

ANÁLISIS



Inmobiliario

Pacto de compensación entre obras y renta futura en el arrendamiento de local: aparece un tercer adquirente

¿Es oponible el pacto al adquirente que pretende el cobro de las nuevas rentas?. La respuesta es indiferenciada, pero en último extremo el arrendatario no se marchará sin compensación por las mejoras.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. El conflicto

El presente conflicto no es inusual en los contratos de arrendamiento urbanos de negocio. Tampoco en los de vivienda, pero nos limitaremos al análisis de los primeros. Y tiene una problemática de no fácil solución, muchas veces no prevista por las partes:

Arrendador y arrendatario han acordado que éste realice a lo largo del contrato algunas obras de mejora que conforme a Derecho corresponden al arrendador. Puede existir incluso una cláusula superficiaria en virtud de la cual el arrendatario haga suyas las innovaciones por el tiempo que dure el contrato. A cambio, se acuerda que durante o después de hechas el arrendatario vaya compensado estos costes con las rentas debidas o parte de ellas. Hasta aquí no hay ningún problema. Pero, en el curso temporal durante el cual el arrendatario no ha realizado o no ha finalizado aún la práctica de la compensación, el arrendador vende la finca a un tercero. El arrendatario no ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad. Suponemos que las obras de innovación ya han sido realizadas.

2. Normas

Según el artículo 1571 del Código Civil, «[e]l 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. Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen».

Conforme al artículo 1549 del Código Civil, «[c]on relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad».

Por el artículo 1552, «el subarrendatario queda también obligado para con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, *considerando no hechos los pagos adelantados, al no haberlos verificado con arreglo a la costumbre*».

Según el artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en los arrendamientos que no son de vivienda habitual, el arrendatario no podrá exigir una duración mínima distinta de la pactada. Pero el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones acordados con el arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

3. Situaciones

Se pueden ofrecer diversas situaciones:

- 1.^a El contrato no está sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Improbable, salvo que se trate de un arrendatario «de industria» o de un arrendamiento de inmueble urbano que no sea un edificio. Si no está sujeto a dicha ley, se aplica el artículo 1571 del Código Civil y no el 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- 2.^a El adquirente, dentro o fuera de la Ley de Arrendamientos Urbanos, está protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. No se aplica el 29 de

la Ley de Arrendamientos Urbanos. No es seguro que se aplique el artículo 1571 del Código Civil.

- 3.^a El arrendatario está inscrito en el Registro de la Propiedad. Es seguro que no puede ser desahuciado por el comprador mientras dure el contrato, pero no es seguro qué ocurre más allá de ello.
- 4.^a Ni uno ni otro derecho están inscritos. El comprador puede exigir que termine el contrato en los términos del artículo 1571 del Código Civil.

Salvo protección registral del adquirente, éste se subroga en el arriendo

Obsérvese que el artículo 1571 permite que el arrendatario continúe, pero expuesto a que el adquirente provoque la evicción.

4. Las reglas

Es claro que, conforme al artículo 1571 del Código Civil, «venta no quita renta» *ceteris paribus*, pero el adquirente puede resolver (no desahuciar) el contrato por esta causa. En tanto no opte por ello, el adquirente se subroga en el contrato de arrendamiento, aunque no hay norma que lo diga, pese a que lo presupone el artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su ámbito de aplicación.

Pero tanto si el adquirente se subroga en el arrendamiento como si no se subroga,

el extremo no resuelto es el del destino del pacto de compensación. Si el pacto no afecta al comprador y éste no resuelve, podría acaso instar el desahucio contra el arrendatario por falta de pago de la renta. Y, si resuelve o desahucia, el arrendatario no podría excepcionar con el pacto de compensación. Esto es evidente por razones procesales en el juicio de desahucio.

Situémonos, como terreno más fácil, en el artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Es evidente que, salvo protección registral del adquirente, éste se subroga en el arriendo. Pero ¿y también se subroga en todos los pactos relativos al arriendo, incluso en aquellos que no forman parte del contenido natural del arriendo como el pacto de compensación de rentas por mejoras? Si no se subroga, el arrendatario podría continuar, pero habría que pagar al nuevo las rentas compensadas con el antiguo, salvo que hubiera un acuerdo entre las partes.

Y esto ya es un escenario más difícil, porque el Código Civil y la Ley de Arrendamientos Urbanos no tratan el arrendamiento como simples créditos o deudas, sino como posiciones jurídicas complejas con una unidad estable hasta cierto punto. Pero los pactos que no son el contenido natural del arrendamiento son «estipulaciones», y éstas no causan efecto en terceros no contratantes (art. 1257 CC).

Con todo, ensayemos una aplicación analógica del artículo 1522 del Código Civil, que he transcrito antes. En cierto sentido, el pacto de compensación es como una renta adelantada. Y el conflicto entre

arrendatario y adquirente (nuevo titular del derecho de cobro de las rentas) es muy similar al del subarrendatario que hubiera pagado rentas anticipadas al subarrendador, cuando había un derecho residual del arrendador inicial a cobrar estos pagos.

Por último, el arrendatario que haya hecho mejoras útiles que repercutan en el nuevo poseedor tiene derecho a ser reembolsado en el coste de las mejoras o en el plusvalor y puede retener la cosa, sin pagar, hasta que se abonen estas mejoras.

5. Soluciones

Primero, hay que atender a los términos del contrato y de la conducta del adquirente.

Como regla, el arrendatario de local de negocio no es perturbado en su derecho, y el adquirente se subroga —salvo que sea de buena fe— conforme al artículo 34 de

la Ley Hipotecaria. Es difícil que esto ocurra porque el arrendamiento es una carga «aparente».

Aunque no se produzca la subrogación legal, el adquirente se subroga por el artículo 1571 del Código Civil si no opta por terminar el contrato.

Cuando el adquirente se subroga en el contrato, lo hace en todo el contrato y en todas sus estipulaciones, incluido el pacto de compensación de rentas.

Si el adquirente no se subroga, el arrendatario puede liquidar contra él las mejoras y las innovaciones útiles, conforme al artículo 361 del Código Civil, y puede retener el local hasta que le paguen. Deudor de la compensación será el sucesor en la posesión. Éste no puede oponer al arrendatario que las innovaciones y mejoras fueron convenidas con el vendedor o fueron tenidas en cuenta para la fijación del precio de venta.