

# La responsabilidad del propietario-arrendador y del arrendatario-subarrendador por la extinción del subarriendo: la consolidación de una doctrina jurisprudencial. (A propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 2002) <sup>1</sup>

**MÁXIMO JUAN PÉREZ GARCÍA**  
Universidad Autónoma de Madrid

SUMARIO: I. *Hechos y doctrina de la sentencia*: 1. Hechos. 2. Doctrina de la sentencia.-II. *Comentario*: 1. Planteamiento. 2. El fundamento de la responsabilidad de los arrendatarios-subarrendadores. 3. El fundamento de la responsabilidad del propietario-arrendador. 3.1 La responsabilidad del propietario-arrendador es una excepción al principio de la eficacia relativa de los contratos: planteamiento erróneo. 3.2 El conocimiento por parte del propietario-arrendador de la existencia de los subarriendos. 3.3 El propietario-arrendador ¿incurre en responsabilidad contractual o en responsabilidad extracontractual?

## I. HECHOS Y DOCTRINA DE LA SENTENCIA

### 1. Hechos

El 13 de agosto de 1987, la entidad mercantil *Inverlo, S. A.*, adquiere la propiedad de un edificio sito en Valladolid. El citado edificio está arrendado a favor de don Ángel G. M. y su esposa doña M.<sup>a</sup> Pilar V. S. M. (éstos ostentan la condición de arrendatarios y subarrendadores).

El 6 de octubre de 1989, la entidad mercantil *Inverlo, S. A.*, (propietaria y arrendadora) celebra un contrato con don Ángel G. M. y doña M.<sup>a</sup> Pilar V. S. M. (arrendatarios-subarrendadores) en virtud del cual se acuerda la extinción del contrato de arrendamiento a cambio de una determinada cantidad de dinero. El Tribunal Supremo considera probado que el propietario-arrendador

---

<sup>1</sup> Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi (en adelante, ar.) 2002/1381.

(*Inverlo, S. A.*), en el momento de suscribir el contrato de extinción del arrendamiento, conocía la existencia de los subarriendos, así como las cláusulas destinadas a estabilizar la duración de los subarriendos. Estas cláusulas limitaban la posibilidad de renunciar al arrendamiento (creaban un subarriendo reforzado, pero lícito). Prueba del conocimiento que el propietario-arrendador tiene de la existencia de los subarriendos es la inclusión en el contrato de 6 de octubre de 1989 (en virtud del cual los arrendatarios-subarrendadores renuncian a su derecho) de una cláusula en la que se afirma que se podrán establecer nuevos acuerdos con los subarrendatarios en condiciones económicas aceptables. Esta cláusula cumple, a juicio del Tribunal Supremo, «una función “tranquilizadora” o de “apaciguamiento” cara a los subarrendatarios, haciéndoles ver la posibilidad de un entendimiento con el propietario» (Fundamento de Derecho segundo).

Posteriormente, *Inverlo, S. A.* (propietario-arrendador) interpone diversas demandas instando la resolución de los contratos de subarrendamiento celebrados por los arrendatarios.

Simultáneamente, los subarrendatarios<sup>2</sup> interponen diversas demandas por el procedimiento del juicio declarativo de menor cuantía (cuyos autos se acumularon en un solo procedimiento)<sup>3</sup> contra *Inverlo, S. A.* (propietario-arrendador del edificio) y don Ángel G. M. y doña M.<sup>a</sup> Pilar V. S. M. (arrendatarios-subarrendadores) en las que se solicita, entre otras cosas, lo siguiente: *a*) que se declare la nulidad del contrato celebrado en octubre de 1989 entre el propietario-arrendador y los arrendatarios-subarrendadores al ser una renuncia de derechos realizada en perjuicio de terceros; *b*) subsidiariamente, que se declaren novados subjetivamente los contratos de subarriendo y se subrogue la entidad *Inverlo, S. A.* en los derechos y obligaciones contraídos por don Ángel G. M. y doña M.<sup>a</sup> Pilar V. S. M. con los subarrendatarios; y *c*) que se condene a los demandados a pagar solidariamente una indemnización por los daños y perjuicios causados.

El 18 de diciembre de 1990, el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Valladolid dicta sentencia por la que estima parcialmente la demanda y condena a los demandados (*Inverlo, S. A.*, don Ángel G. M. y doña M.<sup>a</sup> Pilar V. S. M.) a abonar *mancomunadamente* a los subarrendatarios una indemnización de daños y perjuicios para el caso de que prosperen las demandas sobre resolución de los contratos de subarriendo que interpuso la entidad *Inverlo, S. A.*

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia por la demandada *Inverlo, S. A.*, al que se adhieren los otros demandados (don Ángel G. M. y doña M.<sup>a</sup> Pilar V. S. M.) y dos de los demandantes<sup>4</sup>, la Audiencia Provincial de Valladolid dicta sentencia el 28 de junio de 1996 por la que estima en parte el recurso, revoca parcialmente la sentencia de primera instancia y condena a los demandados a indemnizar *solidariamente* a los demandantes que apelaron la sentencia.

La entidad *Inverlo, S. A.* interpone recurso de casación ante el Tribunal Supremo alegando al amparo del artículo 1692.3.º LEC de 1881 «la infracción del artículo 359 del mismo cuerpo legal» y al amparo del artículo

<sup>2</sup> Los subarrendatarios demandantes son los siguientes: la entidad mercantil *Comercial Artículos de Piel y Calzado, S. A.*, don Florencio H. M., don Fernando B. L., doña Consuelo B. L., doña Yolanda R. C. y doña Marta O. S.

<sup>3</sup> Conforme a lo establecido en la LEC de 1881. Recuérdese que en enero de 2001 entró en vigor la nueva LEC.

<sup>4</sup> Don Fernando y doña Consuelo B. L.

1692.4.º LEC de 1881 alega la infracción de los artículos 1225, 1227, 1230, 1253 y 1902 CC en relación con los artículos 29 y 57 a 61 LAU de 1964, así como la infracción de la jurisprudencia aplicable para resolver el caso. El Tribunal Supremo, en sentencia de 22 de febrero de 2002, declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto. Fue Magistrado-Ponente el Excmo. Sr. don Jesús Corbal Fernández.

## 2. Doctrina de la sentencia

La Sala Primera del Tribunal Supremo resuelve en esta sentencia un caso idéntico al planteado en su sentencia de 14 de octubre de 1997 (ar. 1997/7464). En ambos pleitos la cuestión litigiosa se reduce a determinar si el propietario-arrendador (*Inverlo, S. A.*) y los arrendatarios-subarrendadores (don Ángel G. M. y doña M.<sup>a</sup> Pilar V. S. M.), cuando pactan la extinción del arrendamiento, incurren o no en responsabilidad civil por los daños y perjuicios ocasionados a los subarrendatarios al extinguirse sus contratos de subarriendo.

El Tribunal Supremo afirma que, para resolver el presente litigio, es aplicable *mutantibus mutandis* la antes aludida sentencia de 14 de octubre de 1997 (ar. 1997/7464), «la cual tiene un valor de precedente a seguir en aras del principio de igualdad, con arreglo al que casos iguales deben tener soluciones iguales, cuando no haya razones –que aquí no las hay– que justifiquen adoptar, motivadamente, un cambio de criterio». (Fundamento de Derecho segundo). Nuestro Alto Tribunal se remite a la argumentación de la citada sentencia «a modo de motivación “por remisión”» (Fundamento de Derecho segundo).

Entrando en la concreta doctrina sentada por el Tribunal Supremo, éste señala que aunque la renuncia al arrendamiento realizada por los arrendatarios-subarrendadores (don Ángel G. M. y doña M.<sup>a</sup> Pilar V. S. M.) se considera válida, ello no constituye ningún obstáculo para afirmar que éstos, al renunciar al arrendamiento, han incumplido el contrato de subarriendo<sup>5</sup>, incurriendo, por tanto, en responsabilidad contractual (arts. 1101 ss. CC).

Por otra parte, el Tribunal Supremo afirma, respecto de la responsabilidad del propietario-arrendador (*Inverlo, S. A.*), que la doctrina y la jurisprudencia reconocen diversas «excepciones al principio general de la eficacia relativa del contrato», y señala que una de esas excepciones se produce cuando, al celebrarse un contrato, y por causa de su celebración, los contratantes causan un daño a un tercero; esto es, a un *no contratante*. Concluye con la afirmación de que el propietario-arrendador (*Inverlo, S. A.*) no respondería si hubiese desconocido los perjuicios que la renuncia al arrendamiento originaba a los subarrendatarios, pero que, cuando la situación es conocida por aquél, como ocurre en el presente caso, entonces también responde de los daños y perjuicios ocasionados a los subarrendatarios (por extensión de los efectos del art. 1101 CC o por la vía del art. 1902 CC).

El fallo de la sentencia del Tribunal Supremo desestima todos los motivos del recurso de casación y confirma la sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid en virtud de la cual el propietario-arrendador y los arrendatarios-

<sup>5</sup> Han vulnerado los derechos de los subarrendatarios.

subarrendadores son condenados a indemnizar *solidariamente* los daños y perjuicios que la extinción de los subarrendos ha causado a los subarrendatarios<sup>6</sup>.

## II. COMENTARIO

### 1. Planteamiento

No vamos a realizar un comentario exhaustivo sobre todos y cada uno de los temas abordados por la sentencia de 22 de febrero de 2002. El objeto de este comentario es más modesto: realizar unas reflexiones acerca de la cuestión litigiosa. Y ésta no es otra que determinar si los subarrendatarios tienen derecho a reclamar una indemnización de daños y perjuicios cuando se extingue el subarriendo como consecuencia de la *renuncia* al arrendamiento pactada por el propietario-arrendador y los arrendatarios-subarrendadores.

A través de la exposición de los hechos y de la doctrina de la sentencia que estamos comentando, hemos indicado que el Tribunal Supremo considera –al igual que en la sentencia de 14 de octubre de 1997 (ar. 1997/7464)– que los subarrendatarios sí tienen derecho a reclamar la reparación de los daños y perjuicios sufridos por la extinción del subarriendo.

Pero, ¿quiénes responden de esos daños y perjuicios? En el presente caso, nuestro Alto Tribunal reitera la respuesta que dio en la ya mencionada sentencia de 14 de octubre de 1997: los arrendatarios-subarrendadores y el propietario-arrendador responden solidariamente de los daños y perjuicios causados a los subarrendatarios.

Ello nos lleva a plantearnos los siguientes interrogantes: ¿cuál es el fundamento de la responsabilidad de los arrendatarios-subarrendadores?, ¿cuál es el fundamento de la responsabilidad del propietario-arrendador?

La respuesta a cada una de estas cuestiones servirá para aproximarnos a un tema poco estudiado por nuestra doctrina: la lesión de los derechos de crédito por un acto de tercero y su protección por la vía del artículo 1902 CC (*tutela aquiliana de los derechos de crédito*).

Finalmente, hemos de señalar que el arrendamiento objeto del litigio que resuelve el Tribunal Supremo en la sentencia de 22 de febrero de 2002 (ar. 2002/1381) se rige por las normas de la LAU de 1964 (conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda de la LAU de 1994). Sin embargo, en nuestro comentario haremos referencia a las normas de la LAU de 1994.

### 2. El fundamento de la responsabilidad de los arrendatarios-subarrendadores

El subarriendo es un contrato que recibe su fuerza del arrendamiento<sup>7</sup>. De ahí que el artículo 8.2.III LAU de 1994 disponga que «el derecho del suba-

<sup>6</sup> La STS de 14 de octubre de 1997 (ar. 1997/7464), que como sabemos es la sentencia en que se apoya la que estamos comentando, también condenó al propietario-arrendador y a los arrendatarios-subarrendadores a indemnizar solidariamente los daños y perjuicios ocasionados a los subarrendatarios.

<sup>7</sup> En este sentido se pronuncian, entre otros, DIEZ-PICAZO, L., GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho civil*, volumen II, 9.ª edición, Madrid, 2001, pp. 340 y 341; MÉNDEZ

rendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó»<sup>8</sup>.

Lo anterior nos lleva a formular la siguiente pregunta: ¿tiene el subarrendatario derecho a exigir al subarrendador una indemnización por los daños y perjuicios que le cause la extinción del subarriendo? La respuesta depende de cuál haya sido la causa de extinción del arrendamiento (de todas las causas de extinción que existen, mencionamos las siguientes: el cumplimiento del plazo de duración pactado, la pérdida de la cosa arrendada, la renuncia del arrendatario). Con carácter general, podemos afirmar que la extinción del subarriendo como consecuencia de la extinción del arrendamiento no genera para el subarrendador responsabilidad frente al subarrendatario<sup>9</sup>.

Ahora bien, existen excepciones a la regla general. Una de ellas se produce cuando la extinción del contrato de arrendamiento se deriva de la renuncia voluntaria del arrendatario-subarrendador a su derecho arrendaticio<sup>10</sup>, que es precisamente el caso de la sentencia que estamos comentando<sup>11</sup>.

---

TOMÁS, R. M., VILALTA NICUESA, A. E.: *Arrendamientos Urbanos: Cesión, Subarriendo y Subrogación*, Barcelona, 1998, p. 18; PUENTE DE ALFARO, F. de la: *El arrendamiento urbano frente a terceros. La oponibilidad del arrendamiento: los arts. 13, 14 y 29 LAU*, Barcelona, 1996, pp. 162 y 163; y REGLERO CAMPOS, L. F.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinador Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano), Pamplona, 1995, p. 168.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo mantiene la misma tesis [SSTS de 22 de febrero de 1972 (ar. 1972/860), 1 de marzo de 1993 (ar. 1993/2034) y 14 de octubre de 1997 (ar. 1997/7464)], así como la sentencia de 22 de febrero de 2002 (ar. 2002/1381) objeto del este comentario].

<sup>8</sup> La LAU de 1964 (art. 117) también preveía la extinción del subarriendo para los casos de extinción del derecho del subarrendador.

Afirma REGLERO CAMPOS, L. F.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinador Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano), Pamplona, 1995, pp. 168 y 169, que el subarriendo se extingue de forma automática cuando se produce la extinción del arrendamiento, con independencia de cuál sea la causa de extinción de éste (vencimiento, resolución, renuncia del arrendatario). En términos similares, GUILARTE ZAPATERO, V.: «Comentario de los artículos 6, 7 y 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, (dirigidos por Xavier O'Callaghan), Madrid, 1995, p. 100 y PAU PEDRÓN, A.: «La protección del Arrendamiento Urbano», *La Publicidad Registral*, Madrid, 2001, p. 475.

<sup>9</sup> A título de ejemplo citamos los siguientes casos:

– Cuando el arrendamiento se extingue por cumplimiento del plazo de duración pactado, el subarriendo se extingue, pero el subarrendador no tiene que indemnizar al subarrendatario.

– Cuando el arrendamiento se extingue por pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador [art. 28 a) LAU de 1994], el subarriendo se extingue, pero el subarrendador tampoco tiene que indemnizar al subarrendatario (del mismo modo que el arrendador no indemniza al arrendatario-subarrendador).

<sup>10</sup> Afirma GUILARTE ZAPATERO, V.: «Comentario de los artículos 6, 7 y 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, (dirigidos por Xavier O'Callaghan), Madrid, 1995, pp. 100 y 101, que es opinable que el subarriendo se extinga cuando el arrendatario-subarrendador renuncia voluntariamente a su derecho y se plantea la aplicación del artículo 12 LAU de 1994 al mencionado supuesto.

Si atendemos al tenor literal del artículo 8.2.III LAU de 1994 nos daremos cuenta de que su redacción no admite excepción alguna (utiliza la expresión «en todo caso»). Por todo ello consideramos que también en este caso el subarriendo se extingue.

<sup>11</sup> Conforme a lo pactado en el contrato de 6 de octubre de 1989, los arrendatarios-subarrendadores (don Ángel G. M. y su esposa doña M.<sup>a</sup> Pilar V. S. M.) renunciaron al

Antes de entrar en el análisis de la posible responsabilidad del arrendatario-subarrendador por la extinción del subarriendo, debemos dar respuesta al siguiente interrogante: ¿la renuncia<sup>12</sup> del arrendatario-subarrendador al arrendamiento, antes de que transcurra el plazo de vigencia del subarriendo, extingue éste?<sup>13</sup> En nuestro Ordenamiento jurídico encontramos argumentos legales tanto para responder afirmativa como negativamente a dicha cuestión, razón por la cual la doctrina mantiene distintas tesis al respecto. Se trata, sin duda, de una cuestión no exenta de dificultades.

Podríamos responder que conforme al artículo 6.2 CC, el arrendatario-subarrendador no puede renunciar a su derecho, porque se perjudicarían derechos de terceros (del subarrendatario) y ello no está permitido. Cierto es que la renuncia del arrendatario-subarrendador al arrendamiento causa un perjuicio al subarrendatario y ello es precisamente lo que intenta evitar el artículo 6.2 CC. ¿Significa esto que al subarrendatario le resulta inoponible la renuncia? Algunos autores<sup>14</sup>, en aplicación de lo dispuesto en el citado precepto, mantienen que la renuncia del arrendatario-subarrendador no sería eficaz frente al subarrendatario; esto es, el subarriendo no se extinguiría<sup>15</sup> y el propietario-arrendador debería soportarlo. De aceptarse esta solución el subarrendatario no sufriría ningún daño ni perjuicio y no tendría, por tanto, derecho a exigir ninguna indemnización.

A nuestro juicio, la anterior no es una solución convincente porque no pondera adecuadamente los intereses en juego: protege los intereses del subarrendatario (le permite continuar disfrutando de la cosa objeto del subarriendo), pero se olvida de los intereses del propietario de la cosa (la subsistencia del subarriendo le va a impedir obtener el máximo rendimiento económico de la vivienda; no olvidemos que conforme al artículo 8.2.I LAU el subarriendo

---

arrendamiento a cambio de una determinada cantidad de dinero abonada por el propietario-arrendador (*Inverlo*, S. A.).

<sup>12</sup> En relación con la renuncia de derechos y el artículo 6.2 CC, véase: CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: «Comentario del artículo 6 del Código civil», *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales* (dirigidos por Manuel Albaladejo y Silvia Díaz Alabart), tomo I, volumen 1.º, 2.ª edición, Madrid, 1992, pp. 734 a 768; CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J. I.: *La renuncia a los derechos*, Barcelona, 1986; DíEZ-PICAZO, L., GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho civil*, volumen I, 10.ª edición, Madrid, 2001, pp. 453 a 457; GULLÓN BALLESTEROS, A.: «Comentario del artículo 6 Código civil», *Comentario del Código civil*, (dirigido por Cándido Paz-Ares Rodríguez, Luis Díez-Picazo Ponce de León, Rodrigo Bercovitz y Pablo Salvador Coderch), tomo I, Ministerio de Justicia, 2.ª edición, Madrid, 1993, pp. 34 a 36.

<sup>13</sup> Sobre esta problemática en la LAU de 1964, véase: FUENTES LOJO, J. V.: «Comentario del artículo 117 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964», *Nueva suma de arrendamientos urbanos*, tomo II, 9.ª edición, Barcelona, 1994, pp. 2158 a 2165.

<sup>14</sup> En este sentido parece que se pronuncian, DíEZ-PICAZO, L., GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho civil*, volumen II, 9.ª edición, Madrid, 2001, p. 354; GUILARTE ZAPATERO, V.: «Comentario de los artículos 6, 7 y 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, (dirigidos por Xavier O'Callaghan), Madrid, 1995, pp. 100 y 101; PAU PEDRÓN, A.: «La protección del Arrendamiento Urbano», *La Publicidad Registral*, Madrid, 2001, pp. 430, 432 y 433 y PUENTE DE ALFARO, F. de la, *El arrendamiento urbano frente a terceros. La oponibilidad del arrendamiento: los arts. 13, 14 y 29 LAU*, Barcelona, 1996, pp. 148, 149 y 163 (nota 31).

<sup>15</sup> Se adoptaría la misma solución que el artículo 107.1 LH prevé para la hipoteca de usufructo. El citado precepto establece que la renuncia del usufructuario a su derecho es inoponible al acreedor hipotecario; esto es, «subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin».

sólo puede ser parcial, y que, por tanto, resultará harto complicado encontrar un sujeto interesado en arrendar la vivienda).

Creemos que la solución óptima es considerar que el subarriendo se extingue como consecuencia de la renuncia del arrendatario-subarrendador, viniendo éste obligado frente al subarrendatario a pagar una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados (el propietario-arrendador será también responsable de los daños y perjuicios sufridos por el subarrendatario cuando aquél, conociendo la situación perjudicial que se origina para el subarrendatario, colabore o sea cómplice de la renuncia que realiza el arrendatario-subarrendador).

Exponemos, a continuación, las razones por las cuales consideramos que la renuncia del arrendatario-subarrendador al arrendamiento, antes de que transcurra el plazo de vigencia del subarriendo, sí provoca la extinción de éste <sup>16</sup>:

a) A nuestro entender, esta solución satisface equitativamente los intereses de cada una de las partes en conflicto: el arrendatario-subarrendador puede renunciar a su derecho, indemnizando los daños y perjuicios ocasionados al subarrendatario por la extinción anticipada del subarriendo; el subarrendatario ve sacrificado su interés de seguir usando y disfrutando de la cosa subarrendada, pero a cambio tiene derecho a una indemnización de daños y perjuicios; y el propietario-arrendador (que dependiendo de las circunstancias puede también ser responsable frente al subarrendatario) recupera el pleno goce y disfrute, pudiendo sacar el máximo rendimiento económico a la vivienda (al no estar la vivienda ocupada parcialmente por el subarrendatario, le resultará mucho más fácil encontrar un sujeto interesado en arrendar la vivienda).

b) Aunque podría pensarse que la citada solución es contraria al artículo 6.2 CC, ello no es así. No podemos olvidar que la doctrina afirma que las consecuencias que se derivan de la renuncia a un derecho cuando ésta perjudica a un tercero no son siempre las mismas <sup>17</sup>. Por tanto, en algunos casos la renuncia a derechos en perjuicio de terceros no va a tener como consecuencia jurídica la inopini-

---

<sup>16</sup> Mantienen esta tesis, entre otros, CLEMENTE MEORO, M.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinadora M.ª Rosario Valpuesta Fernández), Valencia, 1994, p. 94; FERNÁNDEZ HIERRO, J. M.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *LAU: Comentario articulado*, 2.ª edición, Granada, 2001, p. 68; FUENTES LOJO, J. V.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentario a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*, Barcelona, 1995, p. 46; GIL RODRÍGUEZ, J.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinador Carlos Lasarte Álvarez), Madrid, 1996, pp. 186 y 187; LOSCERTALES FUERTES, D.: *Los arrendamientos urbanos*, Madrid, 1995, p. 203; REGLERO CAMPOS, L. F.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinador Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano), Pamplona, 1995, pp. 168 y 169; y ROJO AJURIA, L.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentario a la Ley de Arrendamientos urbanos*, (director Fernando Pantaleón Prieto), Madrid, 1995, pp. 137 y 138.

<sup>17</sup> En este sentido, CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: «Comentario del artículo 6 del Código civil», *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales* (dirigidos por Manuel Albaladejo y Silvia Díaz Alabart), tomo I, volumen 1.º, 2.ª edición, Madrid, 1992, p. 764; GULLÓN BALLESTEROS, A.: «Comentario del artículo 6 del Código civil», *Comentario del Código*

bilidad de aquélla frente a éstos, sino que, atendiendo a las circunstancias del caso, la protección de los intereses de los terceros se va a realizar por otras vías [por ejemplo, en los casos de renuncia a derechos en fraude acreedores se permite que éstos impugnen la renuncia utilizando la acción rescisoria (arts. 1291.3 y 1297 CC)]<sup>18</sup>.

Consideramos que, en nuestro caso, los intereses del subarrendatario quedan suficientemente protegidos al imponerse al arrendatario-subarrendador la obligación de indemnizar los daños y perjuicios que haya sufrido aquél [la solución que nosotros defendemos es la misma que se prevé en el art. 1571 CC para los casos de *venta de la cosa arrendada*: el vendedor (arrendador) debe indemnizar al arrendatario los daños y perjuicios ocasionados cuando el comprador de la cosa arrendada ejercite el derecho, que le reconoce el citado precepto, de dar por terminado «el arriendo vigente al verificarse la venta»].

c) El artículo 6.2 CC es una norma de carácter general que presenta excepciones (a nuestro juicio, el art. 480 CC<sup>19</sup> y el art. 13.2 LAU de 1994<sup>20</sup> son excepciones al art. 6.2 CC porque permiten renunciar a derechos incluso en perjuicio de terceros).

---

*civil*, (dirigido por Cándido Paz-Ares Rodríguez, Luis Díez-Picazo Ponce de León, Rodrigo Bercovitz y Pablo Salvador Coderch), tomo I, Ministerio de Justicia, 2.ª edición, Madrid, 1993, p. 35.

<sup>18</sup> Véase, DÍEZ-PICAZO, L., GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho civil*, volumen I, 10.ª edición, Madrid, 2001, pp. 456 y 457.

<sup>19</sup> Dispone el citado precepto que todos los contratos que celebre el usufructuario sobre la cosa usufructuada se extinguirán (la ley dice impropriadamente «se resolverán») al fin del usufructo, «salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola».

<sup>20</sup> El Legislador en 1994 quiso, en esta materia, armonizar la legislación especial de arrendamientos urbanos con el contenido del Código civil (art. 480) (recordemos que conforme a los art. 57 y 114.12.º LAU de 1964, en los casos de extinción del usufructo, el arrendamiento constituido por el usufructuario continuaba vigente, salvo que «el titular dominical pruebe que las condiciones pactadas para el arrendamiento por el usufructuario anterior fueron notoriamente gravosas para la propiedad»). Por esta razón, el artículo 13.2 LAU de 1994 dispone que «los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley». [Véase, MARÍN LÓPEZ, J. J.: «Comentario del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinador Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano), Pamplona, 1995, pp. 300 a 306. Afirma este autor que «la solución que proporciona el artículo 13.2 LAU es categórica y no deja margen de duda: la extinción del usufructo, de la superficie o del análogo derecho de goce que haya servido de soporte para la celebración del arriendo determina la extinción del derecho del inquilino. (...) Esta consecuencia se produce sea cual sea la causa de la desaparición del derecho del arrendador»; SERRANO ALONSO, E., «Comentario del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, (dirigidos por Xavier O'Callaghan), Madrid, 1995, pp. 143 y 144.]

Mantienen la tesis contraria, entre otros: DÍEZ-PICAZO, L., GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho civil*, volumen II, 9.ª edición, Madrid, 2001, p. 354 [afirman que si la extinción se ha debido a la renuncia del usufructuario, superficiario o del sujeto que tenga un derecho de goce análogo sobre el inmueble, entonces «la misma es inoponible frente al arrendatario, por lo que el propietario que recupera las facultades ínsitas en el *iura in re aliena* ha de soportar el arrendamiento por toda la duración concertada. Lo exige así el artículo 6.2 del Código civil y la aplicación analógica del artículo 107.1 de la Ley Hipotecaria»]; GORDILLO CAÑAS, A.: «Comentario del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinador Carlos Lasarte Álvarez), Madrid, 1996,

d) Por otra parte, cuando el Legislador quiere que un derecho no desaparezca como consecuencia de la extinción del derecho del que trae causa, lo indica de forma expresa (en este sentido, en materia de arrendamientos, los arts. 13.1 y 14 LAU de 1994<sup>21</sup>; en relación con la hipoteca del usufructo, el art. 107.1.º LH<sup>22</sup>; y respecto del derecho de superficie, el art. 289 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992<sup>23</sup>).

e) Los términos en los que está redactado el artículo 8.2.III LAU de 1994 («el derecho del subarrendatario se extinguirá, en

---

pp. 358 y 359; y PUENTE DE ALFARO, F. de la, *El arrendamiento urbano frente a terceros. La oponibilidad del arrendamiento: los arts. 13, 14 y 29 LAU*, Barcelona, 1996, pp. 148 y 149. Afirma el citado autor que cuando el usufructo se extingue por la renuncia del usufructuario, el subarrendatario no se ve afectado y puede continuar en el goce de la cosa arrendada.

En relación con los argumentos esgrimidos por los profesores DIEZ-PICAZO y GULLÓN nos planteamos la siguiente cuestión: ¿por qué se aplica analógicamente el artículo 107.1 LH y no el artículo 480 CC? Por otra parte, PAU PEDRÓN, A.: «La protección del Arrendamiento Urbano», *La Publicidad Registral*, Madrid, 2001, p. 430, se muestra contrario a aplicar por analogía el artículo 107.1.º LH a los arrendamientos, «porque existe en la LAU una norma específica que no distingue entre causas de extinción del usufructo».

<sup>21</sup> El artículo 13.1 LAU de 1994 regula cuál es la suerte de los arrendamientos cuando se extingue el derecho del propietario-arrendador (si el derecho del arrendador se extingue durante los primeros cinco años de vigencia del arrendamiento, el arrendatario tiene derecho a continuar en él hasta que se cumplan los cinco años; por el contrario, si el derecho del arrendador se extingue transcurridos los cinco primeros años del arrendamiento, éste también se extingue). [Véase: FUENTES LOJO, J. V.: «Comentario del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Novísima suma de arrendamientos urbanos*, tomo I, Barcelona, 2001, pp. 130 a 136; MARÍN LÓPEZ, J. J.: «Comentario del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinador Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano), Pamplona, 1995, pp. 279 a 300; PUENTE DE ALFARO, F. de la, *El arrendamiento urbano frente a terceros. La oponibilidad del arrendamiento: los arts. 13, 14 y 29 LAU*, Barcelona, 1996, pp. 81 a 124; SERRANO ALONSO, E., «Comentario del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, (dirigidos por Xavier O'Callaghan), Madrid, 1995, pp. 138 a 143.]

El artículo 14 LAU de 1994 aborda la cuestión de si cuando se enajena la vivienda arrendada el arrendamiento se extingue. La regla general que podemos extraer del citado precepto es que el arrendamiento resulta oponible al adquirente durante los cinco primeros años de vigencia del arriendo. [Véase: BENAVENTE MOREDA, P.: *La venta de la cosa arrendada*, Madrid, 1998, pp. 146 a 168; MARÍN LÓPEZ, J. J.: «Comentario del artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinador Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano), Pamplona, 1995, pp. 311 a 329; PUENTE DE ALFARO, F. de la, *El arrendamiento urbano frente a terceros. La oponibilidad del arrendamiento: los arts. 13, 14 y 29 LAU*, Barcelona, 1996, pp. 33 a 80; SERRANO ALONSO, E.: «Comentario del artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, (dirigidos por Xavier O'Callaghan), Madrid, 1995, pp. 146 a 153.]

<sup>22</sup> Establece el citado precepto que la hipoteca constituida por el usufructuario no se extinguirá en los casos en los que el usufructo concluya por la voluntad de aquél, sino que subsistirá «hasta que se cumpla la obligación asegurada o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido de no mediar el hecho que le puso fin».

<sup>23</sup> Dicho precepto fue declarado vigente por la Disposición Derogatoria única (apartado 1.º) de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Realizando una interpretación conjunta de los apartados 4.º y 5.º del artículo 289 podemos afirmar que cuando se extinga el derecho de superficie por cualquier causa que no sea el «decurso del término», los derechos reales o personales impuestos por el superficiario continuarán vigentes.

Debemos señalar la discordancia que existe entre el artículo 289.5 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 y el artículo 13.2 LAU de 1994.

todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó»), prueba, a nuestro entender, que dicho precepto no admite excepción alguna (utiliza la expresión «en todo caso»). Por esta razón, consideramos que en los supuestos en los que el arrendamiento se extingue por renuncia del arrendatario-subarrendador, el subarriendo también se extingue<sup>24</sup>.

f) Otro de los argumentos que puede utilizarse a favor de nuestra tesis es la existencia de una línea jurisprudencial que afirma «que el subarriendo no puede tener más extensión que la del arrendamiento de que deriva, por ser principio jurídico fundamental que los derechos derivativos no pueden ir más allá que los originarios». Afirma el Tribunal Supremo que «el contrato de subarriendo, por su propia naturaleza y como su propia denominación indica» depende de la existencia del arrendamiento «y en consecuencia, no puede existir al extinguirse éste, cualquiera que sea la causa de la extinción. (...) A ello no empece que sea la voluntad del arrendatario en poner fin al arriendo, para que el subarriendo se extinga y cualquiera que sea el tiempo en que la voluntad del arrendatario-subarrendador se produzca, desde ese mismo instante se extinguirá el subarriendo» [en este sentido, entre otras, SSTs de 22 de febrero de 1972 (ar. 860), 1 de marzo de 1993 (ar. 2034) y 18 de junio de 1997 (ar. 5417)].

g) Tomando en consideración todo lo expuesto, podemos concluir que si el Legislador hubiera querido que el subarriendo no se extinguiera en los casos de renuncia del arrendatario-subarrendador al arrendamiento, lo hubiera previsto expresamente en la ley<sup>25</sup>.

---

<sup>24</sup> Mantienen esta tesis, entre otros, CLEMENTE MEORO, M.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinadora M.ª Rosario Valpuesta Fernández), Valencia, 1994, p. 94; FERNÁNDEZ HIERRO, J. M.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *LAU: Comentario articulado*, 2.ª edición, Granada, 2001, p. 68; FUENTES LOJO, J. V.: *Comentario a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*, Barcelona, 1995, p. 46; GIL RODRÍGUEZ, J.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinador Carlos Lasarte Álvarez), Madrid, 1996, pp. 186 y 187; LOSCERTALES FUERTES, D.: *Los arrendamientos urbanos*, Madrid, 1995, p. 203; REGLERO CAMPOS, L. F.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinador Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano), Pamplona, 1995, pp. 168 y 169; y ROJO AJURIA, L.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentario a la Ley de Arrendamientos urbanos*, (director Fernando Pantaleón Prieto), Madrid, 1995, pp. 137 y 138.

<sup>25</sup> En el mismo sentido, MARÍN LÓPEZ, J. J.: «Comentario del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinador Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano), Pamplona, 1995, p. 301.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo también considera que el subarriendo se extingue en los casos de extinción del arrendamiento por renuncia del arrendatario-subarrendador [así, por ejemplo, la STS de 22 de febrero de 1972 (ar. 1972/860) afirma que «el contrato de "subarriendo", por su propia naturaleza y como su propia denominación indica, depende en su existencia de la forma del arrendamiento, sobre la cosa subarrendada y, en su consecuencia, no puede existir al extinguirse éste, cualquiera que sea la causa de la extinción, porque si por virtud del contrato de arrendamiento, se transmite al arrendatario, la posesión de la cosa arrendada, por tiempo determinado y precio cierto y si éste puede a su

Comprobado que, conforme al artículo 8.2.III LAU de 1994, la renuncia del arrendatario-subarrendador a su derecho arrendaticio provoca también la extinción subarriendo, debemos preguntarnos cuáles son los medios de defensa de los que dispone el subarrendatario para defender su derecho frente al subarrendador. En ello centramos seguidamente nuestra atención.

En el subarriendo, al igual que ocurre en el arrendamiento, el subarrendador se obliga con el subarrendatario a ceder el goce y uso de una cosa por tiempo determinado a cambio de un precio (arts. 1543, 1554 y 1555 CC)<sup>26</sup>. Por tanto, el subarrendador incumple el contrato de subarriendo cuando realiza algún acto que impide al subarrendatario gozar de la cosa subarrendada durante todo el tiempo de duración pactado en el contrato<sup>27</sup>. Trasladando estas ideas al supuesto de hecho de la sentencia que estamos comentando podemos afirmar lo siguiente: cuando los arrendatarios-subarrendadores (don Ángel G. M. y su esposa doña M.<sup>a</sup> Pilar V. S. M.) renuncian a su derecho arrendaticio mediante el contrato de 6 de octubre de 1989<sup>28</sup>, estando todavía vigente el subarriendo, no cabe ninguna duda de que aquéllos están incumpliendo las obligaciones que se derivan de los contratos de subarriendo que les unen con los subarrendatarios (al provocar la extinción de los subarriendos están impidiendo que los subarrendatarios gocen de la cosa durante todo el plazo de tiempo estipulado en el contrato). En resumen, los subarrendadores incurren en responsabilidad contractual por incumplimiento, pudiendo los subarrendatarios ejercitar las acciones correspondientes (arts. 1101 ss., 1556 CC y 27 LAU de 1994).

El Tribunal Supremo en la sentencia objeto del presente comentario [al igual que en las sentencias de 22 de febrero de 1972 (ar. 1972/860) y 14 de octubre de 1997 (ar. 1997/7464)] mantiene la misma tesis que nosotros defendemos<sup>29</sup>. Afirma nuestro Alto Tribunal que los arrendatarios-subarrendadores

---

vez transmitir tal posesión a los mismos fines, siempre que cuente con la autorización expresa y escrita del arrendador, se hace indudable que al ser por cualquiera de los cauces que dan lugar a la resolución del contrato de arrendamiento, el arrendatario perdiera aquella posesión, ello ha de repercutir inmediatamente en la del subarrendatario, en el sentido de perderse la posesión de éste, con extinción del contrato de subarriendo. Que a ello no empece que sea la voluntad del arrendatario en poner fin al arriendo, para que el subarriendo se extinga y cualquiera que sea el tiempo en que la voluntad del arrendatario-subarrendador se produzca, desde ese mismo instante, se extinguirá el subarriendo, sin que, a su titular, le quede acción alguna para prolongar su existencia». En el mismo sentido se pronuncia la STS de 1 de marzo de 1993 (ar. 1993/2034)].

<sup>26</sup> En este sentido, entre otros, DÍEZ-PICAZO, L., GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho civil*, volumen II, 9.<sup>a</sup> edición, Madrid, 2001, pp. 340 y 341; REGLERO CAMPOS, L. F.: «Comentario del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (coordinador Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano), Pamplona, 1995, pp. 158, 170 y 171.

<sup>27</sup> En el caso de la sentencia objeto de este comentario, una de las cláusulas del contrato de subarriendo establecía que «la duración del contrato será de cinco años, con prórrogas sucesivas anuales en forma indefinida, a voluntad de los subarrendatarios» (véase Fundamento de Derecho tercero).

El Tribunal Supremo afirma (Fundamento de Derecho segundo) que esta cláusula limitaba la voluntad de renuncia al arriendo.

<sup>28</sup> En virtud de dicho contrato el propietario-arrendador abona una determinada cantidad de dinero a los arrendatarios-subarrendadores a cambio de que éstos renuncien al arrendamiento.

<sup>29</sup> Hemos de señalar que el Tribunal Supremo, en alguna ocasión, ha defendido la tesis contraria. Así, por ejemplo, nuestro Alto Tribunal en su sentencia de 1 de marzo de 1993 (ar. 1993/2034) mantiene que no existe incumplimiento contractual por parte del

(don Ángel G. M. y su esposa doña M.<sup>a</sup> Pilar V. S. M.) al renunciar al arrendamiento cuya titularidad ostentaban han incumplido las obligaciones derivadas de los contratos de subarriendo que les vinculaba con los subarrendatarios, incurriendo, por tanto, en responsabilidad contractual (arts. 1101 ss. CC) frente a los subarrendatarios. Razón por la cual éstos tienen derecho a que los arrendatarios-subarrendadores les abonen una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la extinción de los subarriendos.

### 3. El fundamento de la responsabilidad del propietario-arrendador

La responsabilidad del propietario-arrendador (*Inverlo, S. A.*) frente a los subarrendatarios por la extinción de los subarriendos es posiblemente la parte más llamativa de la sentencia que estamos comentando. Adelantemos que, a nuestro juicio, la decisión del Tribunal Supremo de condenar al propietario-arrendador a pagar una indemnización por los daños y perjuicios sufridos por los subarrendatarios nos parece correcta. No compartimos, sin embargo, alguno de los razonamientos que esgrime nuestro Alto Tribunal para fundar su decisión.

Veamos, a continuación, cuáles son los argumentos utilizados por el Tribunal Supremo para declarar la responsabilidad del propietario-arrendador frente a los subarrendatarios.

#### 3.1 LA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO-ARRENDADOR ES UNA EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO DE LA EFICACIA RELATIVA DE LOS CONTRATOS: PLANTEAMIENTO ERRÓNEO

Uno de los argumentos utilizados por nuestro Alto Tribunal para declarar la responsabilidad del propietario-arrendador (*Inverlo, S. A.*) frente a los subarrendatarios es que «la doctrina y la jurisprudencia siguen reconociendo excepciones al principio general de la eficacia relativa del contrato, entre otras, el supuesto en que al celebrar un contrato y por causa de su celebración los contratantes originen un daño a un tercero, (...), cuando tal daño se concreta, como ocurre en el caso, en la lesión de derechos subjetivos concretos» [SSTS de 14 de octubre de 1997 (ar. 1997/7464) y 22 de febrero de 2002 (ar. 2002/1381)].

No compartimos la argumentación que realiza el Tribunal Supremo. Consideramos que la responsabilidad del propietario-arrendador por la extinción de los subarriendos no se funda ni constituye una excepción al *principio de relatividad de los contratos* (art. 1257 CC)<sup>30</sup>. A mayor abundamiento, podemos afirmar que el *principio de relatividad de los contratos* (art. 1257 CC) nada o muy poco tiene que ver con el tema objeto del litigio (la responsabilidad del propietario-arrendador frente a los subarrendatarios por la extinción de los subarriendos).

---

arrendatario-subarrendador que renuncia a su derecho antes de que transcurra el plazo de vigencia del subarriendo porque no existe prueba alguna de que en el contrato de subarriendo «el arrendatario-subarrendador se hubiese obligado a no desistir en cualquier momento y por su sola voluntad del contrato de arrendamiento que le ligaba con la propiedad del inmueble».

<sup>30</sup> En este mismo sentido, RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, J. I.: *El principio de relatividad de los contratos en el Derecho español*, Madrid, 2000, p. 264.

Cierto es que también parte de la doctrina utiliza el artículo 1257 CC (*principio de relatividad*) como argumento para negar, con carácter general, la posibilidad material de que los derechos de crédito puedan ser lesionados por los actos de los terceros, así como para afirmar que éstos no están obligados a respetar los derechos de crédito ajenos (negando, a su vez, la responsabilidad de los terceros por la lesión del derecho de crédito ajeno)<sup>31</sup>. La utilización por parte de un sector doctrinal del artículo 1257 CC en esta materia, es lo que ha llevado al Tribunal Supremo a afirmar que estamos en presencia de una excepción al *principio de relatividad*. Reiteramos que ello nos parece un planteamiento discutible.

No es nuestro propósito realizar un examen pormenorizado del *principio de la eficacia relativa de los contratos* (art. 1257 CC)<sup>32</sup>. Sin embargo, sí creemos necesario realizar unas breves consideraciones sobre el mismo, para demostrar que el *principio de relatividad* no guarda ninguna relación con el tema de la responsabilidad del tercero por la lesión de un derecho de crédito ajeno<sup>33</sup>.

Quienes acuden al *principio de relatividad de los contratos* para negar la posibilidad de que los terceros puedan lesionar derechos de crédito ajenos, tienen razón cuando afirman que sólo el deudor, conforme al artículo 1257 CC, puede cumplir el contenido del derecho de crédito. Ahora bien, ello no significa que los terceros no puedan realizar actos que impidan el cumplimiento del derecho de crédito. Dicho con otras palabras, el derecho de crédito no sólo puede ser lesionado o vulnerado por el deudor, sino que también los terceros pueden realizar conductas que causen su lesión<sup>34</sup>.

Por otra parte, se afirma que los derechos de crédito, al contrario de lo que sucede con los derechos reales, son totalmente indiferentes para los terceros, pues no existe un deber general de abstención o respeto<sup>35</sup>. Esta idea de la falta de relevancia de los derechos de crédito frente a los terceros se sustenta

---

<sup>31</sup> Entre otros, BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J.: «Concepto de fraude civil» (conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado el 29 de marzo de 1965), *AAMN*, tomo XVI, p. 215, y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: «El perjuicio del derecho de crédito por acto de tercero», *RJC*, 1962, I, p. 589.

ENNECERUS, L., KIPP, T., WOLFF, M.: *Tratado de Derecho civil* (traducido y anotado por Pérez González, B., Alguer, J.), tomo II (Derecho de obligaciones), segunda parte, 3.ª edición, Barcelona, 1966, pp. 1049, 1050 y 1059, afirman que el deudor es el único sujeto que puede cumplir e incumplir un derecho de crédito.

<sup>32</sup> Para un estudio en profundidad del citado principio, véase, RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, J. I.: *El principio de relatividad de los contratos en el Derecho español*, Madrid, 2000.

<sup>33</sup> En nuestro caso, la responsabilidad del propietario-arrendador (*Inverlo*, S. A.) frente a los subarrendatarios por la extinción de los subarriendos.

<sup>34</sup> Entre las distintas hipótesis que existen de lesión de un derecho de crédito por acto de tercero citamos las siguientes: a) la muerte del deudor de una obligación personalísima por acto del tercero; b) la destrucción de la cosa objeto de la prestación por la conducta del tercero; c) la celebración de un contrato entre el *deudor* y el tercero que conlleve necesariamente el incumplimiento del primer contrato celebrado por el deudor.

Asimismo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reconocido expresamente en numerosas sentencias que un derecho de crédito ha sido violado como consecuencia de la conducta de un tercero [en este sentido, entre otras, SSTS de 23 de marzo de 1921 (Colección Legislativa núm. 90), 29 de octubre de 1955 (ar. 3090), 4 de mayo de 1973 (ar. 2291), 24 de octubre de 1990 (ar. 8045) y 20 de marzo de 1995 (ar. 1965)].

<sup>35</sup> En este sentido, entre otros, FAIRÉN, M.: «Derechos reales y de crédito. Apuntes dogmáticos para el estudio de su distinción», *RDN*, 1959, núm. 23, p. 192; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: «El perjuicio del derecho de crédito por acto de tercero», *RJC*, 1962 (I), pp. 588 a 591.

principalmente en el denominado *principio de relatividad* contenido en el artículo 1257 CC.

A nuestro juicio, ello no es acertado. Es innegable que, conforme al artículo 1257 CC, los derechos de crédito sólo obligan o vinculan al acreedor y al deudor. Sin embargo, del citado precepto no puede deducirse que los terceros tengan plena libertad para realizar actos que lesionen el interés patrimonial del titular de un derecho de crédito<sup>36</sup>. No debemos olvidar que los derechos de crédito son derechos subjetivos que forman parte del patrimonio de una persona y, por tanto, merecedores de la protección que el ordenamiento jurídico ofrece frente a los ataques o violaciones ilícitas<sup>37</sup>. Siguiendo al profesor Díez-Picazo podemos afirmar que la existencia de un *deber de respeto frente a los derechos ajenos* no es una característica peculiar de los derechos reales, sino que se da también en los derechos de crédito, así como respecto de la totalidad de los derechos subjetivos. En todos aquellos casos en los que el derecho de crédito sea violado por un tercero distinto del deudor (por ejemplo: violación del derecho derivado de un contrato con cláusula de exclusiva, de un derecho de opción, etc.), el acreedor lesionado podrá reclamar al tercero, si se dan los requisitos exigidos por el artículo 1902 CC, una indemnización por los daños y perjuicios sufridos<sup>38</sup>.

<sup>36</sup> MAZEAUD, H., MAZEAUD, L., MAZEAUD, J.: *Lecciones de Derecho civil*, (traducción del francés por Luis Alcalá-Zamora Castillo), parte primera, volumen I, Buenos Aires, 1959, pp. 267, 415, 416, 420 y 421, distinguen en la obligación, de manera acertada, entre el *vínculo* y la *oponibilidad*. Afirman que la obligación no vincula a los terceros, es decir, los terceros no son ni acreedores ni deudores. Ahora bien, la obligación sí resulta oponible a los terceros, no pudiendo éstos desconocer su existencia y siendo responsables solidarios cuando colaboren en la lesión de un derecho de crédito ajeno.

MADRIDEJOS SARASOLA, J.: «El perjuicio del crédito por acto de tercero», *Estudios de Derecho Privado*, tomo I, Madrid, 1962, p. 574, afirma que el derecho de crédito forma parte del patrimonio del acreedor y que los terceros no están obligados a cumplir su contenido, pero sí que están obligados a respetarlo. En términos similares se pronuncia FERNÁNDEZ ARÉVALO, A.: *La lesión extracontractual del crédito*, Valencia, 1996, pp. 344 a 346.

<sup>37</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.ª: «Derecho de crédito», *Enciclopedia Jurídica Básica Civitas*, volumen II, Madrid, 1995, p. 2223, expresa esta idea cuando afirma que «el respeto al derecho de crédito, como el respeto a cualquier bien jurídico, corresponde a todos y por ello el acreedor puede hacer valer su titularidad también eventualmente contra terceros, pero no puede exigirles la prestación [...], o puede (*el acreedor*) demandar para exigir responsabilidad extracontractual a un tercero que haya lesionado su crédito». (La cursiva es nuestra.)

En el mismo sentido, entre otros, DÍEZ-PICAZO, L.: «Comentario del artículo 1257 del Código civil», *Comentario del Código civil* (dirigido por Cándido Paz-Ares Rodríguez, Luis Díez-Picazo Ponce de León, Rodrigo Bercovitz y Pablo Salvador Codérch), tomo II, Ministerio de Justicia, 2.ª edición, Madrid, 1993, p. 434; GONZÁLEZ PACANOWSKA, I.: «Notas sobre la oponibilidad de los contratos», *Estudios de Derecho civil en homenaje al profesor Dr. José Luis Lacruz Berdejo*, volumen II, Barcelona, 1993, p. 1469; GULLÓN BALLESTEROS, A.: «En torno a los llamados contratos en daño de tercero», *RDN*, 1958, p. 147; MADRIDEJOS SARASOLA, J.: «El perjuicio del crédito por acto de tercero», *Estudios de Derecho Privado*, tomo I, Madrid, 1962, p. 574; VATTIER FUENZALIDA, C.: «La tutela aquiliana de los derechos de crédito: algunos aspectos dogmáticos», *Homenaje al profesor Juan Roca Juan*, Universidad de Murcia (Secretariado de Publicaciones), Murcia, 1989, p. 854.

<sup>38</sup> En este sentido, DÍEZ-PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, volumen I, 5.ª edición (segunda en Civitas), Madrid, 1996, p. 63, y MORALES MORENO, A. M.: *Prólogo al libro «La venta de la cosa arrendada» de Pilar Benavente Moreda*, Madrid, 1998, pp. 19 a 22.

En términos similares, ESPINAR LAFUENTE, F.: «Sobre la distinción entre derechos reales y obligacionales», *RGLJ*, 1962, p. 618, y FAIRÉN, M.: «Derechos reales y de crédito. Apuntes dogmáticos para el estudio de su distinción», *RDN*, 1959, núm. 23, p. 197.

En conclusión, en nuestra opinión, la responsabilidad en la que incurre el propietario-arrendador (*Inverlo, S. A.*) por la extinción de los subarrendos no es una excepción al *principio de relatividad de los contratos* (art. 1257 CC), sino que dicha responsabilidad encuentra su fundamento en la violación por parte del propietario-arrendador del *principio general de no dañar a otros* y del denominado *deber general de respeto a los derechos ajenos*.

### 3.2 EL CONOCIMIENTO POR PARTE DEL PROPIETARIO-ARRENDADOR DE LA EXISTENCIA DE LOS SUBARRENDOS

El segundo y principal argumento que esgrime el Tribunal Supremo para declarar la responsabilidad del propietario-arrendador (*Inverlo, S. A.*) frente a los subarrendatarios por la extinción de los subarrendos es el conocimiento que aquél tenía de la existencia de los contratos de subarriendo y de sus cláusulas.

Acierta plenamente nuestro Alto Tribunal al afirmar que «el propietario-arrendador no respondería si fuera desconocedor de la situación perjudicial que se origina a los subarrendatarios», pero que sí responde de los daños y perjuicios causados a éstos cuando conoce la existencia del derecho ajeno e incluso se pactan «cláusulas apaciguadoras» en virtud de las cuales el propietario-arrendador admite que «se podrán establecer nuevos acuerdos con los subarrendatarios en condiciones económicas aceptables».

Todo ello nos demuestra que el Tribunal Supremo en la sentencia de 22 de febrero de 2002 (ar. 2002/1381) [al igual que en la STS de 14 de octubre de 1997 (ar. 1997/7464)] está reconociendo que en nuestro Ordenamiento está vigente el denominado *deber de respeto de los derechos ajenos* y que la violación por parte de los terceros del mencionado *deber de respeto* puede generar el nacimiento de un supuesto de responsabilidad civil extracontractual (art. 1902 CC), dando lugar a lo que se conoce como *tutela aquiliana de los derechos de crédito*<sup>39</sup>. Ahora bien, debemos hacer

---

Por su parte, FERNÁNDEZ ARÉVALO, Á.: *La lesión extracontractual del crédito*, Valencia, 1996, p. 25, afirma que «la lesión culpable de un derecho de crédito, como derecho subjetivo, como situación jurídica creada y reconocida por el ordenamiento, imputable a un tercero, genera para este sujeto la obligación de reparar el daño causado». En idéntico sentido se pronuncian, entre otros, MASSAGUER FUENTES, J.: «Inducción a la infracción contractual», *Actas de Derecho Industrial*, tomo XV, 1993, p. 36; y VATTIER FUENZALIDA, C.: «La tutela aquiliana de los derechos de crédito: algunos aspectos dogmáticos», *Homenaje al profesor Juan Roca Juan*, Universidad de Murcia (Secretariado de Publicaciones), 1989, pp. 850 y 851.

<sup>39</sup> En este mismo sentido se pronuncian, entre otros, BUSTO LAGO, J. M.: *La antijuridicidad del daño resarcible en la responsabilidad civil extracontractual*, Madrid, 1998, p. 112; CASTRO Y BRAVO, F. de, *Derecho civil de España*, tomo I (edición facsímil), Madrid, 1984, pp. 591 a 594; Díez-PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, volumen I, 5.ª edición (segunda en Civitas), Madrid, 1996, p. 63; FERNÁNDEZ ARÉVALO, Á.: *La lesión extracontractual del crédito*, Valencia, 1996, p. 340; GULLÓN BALLESTEROS, A.: «En torno a los llamados contratos en daño de tercero», *RDN*, 1958 (20), pp. 145 y 150; MASSAGUER FUENTES, J.: «Inducción a la infracción contractual», *Actas de Derecho Industrial*, tomo XV, 1993, p. 36 (el citado autor expone la misma idea en «Comentario al artículo 14 de la Ley de Competencia Desleal», *Comentario a la Ley de Competencia Desleal*, Madrid, 1999, p. 403); MORALES MORENO, A. M.: *Prólogo al libro «La venta de la cosa arrendada» de Pilar Benavente Moreda*, Madrid, 1998, pp. 19 a 22, y RAGEL SÁNCHEZ, L. F.: *Protección del tercero frente a la actuación jurídica ajena: La inoponibilidad*, Valencia, 1994, p. 160.

una matización importante: no siempre que un tercero lesione un derecho de crédito ajeno, éste va a responder de los daños y perjuicios causados a su titular; el tercero sólo será responsable cuando conozca o, dadas las circunstancias, no pueda desconocer la existencia del derecho de crédito ajeno.

### 3.3 EL PROPIETARIO-ARRENDADOR ¿INCURRE EN RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL O EN RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL?

El Tribunal Supremo en la sentencia que estamos comentando guarda silencio sobre si la responsabilidad del propietario-arrendador (*Inverlo, S. A.*) es contractual o extracontractual.

Sin embargo, tenemos que tener en cuenta que en el Fundamento de Derecho segundo se declara que la argumentación de la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 1997 (ar. 7464) se utiliza «a modo de motivación “por remisión”». Razón por la cual debemos acudir a la misma para conocer qué es lo que dispone nuestro Alto Tribunal sobre dicha cuestión.

El Tribunal Supremo en la citada sentencia de 1997 (Fundamento de Derecho quinto) afirma que el propietario-arrendador «responde solidariamente de los daños, sea por extensión de los efectos del artículo 1101, sea como mantiene un sector doctrinal “*ex artículo 1902 del Código civil*”». Dicha afirmación nos causa sorpresa. No porque declare responsable al propietario-arrendador (lo cual nos parece correcto), sino porque no fija cuál es la naturaleza de la responsabilidad de éste.

Parece entender nuestro Alto Tribunal que el propietario-arrendador (*Inverlo, S. A.*) puede ser responsable tanto por la vía de la responsabilidad contractual (arts. 1101 ss. CC) como por la vía de la responsabilidad extracontractual (art. 1902 CC). Hemos de señalar que no compartimos la citada solución. Consideramos que el propietario-arrendador no puede responder conforme a las normas de la responsabilidad contractual por las razones que exponemos a continuación:

a) El propietario-arrendador tiene respecto de los contratos de subarriendo la condición de tercero. Ello significa, por tanto, que los citados contratos no generan para él ni derechos ni obligaciones.

b) El propietario-arrendador es responsable no por haber incumplido los contratos de subarriendo (no es parte contratante de los mismos), sino por haber violado el *deber general de no dañar los derechos ajenos*.

---

Asimismo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reconocido en numerosas sentencias la existencia en nuestro Ordenamiento de la *protección aquiliana del crédito* frente a las ataques injustificados de los terceros [entre otras, SSTS de 23 de marzo de 1921 (Colección Legislativa núm. 90), 26 de abril de 1927 (Colección Legislativa núm. 186), 29 de octubre de 1955 (art. 3090), 28 de mayo de 1956 (art. 2449), 4 de mayo de 1973 (art. 2291), 19 de noviembre de 1982 (art. 6551), 30 de mayo de 1986 (art. 2918), 24 de octubre de 1990 (art. 8045), 20 de marzo de 1995 (art. 1965), 13 de febrero de 1997 (art. 944) y 14 de octubre de 1997 (art. 7464)].

Por todo ello, concluimos que, a nuestro juicio, el propietario-arrendador (*Inverlo, S. A.*) responde de los daños y perjuicios causados a los subarrendatarios por la extinción de los subarriendos conforme a las normas de la responsabilidad extracontractual (art. 1902 CC)<sup>40</sup>.

---

<sup>40</sup> En los casos de lesión de un derecho de crédito por acto de tercero, la doctrina, de forma mayoritaria, considera que el tercero responde conforme a las normas de la responsabilidad extracontractual [véase, entre otros, FERNÁNDEZ ARÉVALO, Á.: *La lesión extracontractual del crédito*, Valencia, 1996, p. 343; GULLÓN BALLESTEROS, A.: «En torno a los llamados contratos en daño de tercero», *RDN*, 1958 (20), pp. 153 y 154; MADRIDEJOS SARASOLA, J.: «El perjuicio del crédito por acto de tercero», *Estudios de Derecho Privado*, tomo I, Madrid, 1962, pp. 586 y 587; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: «El perjuicio del derecho de crédito por acto de tercero», *RJC*, 1962, I, pp. 598 a 601, y VATTIER FUENZALIDA, C.: «La tutela aquiliana de los derechos de crédito: algunos aspectos dogmáticos», *Homenaje al profesor Juan Roca Juan*, Universidad de Murcia (Secretariado de Publicaciones), Murcia, 1989, pp. 845 a 857].

La jurisprudencia del Tribunal Supremo también considera, de manera prácticamente unánime, que la responsabilidad del tercero que con su conducta lesiona un derecho ajeno es de carácter extracontractual (art. 1902 CC). [En este sentido, entre otras, SSTS de 23 de marzo de 1921 (Colección Legislativa núm. 90), 26 de abril de 1927 (Colección Legislativa núm. 186), 29 de octubre de 1955 (ar. 3090), 28 de mayo de 1956 (ar. 2449), 4 de mayo de 1973 (ar. 2291), 19 de noviembre de 1982 (ar. 6551), 30 de mayo de 1986 (ar. 2918), 20 de marzo de 1995 (ar. 1965), 13 de febrero de 1997 (ar. 944) y 14 de octubre de 1997 (ar. 7464).]

La STS de 24 de octubre de 1990 (ar. 8045) mantiene la tesis contraria; esto es, considera que el tercero responde por la lesión del derecho ajeno (en este caso se trataba de un derecho de opción de compra) conforme a las normas de la responsabilidad contractual (arts. 1101 ss. CC). Ello, a nuestro juicio, es totalmente erróneo [en este mismo sentido, CAÑIZARES LASO, A.: «Tanteo y opción. Frustración del interés del titular del derecho (Comentario a la STS. Sala 1.ª - 24 de octubre de 1990)», *ADC*, 1991, fascículo II, p. 935; y GAVIDIA SÁNCHEZ, J. V.: «Comentario a la sentencia de 24 de octubre de 1990», *CCJC*, 1990, núm. 24, pp. 1139 y 1140].

