

alternativas y solidarias. En cambio, hay diferencias ostensibles, a juicio de M. Pérez Monge, en materia de incumplimiento, no sólo porque el Anteproyecto se aproxima aquí al Derecho anglosajón sino porque acoge la distinción de las obligaciones de medios y de resultado –que son la regla general–. Aunque novedoso, estima J. A. Serrano García que el régimen de la cesión del contrato, la cesión del crédito y la asunción de deuda sería positivo, mientras que para I. Tena Piazuelo la sistemática de la extinción es incorrecta, confusa, reiterativa y farragosa; en especial, es criticable la llamada extinción por preclusión, a su juicio, que se presenta en los casos de prescripción y de caducidad.

De gran interés es el estudio de M. A. Parra Lucán sobre la invalidez y la ineficacia, donde las novedades del Anteproyecto son también llamativas, de no fácil acomodo entre nosotros y no siempre acertadas; así ocurre, por ejemplo, con la inexistencia del contrato, la nulidad sobrevenida, la conversión, la anulabilidad por falta de capacidad o de edad, el error, la ineficacia propiamente dicha, la simulación y el ejercicio de las respectivas acciones. Asimismo, la sistemática de los remedios es deficiente para M. T. Alonso Pérez y las novedades del Anteproyecto son notables en materia de rescisión por lesión, renegociación por alteración de las circunstancias, resolución por incumplimiento y responsabilidad contractual; en cuanto a esta última, el Anteproyecto establece una regla general de imputación objetiva, pero es perturbador, a su juicio, que los profesionales puedan exonerarse si acreditan la diligencia debida o que sólo respondan por culpa grave en los casos de riesgos de desarrollo.

En definitiva, de este apretado resumen resulta claro que el Anteproyecto es un texto serio y bien fundado, sin que se pueda calificar, según se ha insinuado, como una especie de «esperanto jurídico» (F. Galgano, C.i./Eur. 2005, p. 521); antes bien, se trata de una propuesta de corte predominantemente continental que, aun cuando está necesitada de revisión, merece ser estudiada precisamente con la finalidad de mejorarla. Tal es una de las conclusiones que se desprenden de estas *Anotaciones*. Otra conclusión es que el Anteproyecto en su estado actual se podría adoptar en su mayor parte en nuestro Derecho sin grandes dificultades; aunque no siempre coincide, son varios los autores para los que las soluciones del Anteproyecto serían positivas y se encaminan en la dirección correcta, pese que hay también numerosos extremos que no serían asumibles. Por último, son estas consideraciones *de lege ferenda* las que hacen que una lectura atenta de esta obra sea francamente recomendable; y lo es, no sólo para quienes se preocupan del Derecho comparado y la futura unificación del Derecho europeo, sino –y sobre todo– para cuantos estén interesados en la cada día más necesaria renovación del Código civil español en materia de obligaciones y contratos.

Carlos VATTIER FUENZALIDA
Catedrático de Derecho civil
Universidad de Burgos

RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, María Eugenia: *El subarriendo en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2005, 243 pp.

1. Como señala la autora de la monografía objeto de esta recensión, la LAU de 1994 parece que concede al subarriendo una importancia menor,

pues tan sólo dedica los artículos 8 y 32 a la regulación del citado subcontrato, en comparación con la LAU de 1964 que dedicaba al subarriendo los artículos 10 a 22. Esta escueta regulación puede hacer pensar que en la actualidad el subarriendo carece de relevancia práctica. Sin embargo, el subarriendo no sólo nunca ha dejado de desempeñar una importante función social al permitir a los ciudadanos disfrutar de una vivienda digna y adecuada (derecho reconocido en el art. 47 CE), sino que en los últimos tiempos, como consecuencia del fenómeno de la inmigración, está adquiriendo, si cabe, una mayor importancia.

Por otra parte, como es sabido por todos, si bien es cierto que la legislación especial arrendaticia tiene como finalidad la protección de los intereses de una de las partes (los del arrendatario), no es menos cierto que la citada normativa también tiene que ser respetuosa con el contenido esencial del derecho de propiedad (art. 33 CE). Asimismo, como acertadamente advierte la profesora Rodríguez Martínez, en el subarriendo concurren diversos intereses contrapuestos: por una parte, los intereses del propietario, que será contrario a la ocupación del inmueble de su propiedad por terceros; y, por otra, los intereses del arrendatario, quien a través del subarriendo puede obtener una ayuda económica, y los intereses del subarrendatario, quien por medio del subarriendo puede ver satisfecha su necesidad de vivienda o de un local donde ejercitar una actividad profesional o empresarial. Todo lo anterior lleva a la autora a plantearse a lo largo de su obra la siguiente cuestión: ¿el subarrendatario debe tener el mismo nivel de protección que el arrendatario?

Sin duda, la elección del tema es un acierto, lo que unido al rigor y exhaustividad que caracteriza el estudio sobre el régimen jurídico del contrato de subarriendo en la LAU de 1994 que nos presenta la profesora Rodríguez Martínez, permite afirmar que nos encontramos ante una interesante obra que viene a llenar un vacío en nuestra literatura jurídica porque hasta la fecha no contábamos con un estudio integral sobre el contrato de subarriendo.

La estructura de la obra es la siguiente: tras un breve planteamiento introductorio, la monografía se divide en cuatro capítulos. El capítulo I lleva por título «*Cuestiones generales*» y se dedica a la exposición de los objetivos de la legislación especial arrendaticia, al análisis de la autonomía privada como fuente de reglamentación del subarriendo, así como al examen de diversos supuestos dudosos de subarriendo. En el capítulo II se aborda el estudio de los requisitos de validez de la constitución del subarriendo. En el capítulo III que se titula «*Régimen jurídico de la relación subarrendaticia*», la autora no sólo expone la normativa aplicable al subarriendo, sino que se detiene también en el análisis de las tres distintas relaciones que surgen en los casos de subarriendo (relación entre arrendador y arrendatario, relación entre arrendatario y subarrendatario, y relación entre arrendador y subarrendatario). Por último, en el capítulo IV se analizan las distintas causas de extinción del contrato de subarriendo. La autora finaliza su obra con un índice de jurisprudencia.

2. Como hemos señalado, el capítulo I se titula «*Cuestiones generales*» y se divide en tres apartados. En el primero de ellos la profesora Rodríguez Martínez nos ofrece un breve e ilustrativo resumen de los objetivos de la legislación especial arrendaticia, poniendo de manifiesto, por una parte, las dificultades que existen para conciliar los intereses en juego y, por otra, que la escueta regulación en materia de subarriendo contenida en la LAU de 1994 dificulta la determinación del régimen jurídico aplicable al citado subcontrato.

A continuación, analiza el juego de la autonomía privada como fuente de reglamentación del contrato de subarriendo, así como la validez o nulidad de la prohibición de celebrar este subcontrato. Afirma que en el ámbito de los contratos de arrendamiento y subarriendo para uso de vivienda «la autonomía de la voluntad no es una fuente supletoria, como se deduce en principio del artículo 4.2, sino primera fuente normativa», siempre que no infrinja lo dispuesto en el artículo 6 LAU de 1994. Lo cual significa que son válidos los pactos que limiten los derechos del arrendador, los pactos que regulen cuestiones no previstas en la ley, así como los pactos que establezcan condiciones más beneficiosas para los arrendatarios o subarrendatarios que las establecidas en la ley (en concreto en el Título II de la LAU de 1994). En lo concerniente a los contratos de arrendamiento y subarriendo para uso distinto del de vivienda, su régimen jurídico será el acordado por las partes en virtud del principio de la autonomía de la voluntad; en defecto de acuerdo de las partes, será de aplicación lo dispuesto en el Título III de la LAU de 1994 (arts. 29 a 35) y, supletoriamente, lo dispuesto en el Código civil. Ahora bien, la autora critica no sólo que el legislador no haya regulado con más exhaustividad el régimen jurídico de este tipo de arrendamientos, pues ello contribuiría a reducir el alto índice de litigiosidad que existe en los Tribunales en materia de subarriendos para uso distinto del de vivienda, sino también que la LAU de 1994 prevé un régimen jurídico menos beneficioso para el arrendatario que el previsto en el Código civil.

En el tercer apartado de este primer capítulo examina detenidamente diversos supuestos dudosos de subarriendo. Se trata de una cuestión sumamente interesante que, como señala la profesora Rodríguez Martínez, debe abordarse desde el análisis crítico de la numerosa y contradictoria jurisprudencia que existe sobre la materia (en este sentido, analiza no sólo sentencias del Tribunal Supremo, sino también de las Audiencias Provinciales). Tras afirmar que la jurisprudencia del Tribunal Supremo «llega a establecer una presunción de subarriendo ante toda introducción en el inmueble de terceros extraños», comienza el examen de los supuestos dudosos de subarriendo de vivienda, distinguiendo básicamente dos casos: *a*) la introducción gratuita de terceros por razones de amistad o parentesco; y *b*) el desarrollo en la vivienda de una industria doméstica de hospedaje. Posteriormente se centra en los casos dudosos de subarriendo para uso distinto del de vivienda, distinguiendo también dos hipótesis: *a*) introducción de terceros en el uso o goce del inmueble arrendado que no sean empleados, dependientes, colaboradores o apoderados del arrendatario; y *b*) introducción de máquinas recreativas o expendedoras.

3. El capítulo II está dedicado al estudio de los requisitos exigidos para la validez del subarriendo, distinguiendo según se trate de un subarriendo para uso de vivienda o de un subarriendo para uso distinto. En lo referente al primero de subarriendos citados, la autora analiza pormenorizadamente cada uno de los requisitos exigidos por el artículo 8 LAU de 1994: *a*) el consentimiento del arrendador (se cuestiona si el consentimiento por escrito del arrendador es una forma *ad solemnitatem* o *ad probationem*; si la negativa del arrendador a prestar su consentimiento al subarriendo es discrecional o si, por el contrario, tiene que estar fundada en razones relativas a la persona del tercero; y, por último, aborda la cuestión de cuál es la sanción prevista legalmente para los casos de subarriendos de vivienda inconsistentes); *b*) el carácter parcial del subarriendo (se plantea si sería válido un subarriendo total con el consentimiento del arrendador y de qué forma su admisión afectaría al

régimen jurídico aplicable a ese concreto arrendamiento y subarriendo; asimismo se cuestiona la admisibilidad de varios subarriendos parciales que abarquen la totalidad de la vivienda); y *c*) el límite al precio del subarriendo (en relación con este requisito, la autora se pregunta si no sería válido un precio para el subarriendo superior al del arrendamiento cuando están de acuerdo el arrendador, el arrendatario y el subarrendatario; asimismo se cuestiona cómo opera el límite legal al precio del subarriendo en caso de que exista una pluralidad de subarriendos, esto es, se plantea si el límite se aplica a la renta de cada uno de ellos o si, por el contrario, el límite se aplica a la suma de las rentas de todos los subarriendos).

Por lo que se refiere al subarriendo para uso distinto del de vivienda, como es sabido por todos, se regula en el artículo 32 LAU de 1994, estableciéndose dos requisitos para su validez: *a*) que en el inmueble se ejerza una actividad empresarial o profesional; y *b*) que el arrendatario notifique al arrendador en el plazo de un mes la existencia del subarriendo. No es necesario, por tanto, a diferencia de lo que ocurre en los subarriendos de vivienda, que el arrendador preste su consentimiento, ni que el subarriendo sea parcial, ni tampoco se establece límite alguno a la renta del subarriendo. Ahora bien, como señala acertadamente la profesora Rodríguez Martínez, esto no significa que no existan problemas de interpretación en relación con los requisitos de validez exigidos para el subarriendo para uso distinto del de vivienda. Concretamente, la autora da respuesta a los siguientes interrogantes: ¿es posible el subarriendo aunque la actividad desarrollada en el inmueble no sea empresarial o profesional?; en el caso de que se admitiera la validez de este subarriendo, ¿sería necesario el consentimiento del arrendador?; ¿qué contenido debe tener la notificación del subarriendo?; ¿quién tiene la obligación de realizar la notificación, el arrendatario o el subarrendatario? Por otra parte, la autora también analiza cuál es la sanción prevista por el Legislador para los casos en que se incumplan los requisitos establecidos en el artículo 32 LAU de 1994.

Concluye este segundo capítulo con un análisis relativo a la cuestión del ejercicio de la acción de resolución del arrendamiento por parte del arrendador y la necesidad de demandar conjuntamente al arrendatario y al subarrendatario (litisconsorcio pasivo necesario). Se trata, sin duda, de una cuestión importante y problemática ante el vacío normativo existente. La autora con buen criterio busca una respuesta a dicha cuestión no sólo en la doctrina, sino también en la jurisprudencia, tanto del Tribunal Constitucional como del Tribunal Supremo (expone diversos casos resueltos por el Tribunal Constitucional que ayudan a centrar la cuestión).

4. En el capítulo III titulado «*Régimen jurídico de la relación subarrendaticia*», se expone la normativa aplicable al subarriendo, distinguiendo según se trate de un subarriendo para uso de vivienda o de un subarriendo para uso distinto. Respecto del primer supuesto, la profesora Rodríguez Martínez afirma que se regirán en primer lugar por los pactos de las partes favorables para el subarrendatario en comparación con lo previsto en la ley; en segundo lugar, y en ausencia de los pactos anteriores, por las normas del Título II de la LAU de 1994; en tercer lugar, por los pactos *praeter legem* de las partes, y, supletoriamente, por el Código civil. Ahora bien, la autora pone de manifiesto las dificultades que surgen a la hora de aplicar las normas del Título II de la LAU al subarriendo (conforme a lo previsto en el art. 6 LAU de 1994), cuando dichas normas entran en conflicto con el carácter accesorio del subarriendo (por ejemplo, recuérdese que el art. 8.2 LAU de 1994 esta-

blece que «el derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó»).

En lo referente a la normativa aplicable a los subarriendos para uso distinto del de vivienda, afirma que este tipo de subarriendo se regirá, en primer lugar, por la voluntad de las partes (conforme a lo dispuesto en el art. 8.2 LAU de 1994), en ausencia de pactos, por lo dispuesto en el Título III de la LAU de 1994, y, supletoriamente, por las normas del Código civil.

Es importante advertir, tal y como hace la profesora Rodríguez Martínez, que la normativa aplicable al subarriendo puede ser distinta a la que rige para el arrendamiento, si el destino de la parte subarrendada difiere del previsto en el contrato de arrendamiento. Por esta razón, analiza detenidamente los cambios de destino realizados por el subarrendatario, porque pueden implicar una modificación de la normativa aplicable, y llega a la conclusión de que, con carácter general, en caso de divergencia entre el uso del arrendamiento y el del subarriendo, el régimen jurídico aplicable a este último será el previsto para el arrendamiento para uso distinto del de vivienda (Título III de la LAU de 1994).

A continuación, se centra en el análisis de las tres distintas relaciones que surgen en los casos de subarriendo: *a)* la relación entre el arrendador y el arrendatario; *b)* la relación entre el arrendatario-subarrendador y el subarrendatario; y *c)* la relación entre el arrendador y el subarrendatario.

La relación entre el arrendador y arrendatario es la que requiere menor atención porque no sufre modificaciones como consecuencia de la celebración de un subarriendo, salvo lo previsto en el artículo 32 LAU de 1994 para los casos de subarriendo para uso distinto del de vivienda, que concede al arrendador el derecho de elevar la renta del arrendamiento (un 10% si es un subarriendo parcial o un 20% si se trata de un subarriendo total). La autora da un paso más y se cuestiona si el arrendador puede elevar la renta en los casos de subarriendo para uso de vivienda, pese a que el artículo 8 LAU de 1994 guarda silencio sobre la cuestión. Tras ponderar diversos argumentos, concluye admitiendo dicha posibilidad, pues considera que si no existen límites legales a la renta del arrendamiento (art. 17 LAU de 1994), no existen motivos para que existan cuando se pacta un subarriendo.

En lo concerniente a la relación entre el arrendatario-subarrendador y el subarrendatario, si bien es cierto que el contenido de dicha relación vendrá determinado básicamente por lo pactado por las partes en el contrato de subarriendo, no debe olvidarse que se trata de un subcontrato y que éste tendrá como límite el contenido del contrato de arrendamiento; esto es, el arrendatario-subarrendador no puede ceder al subarrendatario más derechos y facultades sobre la cosa arrendada de los que él tiene. Por otra parte, la autora se muestra crítica con las consecuencias prácticas que se derivan de la aplicación de las normas del Título II de la LAU de 1994 a los contratos de subarriendo. Considera más correcta la regulación contenida en el Código civil (arts. 1550 a 1552 CC) respecto del régimen de las obligaciones de cada una de las partes involucradas en un subarriendo y concluye afirmando que la existencia de un subarriendo «no debe implicar un cambio en la lectura de los artículos 21 a 23 [de la LAU de 1994], leyendo subarrendador donde alude al arrendador, y subarrendatario donde se refiere al arrendatario, pues ello conduce a graves contrasentidos».

Finalmente, aborda el estudio de la relación entre el arrendador y el subarrendatario. Se trata, sin duda, de la relación más problemática porque no existe entre ambos sujetos ninguna relación contractual y, por tanto, confor-

me al principio de relatividad de los contratos (art. 1257 CC) carecen, en principio, de las acciones necesarias para reclamarse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones que incumbe a cada uno de ellos. Ahora bien, como toda regla general, el principio de relatividad de los contratos tiene excepciones y una de ellas se encuentra precisamente en el subarriendo, concretamente en los artículos 1551 y 1552 CC que reconocen al arrendador frente al subarrendatario una acción directa para reclamar el cobro de la renta del arrendamiento, así como para reclamar responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados en el inmueble subarrendado.

La LAU de 1994 guarda silencio sobre la cuestión, lo cual podría llevar a pensar que en materia de subarriendos urbanos, la acción directa reconocida por el Código civil al arrendador frente al subarrendatario no resulta aplicable. Sin embargo, no debe olvidarse que el Código civil es de aplicación supletoria a este tipo de arrendamientos, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 LAU de 1994. Razón por la cual, la doctrina, de manera mayoritaria, considera que el arrendador puede ejercitar esa acción directa frente al subarrendatario para reclamar la renta del arrendamiento y la responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados en el inmueble, tanto en los casos de subarriendo para uso de vivienda como en los casos de subarriendo para uso distinto.

La profesora Rodríguez Martínez realiza un atinado, completo y ponderado análisis tanto de la naturaleza como del régimen jurídico de la acción directa del arrendador frente al subarrendatario en su doble vertiente (para reclamar el pago de la renta del arrendamiento y para exigir la correspondiente responsabilidad por los daños y perjuicios causados en el inmueble). Por otra parte, se pregunta si sería admisible una acción directa inversa del subarrendatario frente al arrendador y en caso de admitirse, en qué supuestos procedería. A su juicio, existen argumentos que avalan la admisibilidad de la denominada acción directa inversa del subarrendatario frente al arrendador para instar la realización de obras de conservación o reparaciones necesarias en el inmueble. Por último, se detiene brevemente en el estudio de las excepciones oponibles por el subarrendatario al arrendador, distinguiendo entre las que derivan del contrato de subarriendo y las que derivan del contrato de arrendamiento.

5. En el capítulo IV se examinan las distintas causas de extinción del contrato de subarriendo y su lectura confirma lo que señalábamos al comienzo de esta recensión: estamos ante un trabajo de investigación que se caracteriza, principalmente, por su exhaustividad.

En materia de extinción del subarriendo debe tenerse muy presente que se trata de un subcontrato que deriva de un contrato principal (el arrendamiento). Por esta razón el artículo 8.2 LAU de 1994 establece que la extinción del arrendamiento (contrato principal) es, en todo caso, causa de extinción del subarriendo. Ahora bien, como acertadamente señala la autora, para un correcto análisis de las cuestiones que surgen como consecuencia de la extinción del contrato de arrendamiento en relación con el subarriendo, es conveniente diferenciar, por una parte, los supuestos de extinción por causas objetivas (es decir, la extinción no deriva de la voluntad de las partes) y, por otra, los supuestos de extinción por causas subjetivas (esto es, cuando la extinción del arrendamiento tiene su origen en la voluntad del arrendador, del arrendatario o en un acuerdo de ambos).

La primera causa de extinción del subarriendo que examina es el transcurso del plazo de duración pactado del arrendamiento para uso de vivienda,

planteándose las siguientes cuestiones: *a)* ¿la prórroga del contrato de arrendamiento implica también la prórroga del subarriendo?; *b)* ¿es aplicable al subarriendo el sistema legal de prórrogas (arts. 9 y 10 LAU de 1994)?; *c)* ¿es posible la tácita reconducción del subarriendo conforme a las normas del Código civil?

En segundo lugar, la profesora Rodríguez Martínez se centra en la diferenciación de las facultades de no renovación y de desistimiento del arrendamiento por parte del arrendatario. Analiza las consecuencias que el ejercicio de cada una de esas facultades tiene sobre el subarriendo, tanto en los arrendamientos para uso de vivienda como en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda y expone los medios de defensa que tiene el subarrendatario a su alcance para defender su derecho.

La tercera causa de extinción del subarriendo que estudia es la enajenación del inmueble arrendado por el propietario (arrendador), dando respuesta a diversos interrogantes: *a)* ¿es aplicable al subarrendatario lo dispuesto en el artículo 14 LAU de 1994?; *b)* ¿el subarrendatario está legitimado pasivamente para ejercitar los derechos de adquisición preferente del artículo 25 LAU de 1994?

A continuación, examina las diversas causas de extinción del contrato de arrendamiento como consecuencia de la resolución del derecho del arrendador previstas en el artículo 13 LAU de 1994 y sus repercusiones sobre el contrato de subarriendo.

La profesora Rodríguez Martínez finaliza su trabajo con una breve aproximación a otras posibles causas de extinción del subarriendo: *a)* la adquisición de la propiedad del inmueble arrendado por el arrendatario-subarrendador (confusión de derechos); *b)* la resolución del contrato de arrendamiento y la resolución del contrato de subarriendo (por aplicación analógica de las causas señaladas en el art. 27 LAU de 1994); *c)* la muerte del arrendatario-subarrendador y la muerte del subarrendatario; y *d)* la cesión del contrato de arrendamiento

6. La investigación realizada por la profesora Rodríguez Martínez permite redescubrir la figura del subarriendo; a través de su lectura comprobamos que se trata de un subcontrato que en la actualidad se sigue utilizando en la práctica y que su régimen jurídico no está bien perfilado, a juzgar por los numerosos litigios que existen en los tribunales sobre la materia. La publicación de este libro es, sin duda, una buena noticia, pues aporta luz a un tema que tiene muchos claroscuros.

Máximo Juan PÉREZ GARCÍA

VAQUERO PINTO, María José: *El arrendamiento de servicios (Propuesta de modelo general para la contratación de servicios)*, ed. Comares, Granada, 2005, 600 pp.

La obra cuyo comentario abordamos constituye la tesis doctoral de su autora. En su elaboración se aprecia la sabia dirección de doña M.^a José Herrero García, Catedrática de Derecho civil, a la que no se puede sino felicitar por el resultado obtenido por su discípula. He leído el estudio con mucho interés y detenimiento y me ha hecho reflexionar sobre cada uno de los interrogantes que suscita la cuestión que es objeto de investigación, que