

DR 29 350

Tenemos entendido que se discute mucho la naturaleza del arrendamiento, del arrendamiento de cosas. La doctrina no es pacífica en este tema. ¿Nos puedes poner las teorías más importantes? Vamos a tratar de la naturaleza jurídica del arrendamiento de cosas, cuestión muy controvertida que queda planteada en esta pregunta.

¿Es el arrendamiento un derecho real o un derecho personal o de crédito? Teoría del derecho personal o de crédito. Es un derecho personal el del arrendatario porque aunque tiene una pretensión frente al arrendador, no tiene un poder inmediato sobre la cosa ni, por tanto, puede oponerle a terceros. En caso de transmisión de la cosa arrendada, el arrendatario no puede oponer su derecho a cualquier persona, sino únicamente al adquirente o comprador de la cosa.

Así lo entiende la sentencia de 29 de mayo de 1964 que dice, «El contrato de arrendamiento es de naturaleza personal, mediante el que sólo se adquiere el derecho de uso a favor de la persona que lo recibe, sin que pueda transferirlo más que lo supuesto y con las formalidades preestablecidas por la ley especial». Ley de 11 de junio de 1964, texto refundido y aprobado por decreto de 24 de diciembre de 1964. Teoría del derecho real.

La posibilidad de que el arrendatario pueda oponer su derecho al tercero adquirente de la cosa arrendada ha sido la base para afirmar la naturaleza real del derecho de arrendamiento. Es derecho real, se dice, porque el adquirente y nuevo propietario de la cosa no puede desconocer el derecho del arrendatario, aún no habiendo sido contratante directo. En el derecho comparado encuentra apoyo esta teoría en el Código Civil francés, cuyo artículo 1743 establece que si el arrendador vende la cosa arrendada no puede el adquirente expulsar al inquilino.

En el Código Civil italiano, cuyo artículo 1597 contiene una disposición semejante al francés. Y en el propio BGB, que también prevé la continuidad del arrendatario en caso de enajenación de la cosa arrendada. El derecho romano, en cambio, concibió el arrendamiento como una relación obligatoria solo entre los contratantes o sus herederos.

En caso de enajenación de la cosa, el adquirente no estaba obligado a respetar el arrendamiento. En este criterio se inspira nuestro Código Civil en el artículo 1571, que el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la ley hipotecaria. Es necesario aclarar que este artículo no es aplicable a los arrendamientos regidos por la legislación especial de arrendamientos urbanos y rústicos, que son la mayoría.

Sin embargo, la oponibilidad del derecho de arrendamiento al adquirente de la cosa no es bastante para fundar su naturaleza de derecho real y no lo es porque esa oponibilidad no está sancionada frente a la generalidad de los terceros, como sería necesario si fuera un derecho

real, sino solamente frente al adquirente y nuevo propietario de la cosa con el fin de asegurar la continuación del arrendamiento. Teoría de la obligación prosterren. Algunos autores, como Messineo Barassi de Lucca, explican la naturaleza del arrendamiento a través de la figura jurídica de las obligaciones prosterren.

Antes de exponer esta teoría, es preciso hacer notar qué es una obligación prosterren. Son aquellas relaciones jurídicas obligatorias cuyo sujeto pasivo es cualquier persona que se encuentre en cierta posición jurídica respecto a una cosa y las cuales se transmiten o extinguen con la transmisión o extinción del derecho real individualizado, pudiendo el deudor liberarse del deber mediante la renuncia o el abandono del derecho sobre la cosa. Por tanto, el sujeto pasivo se determina a través de la titularidad de su derecho real.

Coincide el sujeto del derecho con el sujeto del deber y la obligación sigue la suerte de la cosa. Los autores partidarios de esta teoría dicen que el arrendamiento se traduce en una obligación prosterren para el arrendador. A los sucesivos adquirentes de la cosa se transmite la obligación prosterren de respetar el arrendamiento.

No estamos de acuerdo con esta teoría, como no lo estamos con la que considera el arrendamiento un derecho real. La norma que establece la transmisibilidad del arrendamiento se preocupa más que de otra cosa de asegurar la continuidad y vigencia del contrato, a pesar de la enajenación de la cosa, es decir, de la eficacia del contrato respecto al adquirente, aunque éste no haya sido partengate. Pero esto no supone que el arrendador, una vez enajenada la cosa, quede liberado de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, sino tan solo que el arrendatario no puede exigirle el cumplimiento cuando el adquirente de la cosa no cumple lo que le incumbe.

Por otra parte, en las obligaciones prosterren el acreedor está facultado para exigir el cumplimiento de cualquiera que se encuentre en cierta posición jurídica, independientemente de la relación que exista entre esta posición y la de su antecesor. Además, el arrendador y adquirente de la cosa no pueden liberarse de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, renunciando a sus derechos sobre la cosa arrendada, a diferencia de todo el deudor prosterren, que puede liberarse de sus obligaciones renunciando al derecho a que va con esa la obligación. Teoría relativa.

Incluimos en esta teoría aquellos autores que afirman que el arrendamiento es derecho real si está escrito en el registro de la propiedad y derecho personal si no figura escrito en el registro. Esta teoría está actualmente superada. El arrendamiento tiene una naturaleza única.

No es correcto, desde un punto de vista científico, atribuir naturaleza distinta a una misma relación jurídica atendiendo al hecho extrínseco y formal de que haya sido o no registrada en una oficina pública. El contenido de los derechos del arrendatario no se altera por su inscripción, sino que únicamente quedan garantizados frente al adquirente ulterior. Por ello, no pierde el arrendamiento su naturaleza de relación meramente obligatoria.

El arrendatario no tiene un derecho real directo sobre la cosa, sino sólo el de que el arrendador o el que el artículo 1554, tercero, sin tener acción directa contra tercero más que a título de poseedor cuando se trata de perturbación de mero hecho. ¿Es cierto que ha sido suprimida la prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos? La prórroga legal, que según la expresión de Castán era la institución más típica y la verdadera característica del derecho singular de arrendamiento urbano consistente en la prórroga imperativa para el arrendador y potestativa para el arrendatario, llegado el día del vencimiento del plazo contractual, ha sido suprimida por el Real Decreto Ley 2 barra 1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, publicado en el BOE de 9 de mayo de 1985. El artículo 9 dice «Supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos».

Primero, los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocios que se celebren a partir de la entrada en vigor, que es la de su inserción en el BOE, según establece la disposición final del decreto ley del presente Real Decreto, tendrán la duración que libremente stipulen las partes contratantes, sin que sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil. Segundo, dichos contratos, a lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos. Y la disposición transitoria del mediado Real Decreto dispone que los contratos de arrendamientos de viviendas y locales de negocios celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto Ley, se irían rigiéndose en su totalidad por lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos y demás disposiciones vigentes.

Debemos hacer notar que la supresión de la prórroga es aplicable solamente a los contratos concertados a partir del día 5 de mayo de 1985, los cuales tendrán la duración que se estipule en el contrato. Los contratos celebrados con anterioridad a esta fecha no sufren cambio. A la vista de la nueva regulación, cabe preguntarse si actualmente es posible, en base a la autonomía de la voluntad recogida en el artículo 1.255 del Código Civil, estipular una prórroga forzosa voluntaria.

Es decir, si el arrendador y el arrendatario pueden, por su sola voluntad, establecer una cláusula en el contrato de arrendamiento suscrito, en el sentido de que el arrendatario pueda continuar en el goce de la cosa arrendada hasta que lo desee y el arrendador pasar por ello. Creemos que sí es posible estipular una prórroga forzosa actualmente, ya que no es contraria a las leyes, a la moral ni al orden público, y a la que se le aplicaría lo establecido en el artículo 62 de la ley de arrendamiento urbano, si no se dispusiese otra cosa en el contrato suscrito. Ya, por último, profesora Díaz Zambrona, estamos llegando al final de nuestro tiempo.

El arrendador tenía derecho a establecer una cláusula de estabilización en el contrato de arrendamiento urbano, cláusula que solo tenía efecto si estaba redactada en el sentido de incluir tanto el aumento como la disminución de la renta. ¿Es posible actualmente que sea eficaz una cláusula en la que solo se contemple el alza del coste de la vida? Otro cambio importante en materia de arrendamiento urbano es el introducido por reciente jurisprudencia

del Tribunal Supremo en relación a las cláusulas de estabilización de los contratos de arrendamiento urbano. La validez de las cláusulas de estabilización en materia arrendaticia urbana se asienta en el fundamental principio de la libertad de pacto proclamado en el artículo 1.255 del Código Civil y en el de la autonomía que a los sujetos del contrato otorga los artículos 97, 98 y 100 de la Ley de Arrendamiento Urbano, según la sentencia de 13 de diciembre de 1986.

Pero mientras la jurisprudencia anterior solo tenía validez si las cláusulas venían dispuestas tanto al alza como a la baja, actualmente la jurisprudencia del Tribunal Supremo entiende que debe superarse la literalidad del contrato y admitirse la variación de la renta al compás de las realidades económicas y en la justa exigencia de una verdadera proporcionalidad y equivalencia de las prestaciones. Para ello, no es óbice que solo se estipule el alza en el contrato. Así, por ejemplo, se le ha dado validez a una cláusula estipulada en estos términos.

En casos de prórroga, la renta se revisará cada tres años, entendiéndose que autorizaba tanto el aumento como la disminución si el índice oficial de precios así lo expresara. Sentencia de 23 de enero de 1985. A su vez, la sentencia de 21 de octubre de 1985 dio lugar al recurso de casación y admitió la validez de la cláusula estipulada en el contrato redactada en los siguientes términos.

El arrendatario hace expresa renuncia al derecho que pudiera corresponderle denovar la renta estipulada, rebajándola por motivos fiscales o de cualquier otra índole, y que la renta sería incrementada bienalmente conforme al aumento del coste de la vida. En consecuencia, se le atribuyó al arrendador la diferencia correspondiente por el aumento de la renta de los últimos años. Pues muchas gracias, profesora Díaz Zambrona, por su intervención.

Don José Puente Gido, catedrático de Derecho Internacional Público, comentará a continuación los casos prácticos que fueron objeto de examen en las pasadas pruebas presenciales de febrero. En su comentario explicará cómo debería haber sido contestado dicho examen. Como ustedes recordarán, el texto del primero decía así.

El gobierno español concierta con un extranjero un proyecto de acuerdo internacional que exige para su ejecución interna medidas que implican obligaciones financieras para la hacienda. En dicho acuerdo fue establecido, entre otras estipulaciones, que la ratificación tendría lugar de conformidad con las respectivas exigencias constitucionales. El gobierno extranjero, que es de un Estado federal, en el momento de la firma y por sugerencia de la Comisión Parlamentaria de la Comisión de Política Exterior, establece las dos reservas siguientes.

A. Se reserva el derecho de encauzar la ratificación, bien por la vía del procedimiento solemne que exige una aprobación en el Senado por mayoría de dos tercios, bien por una aprobación mediante simple mayoría a la Cámara de Representantes. B. La aplicación interna de las cláusulas de ese tratado queda condicionada a la aprobación por los Parlamentos de los Estados Miembros. Se les pedía, como contestación, estas tres cuestiones en el supuesto de

que ustedes tuvieran que informar sobre el procedimiento a seguir para enfrentar la ratificación de ese tratado del lado español.

Se le pedía en la primera pregunta qué procedimiento sugeriría usted en esa ratificación por España. En la segunda, qué valor y eficacia tendrían las reservas interpuestas por ese gobierno extranjero que sigue las sugerencias de la Comisión Parlamentaria. Y en la tercera, las cautelas que el gobierno español, según usted, podría o debería tomar frente a esas reservas.

Pues bien, la primera cuestión a dilucidar es la siguiente. Se habla en el texto efectivamente de reservas, pero estas reservas deberían haber sido entendidas por ustedes como unas reservas no técnicas, puesto que, como saben ustedes bien, las reservas verdaderas en el sentido técnico jurídico del derecho internacional son aquellas que se formulan respecto de tratados multilaterales y no respecto de acuerdos bilaterales, que en este caso, si las hubiere, y ya ven ustedes que es posible que las haya, no son propiamente reservas, sino modificaciones del acuerdo inicial y, por lo tanto, una contrapropuesta que hace la otra parte a efectos de la conclusión de ese acuerdo internacional. Se trata, pues, en este sentido, de un deseo que el Parlamento tiene, en cierto sentido también una imposición parlamentaria, que el Parlamento hace al gobierno para que esté firme y después ratifique dicho acuerdo con esas condiciones que el Parlamento entiende debe poner.

Establecido esto, vengamos ahora a la contestación de cada una de esas preguntas. La primera es fácil, por lo que a la ratificación del lado español se refiere. El problema es bien sencillo.

Está recogido en la Constitución, tal y como el artículo 941 regula este supuesto. Es más, en el texto nos habíamos preocupado de utilizar exactamente las mismas palabras que ese artículo 941 emplea para la autorización parlamentaria previa de las Cortes al gobierno en la ratificación de acuerdos que puedan efectivamente comprometer los fondos de la hacienda pública española. La segunda cuestión es ya un poco más complicada y aquí debemos matizar.

El gobierno extranjero es, en cuanto al camino a seguir, plenamente libre para encauzar esa autorización parlamentaria, tanto por la vía del Senado, con una mayoría de dos tercios, como por la vía de la Cámara de Representantes o Representación Popular, por la simple mayoría. Ahí pues, ese gobierno federal conserva toda la latitud que él desee y que él puede tener, porque en nada efectivamente el tratado internacional queda defectuoso, se encauce esa autorización parlamentaria previa por la una o por la otra vía. Pero más difícil es, en cambio, la segunda condición.

Como saben ustedes, la esencia de esa reserva o condición tiene mucho que ver con la conocida cláusula federal. Es decir, el gobierno federal, desde la materia objeto de tratado, interpreta que si bien es verdad él tiene la competencia plena en la política exterior, puesto que él es el que posee el treaty making power de los estados hacia afuera, en cambio, desde el punto de vista de las medidas internas de aplicación, ese tratado, por su materia, interfiere en las competencias internas que la Constitución reserva a los estados miembros y sobre las que los distintos parlamentos de esos estados miembros puede legislar. Así pues, hay aquí un

punto que doctrinal y prácticamente es complicado, en cierto sentido es conflictivo también, y aquí no es el momento para estentarnos en latitud sobre él, y basta simplemente, a efectos de examen, que ustedes lo hayan percibido, lo hayan detectado y simplemente apuntado.

No es preciso que ustedes lo hayan tratado en profundidad, pero sí sería oportuno que ese problema lo hubieran puesto ustedes en relación con el artículo 46 de la Convención de Viena en materia de tratados y con el artículo 6º de la Constitución norteamericana, que por esta razón consigna dicho artículo de esa Constitución norteamericana expresamente que los tratados internacionales son ley suprema del país. Por lo que se refiere a la última pregunta, es decir, las cautelas que usted podría aconsejar al gobierno español antes de ratificar o en el momento de la ratificación, hay varios caminos. Uno es entender que las condiciones impuestas modifican el hecho en su base inicial de ese acuerdo negociado y efectivamente el gobierno español no tiene obligación ninguna ni de firmar ni mucho menos de ratificar.

Ahí simplemente el gobierno español podría aceptar que se iniciaba con esas reservas si el gobierno norteamericano en principio o el gobierno federal en el caso en abstracto las aceptaba que se podría iniciar con ello una nueva negociación con vistas a un acuerdo. Segundo, la segunda posición podría ser la de que políticamente podría el gobierno español estar interesado en la ratificación de dicho tratado y sin embargo tener en cuenta que el procedimiento a seguir en la Cámara de Representantes le ofrece menos garantías en virtud de la estructura federal de ese estado que el procedimiento a través de el Senado que como saben ustedes es una cámara de representación de los estados miembros de la federación. El gobierno español podría sugerir entonces que esa ratificación se hiciera por la vía del Senado y no de la Cámara de Representantes.

En la idea siguiente, obtenido en el Senado el consentimiento de los dos tercios de los senadores, como saben ustedes son los representantes de los estados miembros, con esto ya habría una indicación de cuál sería la aceptación que dicho tratado podría tener en las medidas de aplicación complementarias internas de carácter legislativo que los distintos parlamentos de los estados miembros de la Unión después estarían dispuestos a adoptar. Es decir, la mayoría de dos tercios del Senado para la aprobación y por lo tanto ratificación de ese tratado sería una garantía de un aceptable cumplimiento por parte de ese Estado federal. Hasta aquí lo que se refiere al comentario del primer caso práctico.

Por lo que se refiere al segundo voy a hacerles también una pequeña mención de los datos principales. Se trataba de pedirles a ustedes una exposición sobre el conocido caso de la Dulce Neus que tanto se ha debatido en la prensa española. Aquí se suponía que no había un acuerdo de extradición entre los estados, como así efectivamente es, pero que en virtud de un posible acuerdo directo entre las dos administraciones, a caso con participación de los Ministerios de Justicia, se podría obtener un acuerdo puntual para conseguir la extradición de esta persona.

Y entonces se le preguntaba a usted lo siguiente. A. Valor del acuerdo. B. Relevancia del artículo 13 C de la Constitución que dice la extradición sólo se concederá en el cumplimiento de un

tratado de una ley, atendiendo al principio de reciprocidad.

C. Líneas básicas en el respeto de la respectiva competencia de los estados en materia penal. Ustedes han visto que en los últimos días de la prensa, de febrero y marzo, se ha vuelto otra vez a preocupar de este caso. Que según esas noticias, al parecer, hay ya una decisión del Tribunal Supremo Ecuatoriano que autoriza la extradición, y que ahora se dice ya que existe un acuerdo o tratado, sin precisar muy bien de qué se trata, entre ambos gobiernos.

Pues bien, en relación con las preguntas básicas, y dentro de la brevedad que exige este comentario, vengamos a las ideas siguientes. Sí, ya saben ustedes que la extradición, y los asuntos jurídicos que la extradición plantean, nos han venido interesando, no solamente por el fenómeno en sí de la extradición, sino por otro que está ínsito en ella, que le subyace, y que en el fondo es un tema central en la articulación de competencias estatales. Es el llamado problema de la ley penal en el espacio.

Pues bien, salvo las observaciones que después se harán, es claro que la extradición, en este caso, no debería plantear problema alguno desde el punto de vista de la competencia penal de las autoridades españolas. La razón es inmediata. Se trataba de delitos cometidos en España por una española.

Había sido juzgada y condenada aquí, y aquí estaba cumpliendo condena cuando huyó al extranjero. La nacionalidad, es decir, en la proyección personal de la ley penal, es también un punto importante de competencia penal en el derecho internacional penal. Desde este punto de vista, pues, la reclamación es indiscutible e indiscutida.

Existía ciertamente una pequeña cuestión sobre ese presunto delito que hubiera cometido en Colombia o en Ecuador, parece ser que por haber infringido las leyes que regulan allí el comercio de piedras preciosas, y que conscientemente quedó silenciado, por si alguno lo querría mencionar en caso de saberlo. Pero salvo ese punto concreto, que en ese caso obligaría un enjuiciamiento y cumplimiento previo de condena, según las leyes de aquel país, antes de ser entregada a España, la entrega como tal, desde el punto de vista de la competencia penal, no plantearía dificultad alguna. Pero en cambio, si la tiene, y es interesante el discutirla, por lo que se refieren a las preguntas primera y segunda, es decir, el valor que el acuerdo tendría y la relevancia del artículo 13 de la Constitución.

La razón es la siguiente, si como aparece ahora, existiera ya un tratado de extradición en el sentido formal del término, después de haber obtenido la correspondiente ratificación mediante la autorización previa según el 94 por el Parlamento Español, la extradición se podría producir sin más dificultades. El argumento, por razones que nos llevaría tiempo ahora a explicar aquí, el argumento de la irretroactividad de ese tratado concluido a posteriori, no es un argumento sostenible en derecho. Pero el problema está en que probablemente no existiría o no sino que ese acuerdo del que habla la prensa más que tratado, sería un acuerdo coyuntural concluido a lo mejor sobre la base de un canje de notas y a la vista de una posible extradición cruzada que ambos estados se podrían plantear por la vía del principio de la reciprocidad.

Y es aquí donde yo querría que ustedes hubieran centrado su atención, porque eso no deja de plantear algún problema constitucional e internacional. Primer punto, es efectivamente una práctica internacional relativamente frecuente que los acuerdos sobre la que los estados, perdón, sobre la base de un acuerdo internacional de extradición ya existente, lo modulen, a veces para ser sinceros, lo modifiquen mediante un acuerdo que se establece por canje de notas, no sometido después a las formalidades parlamentarias de la autorización previa para la extradición. Y eso ya en sí mismo es un problema nada fácil a la vista del derecho constitucional español.

Si no se trata siquiera de un acuerdo formal mediante canje de notas, necesitado quizá en virtud de la exigencia del 94 de autorización previa, sino se trata de un acuerdo entre administraciones por la vía del principio de la reciprocidad, la cuestión estaría ya y todavía en un plano de mayor dificultad, porque en virtud de la exigencia constitucional estricta de reciprocidad que el artículo 13 establece, y otra cosa es que lo haya dicho con oportunidad y establecido con oportunidad así el texto constitucional, pero a él hay que atenerse, no es fácil prever una estricta reciprocidad en un acuerdo celebrado de esta naturaleza, tal y como efectivamente el texto constitucional lo exige. Muchas gracias.