este sistema por el único mandato de que el precio del subarriendo no exceda, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

Efectos del subarriendo

- Subarriendo consentido

La presencia de dos relaciones contractuales solapadas, de arrendamiento y subarrendamiento, da lugar a un triple nivel de relación: arrendador-arrendatario; subarrendador-subarrendatario y arrendador-subarrendatario.

- En la relación arrendador-arrendatario no hay cambios. Si por culpa del segundo deja de existir el contrato, el subarrendatario no tiene derecho a seguir ocupando en base a su contrato, con independencia de que pueda luego reclamar al arrendatario por incumplimiento de sus propios compromisos, o por ser causante culpable de la resolución del contrato principal, a tenor del art. 1124 CCiv, al que remite el art. 27 LAU 1994.

- En punto al nexo contractual entre subarrendador y subarrendatario, el primero no puede cobrar al segundo mayor cantidad a la que esté pagando de renta por el arrendamiento, como queda dicho, lo cual significa, de un lado, renta en sentido lato, de la cantidad que se paga por el arrendamiento, incluidos gastos generales y cualquier otro tipo de repercusión permitida, y de otro lado, que la referencia es a todos los subarriendos de la finca arrendada, y no a cada subarriendo, esto es, que el subarrendatario no puede conseguir más cediendo parte de la vivienda que lo que tiene que abonar al arrendador.

Además, sólo si el subarriendo resulta de parte de la vivienda que se destina a satisfacer la necesidad permanente de tal, será de aplicación toda la regulación de "ius cogens" del Título II LAU 1994, mientras que si no lo es, por ejemplo, para disfrute de temporada, o alguno otro excluido de la funcionalidad de vivienda permanente, se trataría de un contrato locativo "para uso distinto", de modo que sería prioritaria la voluntad privada, y sólo supletoria la LAU 1994 (ya

lo haya autorizado así el arrendador, o sencillamente sin que éste reaccione ante la evidencia).

Tratándose, como es lo normal, de subarriendo de vivienda en sentido propio, la duración del mismo sigue el régimen del arrendamiento, de manera que no podrá pactarse un plazo inferior, ni extinguirse por expiración del tiempo con anterioridad. Sólo si el subarriendo es "para uso distinto", cabrá aplicar el acuerdo de las partes de un periodo de duración inferior al del arrendamiento.

- En cuanto a las relaciones que pueden existir entre el arrendador y el subarrendatario, no puede tampoco extinguir el contrato de subarriendo fuera de las normas imperativas que coartan el arrendamiento de vivienda, salvo que haya autorizado un subarriendo "para uso distinto" que así lo convenga, habiendo fijando condiciones particulares al consentimiento, o concediendo libertad amplia al arrendatario para que pudiera ceder parcialmente la vivienda para usos distintos.

Frente a la disciplina contenida en el art. 15 LAU 1964, que legitimaba al arrendador para postular del subarrendatario el abono de la renta arrendaticia y de su participación en el precio del subarriendo, así como la facultad ex art. 16 LAU 1964 de exigirle la reparación de los deterioros causados en la vivienda arrendada por su actuación dolosa o culposa, la LAU 1994 guarda silencio.

La exigencia por el arrendador de un pago directo por el subarriendo supondría un fraude a la norma que no concibe prerrogativa de aquél la elevación de renta. Para lo demás, de todas formas, la relación arrendaticia y subarrendaticia no pueden funcionar a modo de compartimentos estancos, sino que se conectan a través de las consecuencias de determinados comportamientos contractuales del arrendatario, y por ello, el silencio legal debe ser suplido, conforme al sistema de fuentes diseñado por el art. 4.2 LAU 1994, por la voluntad de las partes y, en su defecto, por la normativa contenida en los arts. 1551 y 1552 CCiv, en el sentido de que pervive la obligación del subarrendatario en orden a conservar la vivienda arrendada en la forma

pactada en el contrato de arrendamiento, y de la acción directa del arrendador para instar del subarrendatario el abono del precio del subarriendo pendiente de pago.

- Subarriendo inconscntido

La situación de hecho del subarriendo sin el formal consentimiento del arrendador, o sencillamente prohibido, cual subarriendo total, que se reputará cesión inconscntida, confiere al arrendador una acción para postular la resolución del contrato de arrendamiento en el art. 27.2.c) LAU 1994, cuya estimación en el orden jurisdiccional provoca la extinción del subarriendo.

Extinción del subarriendo

El carácter accesorio del subarriendo provoca que el derecho del subarrendatario se extinga, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó (art. 8.2 párrafo 3.º LAU 1994).

A pesar de que el subarriendo debe contar con la autorización previa y escrita del arrendador, se encuentra inexorablemente ligada al contrato de arrendamiento precedente, siguiendo la regla "resoluto iure dante, resolvitur ius concessus", de manera que resuelto el primer arrendamiento quedan también extinguidos o finados los que le siguieran.

De ahí la rancia doctrina jurisprudencial sobre que no existe imposición normativa ni motivo, por el que deba ser llamado al proceso resolutorio del contrato de arrendamiento al subarrendatario, dado que él no puede alegar ningún derecho propio frente al arrendador, siendo que la sentencia que recae en tal proceso sólo genera efectos reflejos o indirectos de cosa juzgada en la posición del subarrendatario (SSTS de 22 de abril de 1991, 11 de junio de 1991, 9 de junio de 1992, 14 de junio de 1994, 27 de noviembre de 1996, 31 de mayo de 1999 y 15 de julio de 1999). La situación litisconsorcial pasiva necesaria requiere una inescindibilidad del objeto de la pretensión, y otra cosa es la posibilidad de intervención adhesiva simple del subarrendatario ex art. 13 LEC. Ahora bien, como las últimas sentencias de la Sala I TS aclaran, resulta

exigible, a la luz del art. 24 CE y desde la exégesis de la STC 58/1988, de 6 de abril de 1988, codemandar al subarrendatario o cesionario cuando lo que se discute en el juicio de desahucio es sobre la misma legitimidad de tal subarriendo, es decir, si se debate en el pleito que la introducción de terceros, que no se debate, estaba amparada o no en el contrato de arrendamiento, con lo que el subarrendatario ostenta una suerte de derecho propio "per se", al margen de cuando, por ejemplo, meramente se discute si hubo o no introducción inconsentida de terceros y su trascendencia resolutoria.





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS



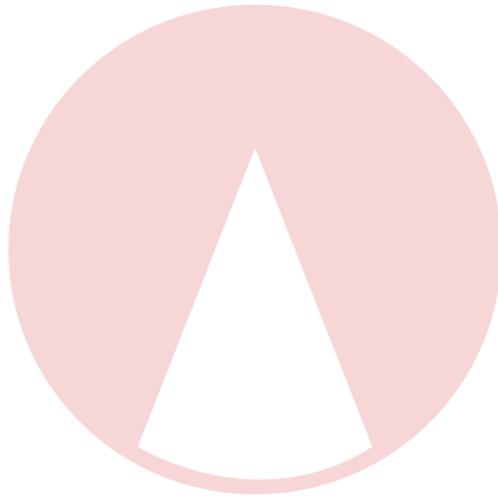


Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS