

¿LAS RENTAS COBRADAS POR UN SUBARRIENDO ILEGAL PUEDEN CALIFICARSE COMO ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA RESTITUIBLE AL ARRENDADOR PRINCIPAL?

Rebeca Fariña Fariña

Becaria FPU en el área de Derecho civil
Universidad de Navarra

PLANTEAMIENTO: Habiéndose celebrado contrato de arrendamiento urbano de local, y contra la prohibición expresa de subarrendar sin consentimiento del arrendador que figura en el mismo, el arrendatario procede a subarrendar, pudiendo cobrar eventualmente una renta mensual muy superior a la que paga como arrendatario.

CUESTIONES:

1. Las consecuencias jurídicas del ejercicio de la facultad de subarrendar en contra de la prohibición expresa del titular del inmueble
2. Si el beneficio económico percibido por el arrendatario constituye un supuesto de enriquecimiento sin causa con el correlativo empobrecimiento del arrendador.

DOCTRINA: CARRASCO PERERA, «Restitución de provechos», *ADC*, 1988, pp. 5-151; BASOZÁBAL ARRUE, *Enriquecimiento injustificado por intromisión en derecho ajeno*, Civitas, Madrid, 1998, pp. 183 ss.

JURISPRUDENCIA: STS 28 de octubre de 2015.

1. LA FACULTAD DE SUBARRENDAR Y SU EJERCICIO POR QUIEN CARECE DE AUTORIZACIÓN PARA ELLO

Tanto el Código Civil (en el art. 1550 CC) como la Ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en los arts. 8 y 27; 32 y 35) prevén la posibilidad de que el arrendatario otorgue un contrato de subarriendo, siempre que no haya sido prohibido expresamente en el contrato de arrendamiento. Puede ocurrir, por tanto, que el arrendador decida prohibir al arrendatario el ejercicio de dicha facultad. De darse esta circunstancia, si este otorga igualmente un contrato de subarriendo, incurre en un incumplimiento contractual quedando el arrendador legitimado para solicitar la resolución del contrato de arrendamiento con la correspondiente indemnización por daños y perjuicios (art. 1124 CC y art. 35 LAU) o, de probarse que el subarriendo le ha causado una lesión, a solicitar la rescisión de igual manera con la correspondiente indemnización por daños y perjuicios, o tan solo esto último manteniendo la validez del contrato (art. 1556 CC). Hasta aquí, el supuesto descrito permanece en los márgenes previstos por la ley y no plantea problema alguno. Ahora bien, ¿qué ocurre con las rentas obtenidas por el arrendatario durante la vigencia del contrato de subarriendo? En la medida en que fue celebrado infringiendo una prohibición expresa del titular del

inmueble, ¿está obligado a restituir al arrendador principal las cantidades percibidas?, ¿supone su cobro un enriquecimiento sin causa?

2. POSIBLE CONSIDERACIÓN COMO SUPUESTO DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

Nada ha dicho hasta ahora la doctrina española (no así la alemana) respecto a la consideración como un enriquecimiento sin causa que debe ser «restituido» al arrendador principal, del beneficio económico que un arrendatario obtiene en virtud de un subarriendo ilegal como un enriquecimiento sin causa. El Tribunal Supremo, en cambio, en la sentencia de 28 de octubre de 2015 resuelve la cuestión que planteamos con un fallo favorable a esta posibilidad. Resumidamente, los hechos del caso son los siguientes: doña Araceli es arrendataria de un local por subrogación en el contrato de arrendamiento otorgado por su progenitor con la comunidad de bienes propietaria del mismo. En la cláusula cuarta del contrato figuraba la prohibición de ceder, subarrendar o traspasar el local sin autorización del titular. Esto no obstante doña Araceli celebra un contrato de subarriendo con la entidad JA y JES IMPORT EXPORT S.L en el que aparece como propietaria. Cobra por el subarriendo una renta mensual de 5000€, considerablemente superior a los 700€ que debe abonar en calidad de arrendataria. Conocida esta situación por los arrendadores, tras la resolución del contrato de arrendamiento en un procedimiento anterior, interponen demanda de juicio ordinario reclamando a doña Araceli las rentas cobradas por el subarriendo ilegal. En 1ª instancia es condenada al reintegro de las cantidades solicitadas por enriquecimiento injusto. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial falla en sentido contrario al considerar que falta uno de los requisitos necesarios para aplicar la teoría del enriquecimiento sin causa: la relación de correlatividad entre enriquecimiento y empobrecimiento. Argumenta la Audiencia que el enriquecimiento de la apelante no conlleva un correlativo empobrecimiento para los dueños del inmueble, puesto que «no tenían otro derecho (ni expectativa) que no fuese la de cobrar la renta a la arrendataria, no ocasionándoles empobrecimiento alguno el que esta hubiese subarrendado el local cobrando una renta muy superior a la que ella pagaba» (FJº3º).

Los propietarios interponen recurso de casación fundamentado en tres motivos. En uno de ellos alegan la infracción del principio de enriquecimiento injusto bajo la consideración de que la subarrendadora retiene unas rentas cuyo cobro les habría correspondido a ellos percibir (lucro frustrado) señalando, además, la desproporción existente entre la suma que paga la parte recurrida por el arrendamiento y la que recibe del subarrendatario. El fallo estimatorio del Tribunal se apoya en dos argumentos principales: uno, va dirigido a justificar la aplicación de la doctrina del enriquecimiento sin causa tras valorar el requisito de la falta de causa; el otro se orienta a demostrar que el beneficio económico obtenido por la arrendataria ha supuesto un empobrecimiento para los arrendadores, tal y como estos alegan.

En primer lugar, el Tribunal ubica la actuación de la arrendataria fuera del ámbito contractual y en el marco del enriquecimiento injusto puesto que, al contravenir la prohibición establecida en el contrato, no solo lo incumplió, sino que actuó al margen del mismo. Por lo tanto, su conducta «no encuentra amparo en el contrato, ni en precepto legal, ni en resolución judicial alguna» (FJ3º). Se ha enriquecido sin causa. En segundo lugar, en contra de la opinión de la Audiencia, considera que el cuantioso lucro obtenido por la arrendataria como consecuencia de su conducta antijurídica (hace especial hincapié en la desproporción entre la renta abonada y la percibida) constituyó un correlativo empobrecimiento del arrendador. A tal fin, el Tribunal Supremo estima que se trata de un beneficio patrimonial «al que legítimamente podía aspirar» la arrendadora y que «dejó de percibir», de manera que, «al privar (la arrendataria) del uso del local a la demandante provocó en esta un evidente menoscabo patrimonial» (FJ3º). Argumento que se vería reforzado por el hecho de que, con posterioridad a la resolución del contrato de arrendamiento con la parte recurrida, la propietaria celebró un nuevo contrato de arrendamiento con JA Y JES IMPORT EXPORT S.L (fijando la renta mensual en 4200€). Por último, el Tribunal Supremo acepta la medida de la restitución propuesta en instancia y cifra el enriquecimiento en la cuantía resultante de la diferencia entre la renta mensual abonada por doña Araceli y la recibida del subarrendatario.

3. CRÍTICA A LA CONSIDERACIÓN COMO SUPUESTO DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

En Derecho español, para que pueda ser calificada como enriquecimiento sin causa la ventaja patrimonial que una persona obtiene de otra, es necesaria la conjunción de tres requisitos: un enriquecimiento, un correlativo empobrecimiento y la falta de causa jurídica, siendo este último el elemento nuclear. Por tanto, en orden a responder a la cuestión que se plantea es decisivo, a nuestro juicio, determinar si concurre o no una causa que permita al arrendatario subarrendador retener el evidente enriquecimiento que percibe.

De optar el arrendatario por ejercitar la facultad que la ley le confiere, a pesar de la prohibición expresa del titular del local, se daría la coexistencia de dos contratos: el contrato de arrendamiento concluido entre el arrendador principal y el arrendatario, y el contrato de subarriendo celebrado entre el arrendatario (subarrendador) y el subarrendatario. La particularidad de este segundo negocio jurídico reside en que, al infringir la prohibición conlleva, como queda dicho, el incumplimiento del contrato de arrendamiento y tiene el carácter de subarriendo ilegal. Sin embargo, la contravención de la prohibición no determina la invalidez o ineficacia del subarriendo que, a pesar de estar ligado al contrato de arrendamiento en cuanto a su existencia (su extinción determina la extinción del subarriendo) cuenta con sustantividad propia. El pretendido enriquecimiento injustificado que se podría apreciar en la percepción de las rentas, tiene su causa en un negocio jurídico válido y eficaz. En la sentencia que hemos mencionado, el Tribunal Supremo niega la concurrencia de causa, pero en la valoración que hace de este requisito trasluce una cierta confusión entre la figura jurídica del enriquecimiento injustificado y la indemnización por daños y perjuicios. Pues valora la

falta de causa a partir del establecimiento de un nexo causal entre «el daño» cuyo reembolso se reclama (lucro frustrado) y la conducta de la que deriva (acto contrario a Derecho). Puesto que el origen del cobro de las rentas se encuentra en la infracción de una prohibición legal, la percepción de las mismas carece de causa. En la sentencia se identifica la ausencia de causa del beneficio patrimonial con la antijuricidad de la conducta de la arrendataria. De esa conducta (y no del beneficio patrimonial recibido) se dice que «no encuentra amparo en el contrato, ni en precepto legal, ni en resolución judicial alguna». La falta de causa como condición necesaria para apreciar la existencia de un enriquecimiento sin causa exige averiguar, en cambio, cuál es la razón objetiva en virtud de la cual el ordenamiento jurídico legitimaría la retención del enriquecimiento (en general un contrato, la ley o una resolución judicial) y cuya ausencia hace nacer la obligación de restituir. Tampoco una eventual desproporción entre la renta pagada y la percibida por del subarrendatario, como ocurre en el caso resuelto por el Tribunal Supremo, conllevaría una injustificación del enriquecimiento, aunque supusiese el ingreso de un beneficio patrimonial notablemente superior al que reciben los arrendadores por la misma prestación: la cesión de la facultad de goce del inmueble. Pues, tanto en un caso como en otro, el precio por el uso del local ha sido aceptado por las partes contratantes y establecido en el contrato.

Por tanto, a nuestro entender, considerar que las rentas obtenidas por el subarrendador en las circunstancias expuestas constituyen un enriquecimiento sin causa restituible al arrendador principal supone aplicar la figura jurídica que analizamos con una finalidad sancionadora de la que carece. No es función del enriquecimiento sin causa sancionar o castigar las conductas antijurídicas, sino restituir los enriquecimientos retenidos sin causa. En efecto, la conducta de la arrendataria al celebrar el contrato de arriendo es contraria a Derecho, puesto que las partes contratantes están obligadas al cumplimiento de lo convenido (1258 CC) y el art. 1555.2 CC prevé expresamente que el arrendatario está obligado a destinar la cosa arrendada «al uso pactado». Sin embargo, para reparar el perjuicio que pueda provocar el subarriendo al arrendador, el Derecho positivo pone a su disposición las medidas ya señaladas. Añadir a las consecuencias jurídicas legalmente previstas la atribución de las cantidades percibidas por el subarriendo no puede tener otro fin que el de penalizar la inobservancia de la prohibición de subarrendar. No en vano, volviendo al pronunciamiento citado, resulta ilustrativo el hecho de que los recurrentes reclaman las rentas en concepto de empobrecimiento, y lo califican como lucro frustrado. Sin embargo, la restitución de un lucro frustrado, que la sentencia reconoce, podría formar parte de la reparación de un daño (comprende tanto el *lucrum cessans* como el *damnum emergens*), pero no de la restitución de un enriquecimiento sin causa (tiene en cuenta el *lucrum emergens* o el *damnum cessans* del enriquecido).

El subarrendador tan solo se enriquecería injustificadamente si el objeto del subarriendo es el uso y goce de una finca urbana para uso distinto de vivienda y, tras su celebración, el arrendatario continúa pagando la misma renta. Pues, el art. 32.2 de la LAU indica que «el arrendador tiene derecho a una elevación de la renta del 20 por 100 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarrendamiento total de la finca

arrendada». Este 20 por ciento, a calcular sobre la renta acordada para el arrendamiento, y prolongada durante la vigencia del contrato de subarriendo, sí constituiría un enriquecimiento sin causa de la arrendataria. Es una cantidad que retiene en su patrimonio, a pesar de estar obligada por ley a pagarla.