

# JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

## Sentencias comentadas

### Venta del bien arrendado al arrendatario: extinción del arrendamiento por confusión

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo  
de 18 de julio de 1996)

**MARÍA DOLORES ARIAS DÍAZ**

Profesora de Derecho Civil.  
Universidad de Málaga

#### HECHOS

La empresa Transportes de viajeros «L. V., S. A.», realizó un contrato verbal de arrendamiento de autobuses con la demandada, que supuso el disfrute y la tenencia por parte de ésta de autobuses, pagando ésta cantidades en concepto de rentas y adeudando otras no pagadas en el transcurso del arrendamiento, por valor de 11.795.840 pesetas. Estando vigente el arrendamiento, arrendadora y arrendataria, realizan un contrato de compraventa mediante el cual la arrendataria compra a la arrendadora los autobuses que tenía en su posesión.

Posteriormente, cuando la actora reclama las rentas pendientes de los alquileres devengados antes de la extinción del contrato de arrendamiento, la demandada se niega a pagar, alegando que dicha deuda se extinguió por confusión.

Se interpuso demanda ante el Juzgado número 4 de Pamplona que la estimó, condenando a la demandada al pago de 11.795.840 pesetas.

La Audiencia desestimó la apelación de la demandada.

El Tribunal Supremo declaró no haber lugar a la casación.

#### COMENTARIO

La presente sentencia es demostrativa de la falta de claridad de ideas que tienen nuestros Tribunales respecto del tema de la confusión como institución recogida en el artículo 1192 de nuestro Código Civil. Son pocas las sentencias que se dan sobre este tema, pero adolecen, casi todas ellas, de una falta de profundización de lo que, en realidad, supone y significa la extinción de una obligación por una circunstancia tan cualificada como la reunión en la misma persona de las cualidades de deudor y acreedor.

De las diversas cuestiones que podríamos citar al respecto de la caótica sentencia que comentamos, vamos a centrar nuestra atención en dos que nos interesan especialmente:

1.º El modo de extinción de la primera relación contractual entre las partes: el contrato de arrendamiento de autobuses.

2.º Las consecuencias jurídicas de dicha extinción en lo que respecta, sobre todo, al tema de las rentas ya devengadas y pendientes de pago por el arrendatario, convertido en comprador y adquirente de los autobuses.

Podemos apreciar, por lo que se refiere a la primera cuestión planteada, cómo los Tribunales, en las diversas instancias, no parecen ponerse de acuerdo en cuál sea la causa que extingue el contrato de arrendamiento verbal de autobuses que existía entre las partes en litigio.

De una parte, la sentencia de la Audiencia, y así lo recoge el Tribunal Supremo en los Fundamentos de Derecho, declara que la deuda que se devengó como consecuencia del contrato de arrendamiento, no quedó extinguida por confusión, ni por ningún otro medio de extinción de obligaciones, ya que subsiste. Hasta aquí estamos conformes con la Audiencia, y con el propio Tribunal Supremo que falla en el mismo sentido que aquélla, a este respecto; en cambio, no podemos coincidir con otras afirmaciones coetáneas que se realizan en las sentencias, y cuyo comentario nos va a servir para intentar aclarar la «confusión» que hay en las mismas:

La sentencia de la Audiencia afirma, en su fundamento de derecho primero, que al no existir compraventa del patrimonio entero de la sociedad vendedora, aunque se adquirieran los vehículos por la arrendataria, no se produjo extinción por confusión de la renta pendiente de alquileres. Ello equivale a afirmar que la venta del patrimonio de una sociedad al arrendatario hubiese tenido como consecuencia la realización del supuesto de hecho del artículo 1192 del Código Civil: coincidencia en la misma persona de las cualidades de deudor y acreedor de la misma obligación. Aplicándolo al caso que nos ocupa, se extinguiría la obligación del pago de rentas pendientes porque el arrendatario, al comprar todo el patrimonio de la sociedad arrendadora, asumiría también sus créditos, y, por tanto, entre éstos, también el crédito del cual era ella deudora.

En nuestra opinión el razonamiento de la Audiencia es equivocado porque no tiene en cuenta que la deuda pendiente por los alquileres se extingue por otros medios recogidos también en nuestro ordenamiento jurídico. Y es que cuando las partes se reúnen y acuerdan la compraventa del patrimonio de una sociedad, qué duda cabe que existe una voluntad manifiesta, expresa o implícita, de las mismas para que se extingan esos créditos pendientes. Pero como consecuencia no de una confusión, sino de cualquier otro modo autónomo y distinto de ésta, por ejemplo, por condonación, tácita o expresa, por compensación, pues lo más probable es que en el precio estipulado se halle incluido ese crédito, etc... Lo que será deseable en estos casos es que el jurista tenga claro que la confusión ha de utilizarse y mantenerse como figura autónoma para los supuestos de extinción de obligaciones, y que sólo operará en ausencia de una voluntad negocial de las partes para extinguir la obligación. En nuestro libro *La confusión como modo de*

*extinción de las obligaciones* defendemos que son presupuestos básicos para que exista confusión los de sucesión de una de las partes de la obligación en la contraria, que dicha sucesión sea *mortis causa*, y que lo sea, además, a título universal. Por ello, estimamos, que, si no concurren estos requisitos, si, como ocurre en el caso analizado, lo que existe es una voluntad contractual de las partes para extinguir una obligación preexistente, la extinción no se producirá por confusión.

Entender lo contrario supondría desvirtuar la confusión como modo especial y diferenciado de extinción de obligaciones, e identificarlo, de hecho, con la compensación, el mutuo disenso o la novación (como hacen en esta sentencia los tribunales). Lo cierto es que, como hemos intentado demostrar en nuestro trabajo, la justificación tradicional de la confusión (imposibilidad lógica de que un mismo sujeto ocupe las dos posiciones contrapuestas en una relación obligatoria), ha de ser hoy día puesta en tela de juicio; pero es igualmente cierto que nadie hasta el momento, ni en España ni en otros países, ha propugnado una revisión general de la figura, hasta el punto de suprimirla, por ser identificable con los otros modos de extinción de obligaciones. Mientras eso no suceda, creemos que la única forma de dar un ámbito de operatividad a la confusión consiste en propugnar que tal modo extintivo se caracteriza por no intervenir para su producción voluntad ninguna extintiva, al menos no de forma directa (sí indirecta: mediante aceptación de una herencia), y, además, por verse limitada a la sucesión *mortis causa*, y no *inter vivos* en un patrimonio o masa de bienes.

El Tribunal Supremo, en el fundamento de derecho octavo, vuelve a citar una doctrina jurisprudencial que señala que la venta del bien arrendado hecha al arrendatario extingue el contrato de arrendamiento, y lo extingue, por confusión de las figuras de arrendador y arrendatario en la misma persona.

Nada tiene que ver, en nuestra opinión, la venta del bien arrendado al arrendatario con la confusión del artículo 1192 del Código Civil. Desde el momento en que arrendador y arrendatario se ponen de acuerdo para realizar el contrato de compraventa, manifiestan, de forma expresa o tácita, su voluntad de extinguir la anterior relación obligatoria. Y no será la confusión la que la extinga, sino otro modo de extinción más específico y ajustado al supuesto de hecho real.

En la sentencia que comentamos, la extinción del contrato de arrendamiento verbal pudo producirse por dos causas de extinción:

- 1.<sup>a</sup> Pudo extinguirse por el mutuo disenso de las partes.
- 2.<sup>a</sup> Es posible que se trate de una novación extintiva.

Por lo que se refiere a la primera posibilidad contemplada, es fácil pensar que arrendador y arrendatario, antes o en el mismo momento de realizar el contrato de compraventa de los autobuses, eran conscientes de que ello iba a extinguir, o, mejor dicho, eran conscientes y querían con ello extinguir el contrato anterior. Probablemente la compraventa se realizó por el comprador para evitar el pago mensual de las rentas en aras de una simplificación de los desembolsos patrimoniales periódicos. Qué duda cabe, que la intención de las partes en este caso, era la de que se extinguiese el contrato de arrendamiento existente. Coincide esta interpretación, además, con la reciente doctrina sobre mutuo disenso (*El*

*mutuo disenso*, de Núñez Boluda, Madrid, 1996), que señala la admisión del mutuo disenso tácito, incluso por la Jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, que admite que determinados actos, pueden ser interpretados como una voluntad de mutuo disenso por las partes; así, por ejemplo, Sentencias de 11 de febrero y 21 de mayo de 1982, no siendo necesaria, además, ninguna forma especial para el mutuo disenso, en base al principio general de libertad de forma que recoge nuestro Derecho positivo.

Si admitiéramos que en el supuesto estudiado se extinguió el arrendamiento por mutuo disenso, será preciso atender a los efectos que producirá entre las partes este acuerdo mutuo de extinción. En una obligación o contrato de prestación única, no habría problema, ya que es unánime la doctrina en admitir que los efectos del mutuo disenso serán los de recuperación de lo entregado o realizado por ambas partes (en su caso); eso sí, desapareciendo cualquier idea de incumplimiento (ya no tiene sentido) o de indemnización.

Un contrato de arrendamiento, sin embargo, es un contrato *de tracto* sucesivo, y ello puede plantear mayor dificultad a la hora de dilucidar los efectos de un mutuo disenso entre las partes, dado que éstas nada acuerdan al respecto. Díez-Picazo (*Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, II, Madrid, 1993, p. 890) señala que en estos casos debe entenderse, salvo pacto en contrario, que la extinción de la obligación se produce *ex nunc*, lo que significa que perviven los efectos contractuales producidos hasta el momento en que se da la misma.

La segunda posibilidad que apuntamos sería la de que estamos ante una extinción del contrato de arrendamiento de autobuses derivada de una novación extintiva. Y vamos a decir, de entrada, que éste será el modo que provocará la extinción del contrato: la institución jurídica más acorde, de las reguladas en el Código Civil, y que se ajusta mejor a los hechos que promovieron el litigio.

Existe, una primera obligación y, posteriormente a ésta, se crea otra nueva, sobre el mismo objeto, que la sustituye o deroga. Y esta derogación o extinción de la anterior se da, en este caso, de forma tácita; esto es, no hay un acuerdo expreso de las partes en cuanto a la suerte de la obligación primitiva, pero la propia naturaleza del nuevo contrato va a suponer lo que la doctrina y el propio artículo 1204 del Código Civil denominan incompatibilidad entre ambas obligaciones. Esta incompatibilidad es interpretada por nuestra doctrina como una presunción de *animus novandi*, que tendría, necesariamente, como consecuencia, la extinción de la obligación primitiva y el mantenimiento de la nueva. Díez-Picazo (*Fundamentos...*, p. 799) señala cómo la incompatibilidad tiene que ser por naturaleza, lo cual significa que las obligaciones deben pertenecer a tipos negociales distintos, examinando, para ello, no sólo la causa, sino la relación contractual en su conjunto.

No debe plantearnos, en este caso, especial dificultad el tema de la objetiva incompatibilidad entre la obligación antigua y la nueva, ya que queda perfectamente clara la imposibilidad de subsistencia de la primera obligación, cuya extinción, por otra parte, no se discute en el pleito.

En nuestra opinión, y dado que, en principio, ambos supuestos de extinción examinados podrían predicarse de los hechos que se analizan en la sentencia, deberemos elegir, de entre ellos, el más acorde, el que mejor case y se ajuste a estos hechos que se dieron en la vida real. Para ello, y a falta de datos sobre la

voluntad de las partes en ambos contratos, baste decir que entre un contrato de mutuo disenso, que, como sabemos, sirve para terminar y liquidar una relación jurídica preexistente, y una novación extintiva tácita, mediante la que un acuerdo de voluntades extingue una relación obligatoria creando otra distinta de la anterior e incompatible con la misma, nos quedamos con esta última figura por parecernos mucho más específica y ajustada al caso concreto.

Por lo que respecta al segundo tema que se planteó al principio de este comentario, esto es, qué va a ocurrir con las rentas ya devengadas antes de la extinción del contrato de arrendamiento, dado lo que acabamos de exponer sobre el modo de extinción de éste, coincidimos plenamente con la solución que da el Tribunal Supremo: las rentas, ya que nada se especificó a este respecto por las partes (que podían haber reglamentado cualquier solución a este tema en el negocio novatorio), constituyen una deuda líquida, vencida y exigible, nacida en un contrato de *tracto* sucesivo y en un momento en que el arrendamiento producía plenos efectos, y que, como cualquier otra, podrá reclamar el acreedor, con total independencia del nuevo contrato suscrito *a posteriori*.

Para terminar este breve comentario, decir que se hace necesaria la distinción de la confusión de otras formas de extinción de obligaciones, operando aquélla, solamente, en nuestra opinión, en los presupuestos antes señalados: sucesión *mortis causa*, a título universal, de una de las partes de la obligación en la otra (ABRIL CAMPOY, en su libro *La confusión de derechos*, Valencia, 1995, señala algún supuesto *inter vivos*, pp. 68 ss., de dudosa admisión, en nuestra opinión). Es necesario mantener la confusión como figura autónoma de extinción no voluntaria de obligaciones, significando esto que no admitiremos que se trate de confusión cuando exista voluntad de las partes de extinción de la obligación, pues no entraríamos dentro del supuesto de hecho del artículo 1192 de nuestro Código, sino que se tratará de otra forma de poner fin a la obligación como la condonación, compensación, mutuo disenso, novación, etc., expresamente recogidos en nuestro Derecho para los supuestos de acuerdo negocial de extinción de las partes en la relación obligatoria.