

Escaneado por Biblioteca Judicial "Fernando Coto Albán"



LA RELACIÓN DE SUBARRENDAMIENTO VINCULACIONES ENTRE LAS PARTES EXTREMAS

LIC. HENRY LANG WIEN

CONTENIDO

	Pág.
I. Introducción	114
II. Las relaciones entre las partes extremas. Soluciones en otros ordenamientos jurídicos	114
III. Solución actual en el Ordenamiento jurídico costarricense	115
IV. Consideraciones finales. Posible regulación en nuestro país	116

I. INTRODUCCIÓN

La práctica de subarrendar los inmuebles en locación es cada vez más común en nuestro medio. Tal situación nos lleva al surgimiento de nuevas relaciones contractuales, en las que entran a operar sujetos no vinculados originalmente, pero que interactuarán, y harán más compleja, la primigenia situación arrendaticia.

El artículo 1145 de nuestro Código Civil, permite al arrendatario subarrendar el bien, siempre que tal facultad no le fuese vedada por una cláusula expresa del contrato, o por una disposición de la ley. Así mismo, de nuestra Ley de Inquilinato se desprende que el inquilino no podrá subarrendar, tratándose de casas de habitación; y sí podrá realizar tal práctica, respecto de locales comerciales, si no hay convenio que se lo prohíba.

De esta manera, en los casos en que sea posible la creación de relaciones subarrendaticias, nos enfrentaremos ya, no a un solo contrato, sino a dos, pues subsistirán simultáneamente, el arrendamiento original y el subarrendamiento, cada uno de ellos con sustantividad propia, pero estando, el segundo, eso sí, sujeto a una relación de accesoriedad en cuanto a su vida jurídica, respecto del primero.

Nos encontraremos ante dos figuras contractuales "...el segundo (subarrendamiento) se apoya y recibe su fuerza del primero... aunque es un contrato de arrendamiento con todas sus características, pero hecho con el arrendatario. No implica la salida de éste del contrato base y su ocupación por el subarrendatario, sino que responde frente al arrendador del cumplimiento del contrato de arrendamiento."¹

Por estas razones, aunque consideramos una independencia de ambas figuras en cuanto a su existencia material y sustantividad contractual, el subarrendatario deberá apegarse a los límites que el arrendamiento original impone al arrendatario (su arrendante), quien obtiene y está en posibilidad de disponer solamente de las facultades máximas que para él emanan de esa relación contractual original.

Siendo el arrendamiento un derecho disponible y transmisible, y no constituyendo un derecho personalísimo, sino uno personal de goce de la cosa, puede como tal, otorgarse nuevamente en locación, constituyendo un subarrendamiento (siempre que, como hemos enfatizado, se ajuste a las disposiciones legales y convencionales al respecto).

II. LAS RELACIONES ENTRE LAS PARTES EXTREMAS. SOLUCIONES EN OTROS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS

Un problema que surge al darse una situación de subarrendamiento es el relativo a las posibles acciones directas que existirían entre las partes extremas de la relación, es decir, el arrendante y el subarrendatario, para exigirse entre ellos, y prescindiendo del arrendatario original (ahora también subarrendante), el cumplimiento de las obligaciones que para con ellos le correspondían a aquél.

Esta dificultad es aún más grave en Costa Rica,

pues nuestro Ordenamiento jurídico no contiene disposiciones al respecto, y deja tales situaciones sin ningún tratamiento normativo. De esta forma, y siendo necesario que las acciones directas entre partes tengan un asidero legal, podríamos aventurarnos a indicar, como una primera consideración, que tales acciones directas (con respecto a las partes extremas en el subarrendamiento) son inexistentes en nuestro país.

1. DÍEZ PICAZO y PONCE DE LEÓN, Luis y otro, *Sistema de Derecho Civil*, Madrid, Biblioteca Universitaria de la Editorial Tecnos, Tecnos, 4a. Edición, Vol. II, 1983, pág. 291.

Numerosos ordenamientos jurídicos de otras naciones han solucionado esta cuestión, creando en vía legal las acciones directas mencionadas.

En cuanto a la posibilidad de acciones directas del arrendante original contra el subarrendatario, encontramos varias tendencias:

En Perú, se reconoce una responsabilidad solidaria del arrendatario y el subarrendatario por las obligaciones que el primero asumiera para con el arrendante.²

En Italia y España se ha señalado que el subarrendatario está obligado ante el arrendante por el importe del precio convenido en el subarriendo, que

se halle debiendo al tiempo del requerimiento o demanda judicial;³ y en Alemania se ha llegado a hablar de responsabilidad aun por los deterioros sufridos en la cosa.⁴

Por otro lado, en cuanto a las acciones directas del subarrendatario contra el arrendante original, la doctrina es casi unánime al no reconocerlas.⁵

Un caso particularmente curioso encontramos en Argentina. En ese país, según lo expone BORDA, el arrendante original y el subarrendatario podrán exigirse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones que asumieron para con el arrendatario original (también subarrendante).⁶

III. SOLUCIÓN ACTUAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO COSTARRICENSE

Como se señaló anteriormente, el problema que enfrentamos estriba en que la legislación patria no dispone pautas directrices que instauren este tipo de acciones directas.

Por estas razones, se podría pensar en dos opciones de eventual solución a esta situación:

La primera de ellas, podríamos fundamentarla en la llamada acción oblicua, regulada por los artículos 715 y 716 del Código Civil.

Esta acción, encaminada a permitir al acreedor accionar contra el deudor de su deudor, podría ser de aplicación, al menos, al caso del arrendante, posibilitándolo a accionar contra el subarrendatario por lo que éste le debe al subarrendante.

Claro, nos encontraríamos ante un gran inconveniente a la hora de ejercer esta acción oblicua, pues debemos tomar en cuenta la exigencia de una previa autorización judicial para su puesta en práctica.

La segunda posibilidad a considerar va un poco

más allá, y tiene su asidero en lo que hemos llamado el "poder directo de constreñimiento de hecho".

¿En qué consiste este poder? Para dar una respuesta satisfactoria a esta cuestión, debemos remontarnos a la mecánica básica del subarrendamiento.

Como se mencionó, aunque al darse el subarrendamiento nos encontremos ante dos figuras contractuales diferentes y separadas, la sublocación se halla en una situación de accesoriedad y vinculación, en lo que a su vida jurídica se refiere, respecto del arrendamiento original.

Así las cosas, las vicisitudes acaecidas en la vida jurídica de esta locación primigenia, afectarán al subarrendamiento, que terminará no sólo cuando se den en sí mismo las causales de finalización del arrendamiento, sino que lo hará de igual manera cuando termine ese arrendamiento original, al que en estos aspectos, es accesorio.

Dentro de este marco de ideas, es sencillo

2. Ver *Código Civil Peruano*, Decreto Legislativo Nº 295 de 24 de julio de 1984, Lima, Editorial El Peruano, Edición Oficial, 1984, art. 1693.
3. Ver MESSINEO, Francesco, *Manual de Derecho Civil y Comercial*, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, Tomo V, 1979, pág. 189; ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil*, Barcelona, Librería Bosch, 7a. Edición, Tomo II, Vol. II, 1982, pág. 199.
4. Ver ENNECCERUS, Ludwig, y otros, *Tratado de Derecho Civil*, Buenos Aires, Editorial Bosch, 15ava. Edición, Parte I, Tomo II, Vol. II, 1966, Traducción de Blas Pérez González, José Alguer, con estudios de José Ferrandis Vilella, revisada por Heinrich Lehmann, pág. 296.
5. Ver MAZEAUD, Henry, y otros, *Lecciones de Derecho Civil*, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, Parte III, Vol. IV, 1974. Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo, pág. 52; MESSINEO, *op. cit.*, pág. 161.
6. Ver BORDA, Guillermo, *Manual de Contratos*, Buenos Aires, Editorial Perrot, 2a. Edición, 1966, pág. 403.

observar que cualquier incumplimiento grave de las obligaciones del arrendatario (ahora también subarrendante) para con su arrendante, podría acarrear, de acuerdo con la voluntad de este segundo, la terminación del contrato de arrendamiento original, y con ello, obviamente, la del subarrendamiento.

El arrendante primigenio tendrá en sus manos al subarrendatario, y podrá perjudicarlo, amenazarlo con un mal real, constreñirlo directamente; pues podrá, por su sola voluntad, hacer que cese su contrato de subarrendamiento, causándole un grave perjuicio (pues se colige que la voluntad del subarrendatario es continuar su relación contractual, y que su interés está enfocado hacia esa meta).

Por estas razones, creemos identificar en el arrendante original un poder directo de constreñimiento de hecho, que le permite exigirle al subarrendatario, ante cualquier incumplimiento grave de las obligaciones del arrendatario original para con él, el

cumplimiento de aquéllas, bajo la amenaza de terminar su relación contractual en caso de que no lo haga.

No debemos olvidar que este poder, directo de constreñimiento de hecho no es más que eso, es decir, un simple poder directo, y nunca una acción legal directa, que solo podría existir de ser instituida por vía normativa. Es importante tener esto presente, pues tiene sus consecuencias prácticas: el subarrendatario que cumple, debido al constreñimiento, satisfaciendo la obligación que competía a su subarrendante para con el arrendante original (por ejemplo, el pago del precio), no se verá librado, sólo por este hecho, de su obligación para con su subarrendante, quien podrá exigirle su cumplimiento (todo esto, por la señalada inexistencia de una acción directa); cabiendo posteriormente, claro está, la acción respectiva contra el subarrendante, para recuperar lo pagado.

IV. CONSIDERACIONES FINALES. POSIBLE REGULACIÓN EN NUESTRO PAÍS

Ante la inexistencia en nuestro país de acciones directas tendientes a permitir a las partes extremas en la relación subarrendaticia, exigirse el cumplimiento de las obligaciones que asumieron para con el arrendatario original (ahora también subarrendante), se impone la necesidad de incluir en nuestra normativa civil disposiciones concretas en este sentido.

Desechamos, en primera instancia, la tendencia argentina, que permite que tanto el arrendante original como el subarrendatario se exijan todas las obligaciones que debían al arrendatario original, pues esto equivaldría a negar la sustantividad propia con que se ha dotado al subarrendamiento respecto del arrendamiento original, haciéndolo una figura secundaria y totalmente accesorio, identificada e inseparable de aquél.

Creemos importante que se proceda a la crea-

ción, al menos, de una acción directa que permita al arrendante original exigirle al subarrendatario el pago del precio, cuando su arrendatario no haya satisfecho aquél, y se encuentre debiéndolo.

Sugerimos tal innovación en el caso del pago del precio, porque es esta obligación la única que, por el solo hecho de no realizarse, equivale, en el arrendamiento, a un incumplimiento grave, sin necesidad de valoración judicial que lo determine.

Las demás obligaciones, tanto del arrendante original para con el arrendatario original, como del subarrendatario para con el subarrendante, no podrán generar certera y contundentemente, ante su inejecución, un incumplimiento grave de las obligaciones contractuales, por lo que presentan mayores problemas en cuanto a su posibilidad de motivar acciones legales para su exigencia.