

La resolución del contrato de arrendamiento de vivienda o local de negocio por actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. LAS RELACIONES DE VECINDAD EN GENERAL Y EN EL MARCO DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.—2. LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA O LOCAL DE NEGOCIO POR ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS, PELIGROSAS O ILÍCITAS: A) REGULACIÓN LEGAL. B) ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y LEGISLATIVOS.—3. ANÁLISIS DE LA CAUSA RESOLUTORIA: A) REALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES MENCIONADAS (MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS, PELIGROSAS O ILÍCITAS) EN LA VIVIENDA O LOCAL DE NEGOCIO: a) *Concepto de actividad*, b) *Actividades molestas*, c) *Actividades insalubres*, d) *Actividades nocivas*, e) *Actividades peligrosas*, f) *Actividades ilícitas*, g) *Ámbito espacial en el que han de tener lugar las actividades*, h) *Sujetos que realizan las actividades*, i) *Requisitos de las actividades para poder ser causa de resolución del contrato*. B) LEGITIMACIÓN PARA INSTAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. C) PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN. D) EXCEPCIONES A LA RESOLUCIÓN.

1. INTRODUCCIÓN. LAS RELACIONES DE VECINDAD EN GENERAL Y EN EL MARCO DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

La vida del hombre se desenvuelve básicamente en sociedad, y es en esas relaciones sociales donde la convivencia humana plantea a menudo conflictos y problemas que, en ciertos casos, el Derecho está llamado a resolver, como ocurre en materia de relaciones de vecindad. La peculiaridad propia de las relaciones de vecindad es que en ellas la convivencia viene determinada por la proximidad o inmediación de los lugares en los que el ser humano se encuentra. El hombre se ubica en el espacio en un lugar determinado y en él

ejercita sus actividades básicas, tanto de índole económica como de desarrollo humano; pero los lugares no son independientes, no están ubicados espacialmente de manera aislada, sino que necesariamente limitan unos con otros; además, no es posible cerrarlos herméticamente para sustraerlos de toda influencia ajena o para evitar que los efectos de algunas de las actividades que se llevan a cabo en ellos no trasciendan en absoluto al exterior. Por ello, con independencia de las relaciones que cada cual trabe por su propia voluntad, ese asentamiento en un lugar genera otro tipo de relaciones a veces no buscadas, pero existentes: las determinadas por la vecindad, donde son una constante reiterada a lo largo del tiempo las perturbaciones, inconvenientes y molestias de todo tipo que los vecinos se causan recíprocamente.

Las relaciones de vecindad, genéricamente consideradas, presentan en la actualidad unos perfiles propios y novedosos, que vienen determinados, esencialmente, por el carácter industrial y urbano de las nuevas vecindades. Junto a las clásicas relaciones de vecindad prediales, que se desarrollan y perviven todavía en un marco bien distinto, aparecen hoy las modernas relaciones de vecindad, que tienen lugar en las grandes ciudades y son especialmente conflictivas en relación con actividades industriales y empresariales, poniendo de relieve las dificultades de la convivencia en estos ámbitos. Como señala ALONSO PÉREZ (1), la vecindad se ha masificado, se ha hecho universal, puesto que las relaciones de vecindad entre particulares han intensificado sus efectos, apareciendo, junto a la clásica vecindad interindividual o interpredial, una moderna vecindad universal y colectiva (2).

Son tres los factores de influencia y confluencia en la evolución experimentada en las relaciones de vecindad: un factor jurídico, representado por el derecho de propiedad; un factor sociológico, en el que habría que destacar las tendencias de distribución y las pautas de comportamiento de la población; y un factor tecnológico, donde tiene especial relevancia la moderna actividad industrial, pero también con carácter general, los avances científico-tecnológicos, reflejados en los más variados campos. Me ocuparé seguidamente de presentar en líneas muy generales los aspectos más significativos de estos dos últimos factores, los cuales tienen una enorme incidencia en la configuración de las relaciones de vecindad en el marco de los arrendamientos urbanos (3).

(1) «Las relaciones de vecindad», en ADC, 1983, pág. 360.

(2) ALONSO PÉREZ, M., *Las relaciones de vecindad*, cit, págs. 360-361. En el mismo sentido destaca HERNÁNDEZ GIL (*Las relaciones de vecindad en el Código Civil*, Madrid, 1985, pág. 8) que la situación que se deriva de los graves problemas e inconvenientes que origina el progreso reemplaza el sentido interindividual de las relaciones de vecindad (apoyadas en relaciones individuales, en un plano de reciprocidad) por el vínculo de la solidaridad social.

(3) Evidentemente, dado el objetivo de este trabajo, no es ésta la sede idónea para abordar la evolución en materia de derecho de propiedad como factor, ya señalado, de influencia en la evolución de las relaciones de vecindad. Pero hay, además, otra razón de

En el aspecto económico y social, en la Europa de principios del siglo xix, se produce una profunda transformación, salpicada de numerosos acontecimientos y descubrimientos que van tejiendo el hilo del progreso. La máquina de vapor fue sin duda el invento más revolucionario de esta época, con importantísimas aplicaciones a usos prácticos: minas de carbón, industrias de hilados y tejidos, que pudieron sustituir los cursos naturales de agua como

suma importancia, como es el hecho de que las relaciones de vecindad exceden del estricto marco jurídico de la propiedad o, dicho en términos sencillos, no puede identificarse al vecino con el propietario. Aunque jurídicamente, las relaciones de vecindad encuentran la mayor parte de su tratamiento en el marco de la organización de la propiedad, los problemas de ella derivados no afectan sólo a los propietarios, sino a todos aquellos sujetos que, por estar próximos, tienen la consideración de vecinos, sean o no propietarios, es decir, a todos aquellos que, por cualquier título, ejercen facultades de uso y disfrute sobre los bienes (arrendatario, usufructuario, poseedor, etc.). La finca o el fundo es la pieza clave como punto de partida en las relaciones vecinales, pero no puede prescindirse en ellas de las personas; los conflictos no se producen únicamente entre sujetos que ostentan titularidades dominicales; es más, el mero hecho de ser propietario no crea, en sí mismo, problemas de vecindad, sino que los conflictos tienen su origen cuando se despliega el ejercicio de facultades que chocan con los intereses jurídicamente protegidos de otros sujetos o lesionan sus derechos. Por esta razón, si nos movemos en el plano del ejercicio de los derechos, poco importa que las facultades ejercitadas deriven de la propiedad o estén amparadas en otro título que faculte a usar y disfrutar del inmueble, pues, en definitiva, es ese uso y disfrute lo que puede generar la situación de conflicto intervecinal. La cualidad de vecino se resume «en una condición de estabilidad de exposición a las perturbaciones, sin otra exigencia que una relación de hecho con el uso del fundo» (CABALLERO, F., *Essai sur la notion juridique de nuisance*, París, 1981, pág. 206). Por consiguiente, no es necesario en absoluto ser propietario para causar o padecer molestias derivadas de la vecindad, con lo que quiero significar también que las consideraciones hechas en torno a la noción de vecino deben ser entendidas tanto en su aspecto pasivo como activo, esto es, tanto como sujeto potencialmente perturbado cuanto como sujeto causante de la perturbación (en este mismo sentido, GONZÁLEZ-ALEGRE, M., *Las relaciones de vecindad*, Barcelona, 1967, págs. 11-12; NICOLÁS, M. F., «La protection du voisinage», en *Rev.trim.dr.civ.*, 1976, págs. 678-679; CABALLERO, F., *Op. cit.*, pág. 205). La protección y defensa de la persona debe ocupar una posición relevante en las relaciones de vecindad, que no deben quedar circunscritas únicamente a las meras relaciones entre fincas, abstracción hecha de los sujetos que participan en la dinámica de estas relaciones. La protección de la integridad corporal, de la salud, del bienestar de las personas, de su tranquilidad, conquistas todas ellas de las que presume el hombre moderno, aunque a veces no haya sabido materializarlas, deben estar en todo momento presentes para evitar la teorización de las relaciones vecinales en un plano y una lógica meramente propietarias. Bien es cierto que en este campo la persona es considerada en su relación con el uso de un fundo, pero ello no debe ser un obstáculo para que la consideración a ella y a sus atributos esté al mismo nivel que las lesiones patrimoniales o los daños económicos irrogados a la finca o inmueble que disfrute por cualquier título, como es característica de una concepción amplia de las relaciones de vecindad, que definiendo (en nuestra doctrina ha insistido especialmente sobre este punto ALONSO PÉREZ, M., «La lucha contra las inmisiones molestas y nocivas: especial consideración de los medios jurídico-civiles», en *Recopilación de ponencias y comunicaciones. Consejo General del Poder Jv.dic:?' "c\ II*, Madrid, 1993, págs. 1449 y sigs., interesante trabajo publicado también en AC, 1994, págs. 385 y sigs.).

fuerza motriz y trasladarse a las ciudades, metalurgia, que experimenta un fuerte desarrollo con el empleo de nuevos mecanismos (fuelles movidos por máquinas de vapor, martillos para forjar el hierro, hornos, etc.). En el curso imparable del progreso, nuevos inventos, industrias y productos hacen su aparición. Se abandonan las técnicas manuales y artesanales, implantándose los métodos de producción a gran escala. Todo ello obliga a disponer de buenas vías de comunicación para comercializar los productos, con el consiguiente perfeccionamiento progresivo de los medios de locomoción, que pasarán a convertirse en breve, junto con la industria, en importantes generadores de perturbaciones vecinales. Aparece así, como dijera BONFANTE (4), «el nuevo feudalismo de los señores de las fábricas y de los automóviles, de los soberanos de la gran industria moderna». A lo largo del siglo, la revolución industrial y tecnológica trae consigo una radical transformación de las estructuras sociales y una acentuación del nuevo modelo de vecindad industrial y urbana. En efecto, se producen importantes movimientos migratorios hacia las ciudades, en busca de trabajo; los núcleos urbanos crecen de manera rápida y desordenada, dando lugar a condiciones de vida inadecuadas y poco higiénicas, que sufría especialmente la nueva clase social del proletariado, desprovista de tierras y de la propiedad de los medios de producción. La convivencia de agricultura, industrias, fábricas, centros de comunicación y transporte, actividades insalubres y peligrosas, y población en espacios cada vez más reducidos, intensifica las molestias de todo tipo que el nuevo modelo económico acarrea e implica también nuevas fuentes de perturbaciones. Cada etapa ha constituido un importante devenir del progreso, pero la revolución industrial y las transformaciones sociales y económicas a ella unidas (5) representaron una radical transformación del marco vecinal, intensificaron una creciente intervención de los poderes públicos y constituyeron las causas más profundas del cambio de mentalidad respecto a los principios informadores de la propiedad privada, cada vez más limitada e impregnada de la idea de su función social. Con estas coordenadas llegamos a la época actual. El ritmo imparable del progreso, el avance de la ciencia y de la tecnología han sido importantísimos a lo largo del siglo xx, con consecuencias trascendentes en todos los ámbitos. Las nuevas industrias y los efectos de su produc-

(4) *Las relaciones de vecindad* (traducción española, concordancias y apéndice de GARCÍA VALDECASAS), Madrid, 1932, pág. 68.

(5) Una sintética pero completa visión de los efectos y consecuencias de la masificación y la tecnología en el campo del Derecho privado puede verse en la obra de DíEZ-PICAZO, bajo ese título: *Derecho y masificación social. Tecnología y Derecho privado (dos esbozos)*, Madrid, 1987. Igualmente, sobre los problemas que la sociedad industrial plantea al Derecho, NOVELLI, T., «Il giurista della società industriale», en *Riv.dir.civ.*, 1980, I, págs. 32 y sigs. En la doctrina alemana puede verse sobre el tema, WIEACKER, F., *Industriegesellschaft und Privatrechtordnung*, Frankfurt, 1974.

ción son suficientemente ilustrativos: radiaciones derivadas de la producción de energía atómica en las centrales nucleares, industrias químicas que emplean sustancias generadoras de humos y gases tóxicos, y las más variadas instalaciones causantes de lluvia ácida, contaminación de ríos, polución atmosférica con devastadoras consecuencias para los bosques, ondas electromagnéticas, etc.; sin que desaparezcan, por lo demás, las inmisiones de polvo, ruido, calor, humo, vibraciones y similares que las modernas industrias y otras actividades pueden causar a los vecinos próximos. A ello se añade la existencia de importantes vías y centros de comunicación y medios de transporte cada vez más perfeccionados (ferrocarriles, camiones, automóviles, aviones, con las consiguientes estaciones y tendido ferroviario, carreteras y aeropuertos); instalaciones y conducciones por aire y por tierra (tendido eléctrico, suministro de gas y agua, alcantarillado), y también la tecnología aplicada a los aspectos más cotidianos de la vida moderna: potentes aparatos de sonido, televisiones, radios, uso habitual de automóviles, por citar algunos ejemplos, con su correspondiente carga de ruidos, humos, etc. Afortunadamente, la tecnología no ha sido sólo fuente de perturbaciones e inmisiones y, sobre todo en nuestros días, origen de daños ambientales preocupantes; también hay que destacar un aspecto positivo, en cuanto que las nuevas tecnologías y los avances de la investigación han posibilitado enormes mejoras en orden a la incorporación de mecanismos de reducción de las inmisiones, daños ambientales y perturbaciones vecinales, toda vez que sin ir en detrimento cualitativo o cuantitativo de la producción, ha procurado mejorar en lo posible la calidad de vida del ser humano (mediante insonalizaciones, depuradoras, filtros, una amplia gama de productos ecológicos, etc.). Precisamente —y las relaciones de vecindad no son una excepción— es necesario encontrar el punto de equilibrio entre las ventajas y los inconvenientes que el progreso técnico procura al hombre (6). En cualquier caso, los intereses generales que la nueva situación pone en juego obligan a la Administración a intervenir en el control de la producción industrial y demás actividades calificadas, delimitando su marco de actuación con una minuciosa disciplina de la actividad industrial, el sometimiento a licencia para el ejercicio de determinadas actividades y la necesidad de autorización para determinadas instalaciones; la obligatoriedad en el cumplimiento de medidas técnicas para evitar o prevenir consecuencias perniciosas en el ejercicio de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas; la fijación de niveles máximos en materia de contaminación atmosférica y acústica, etc.

El cambio económico y el tránsito de una sociedad rural a otra urbana se refleja, por otra parte, en el crecimiento de las ciudades y en el modelo de propiedad resultante. El creciente número de habitantes que se concentra en

(6) HARPILLARD, J. P., *Les inconvenients de voisinage*, Th. París, 1975, pág. 12.

las zonas urbanas y la consiguiente expansión de las ciudades exigen una planificación racional del suelo para satisfacer los distintos intereses y necesidades residenciales, comerciales, de servicios, industriales, zonas verdes, etcétera. La buena organización y estructuración de la ciudad en zonas destinadas a distintos usos, con sus respectivos planes de desarrollo, es un importante sistema de prevención, en su ámbito, de un buen número de conflictos vecinales por usos incompatibles de propiedades. Nuevamente aquí destaca la intervención pública, a través del Derecho urbanístico, para lograr aquellas finalidades; pero a su vez, el régimen urbanístico del derecho de propiedad introduce considerables innovaciones respecto al sistema tradicional, pues el planteamiento urbanístico atiende al interés público respecto a la ordenación del territorio —el plan se traza pensando en la ciudad—, pero además, y como consecuencia, viene a delimitar el contenido del derecho de propiedad y define las facultades del propietario (7). Por lo demás, la propiedad se reduce y se comprime, no sólo en sus atribuciones y contenido como derecho, sino también en sus dimensiones y en las casi forzosas relaciones con las propiedades que la circundan. De una parte, se produce un fenómeno de desacumulación de la propiedad, en el sentido de propiedades más pequeñas, pero con un mayor número de propietarios o bien de personas que por cualquier otro título acceden al disfrute de la pequeña propiedad inmobiliaria; de otra parte, se impone el modelo de propiedad horizontal —que desbanca al viejo modelo de propiedad aislada, tranquila y solitaria—, donde la convivencia estrecha sus lazos y aumentan las molestias e interferencias mutuas entre vecinos.

La inevitable convivencia vecinal, no sólo con sujetos que están en nuestra misma situación, sino también con la industria y el progreso de nuestro tiempo, hace necesario —casi podemos decir que obligatorio— un cierto grado de tolerancia, impuesto por la vida en sociedad, pues la prohibición de toda perturbación no significaría otra cosa que «prohibir la vida en sociedad misma, que es la causa» (8). La necesidad de coordinar los diferentes intereses contrapuestos, en aras de una convivencia vecinal pacífica, y la necesidad de que la distribución de los costes de esa convivencia sea lo más equitativa posible, exigen una recíproca limitación de los respectivos derechos de los vecinos, un sacrificio parcial de cada uno de ellos, precisamente, para posibilitar el ejercicio de todos y para conseguir una mejor y más provechosa utilización de los bienes. Estas necesidades se han traducido jurídicamente en la delimitación del contenido del dominio, estableciendo una serie de límites al derecho de propiedad en interés de los particulares, sancionando

(7) En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 4.ª) de 1 de junio de 1987 (RAJ, 1987, núm. 5.906).

(8) YOCAS, C. P., *Les troubles de voisinage*, Th. Paris, 1964, pág. 2.

la responsabilidad del propietario como consecuencia del ejercicio de su derecho de propiedad y determinando, en el marco de la propiedad horizontal y los arrendamientos urbanos, la prohibición de realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, etc., con sus correspondientes sanciones en caso de contravención.

Las relaciones de vecindad en el marco de los arrendamientos urbanos —e idénticas consideraciones son válidas en materia de propiedad horizontal— no se han sustraído a la evolución socio-económica y tecnológica que se acaba de exponer; antes al contrario, son situaciones que derivan en buena medida de aquéllas. Las relaciones vecinales en materia de arrendamientos urbanos y propiedad horizontal presentan como nota especialmente distintiva la intensidad con la que se desenvuelven dichas relaciones, por la estrechez de los espacios y la obligada proximidad de las personas que en ellos conviven, ya sea como propietarios u ocupantes de los distintos pisos y locales en régimen de propiedad horizontal, ya sea como inquilinos o arrendatarios de viviendas o locales de negocios que se disfrutan mediando un contrato de arrendamiento urbano. Estamos en presencia de una propiedad masificada, hiperrelacionada con las demás que la rodean, donde son constantes y frecuentes las injerencias diarias, derivadas de las más normales y cotidianas actividades domésticas o de otro tipo de actuaciones del vecino, cuyas consecuencias perturbadoras son más graves y especialmente molestas. Esta particular circunstancia determina que en la legislación especial sobre arrendamientos urbanos y propiedad horizontal haya una previsión en orden a disciplinar las relaciones de vecindad con carácter o pretensión de generalidad y plenitud, tratando de prever y resolver todas las situaciones conflictivas que puedan plantearse entre vecinos. La Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Propiedad Horizontal no contienen propiamente una regulación específica de las inmisiones (9), sino una regulación más genérica de las relaciones de vecindad donde tienen cabida aquéllas. En este sentido, en ambas legislaciones son similares las situaciones que se contemplan, salvando, por supuesto, las particularidades propias de cada una de ellas. En este tipo de vecindad comprimida, el ejercicio del derecho de propiedad o el uso y disfrute de la vivienda o local arrendado, hasta en las más elementales de sus expresiones, son susceptibles de trascender y proyectar sus efectos hacia el resto de convecinos, lo que exige una especial consideración hacia los demás, que no es, por desgracia, el talante habitual de buen número de propietarios y arrendatarios; pero exige, a su vez, una mayor tolerancia frente a molestias y perturbaciones diarias y cotidianas, aunque a veces puedan suponer, por

(9) Sobre las inmisiones y su disciplina jurídico-civil, ALGARRA PRATS, E., *La defensa jurídico-civil frente a humos, olores, ruidos y otras agresiones a la propiedad y a la persona*, Madrid, 1995.

nuestras particulares circunstancias, verdaderos ataques a nuestras ansias de tranquilidad y aislamiento. Sin duda, casi todos hemos sufrido la desgracia de un vecino molesto, especialmente ruidoso o con aficiones que lo son (animales, bricolaje casero, práctica de música con los más variados instrumentos, etc.), y de actividades desarrolladas en los bajos comerciales y locales de los edificios verdaderamente molestas, incómodas o insalubres por los ruidos, humos, gases, polvo, olores, calor y otras inmisiones (bares, cafeterías, discotecas, imprentas, talleres, restaurantes, panaderías, etc.), o de actividades peligrosas, etc.; en este campo, las experiencias personales son inagotables. Esta situación es el precio inevitable de la convivencia que hoy en día casi todos tenemos que pagar; pero el Derecho no desconoce ni olvida esta circunstancia. En esta regulación de las relaciones de vecindad a la que se hace referencia, interesan, sobre todo, dos concretos preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos: los artículos 21.2.e) y 35, donde se contempla la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda o local de negocio por el ejercicio de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, como modo de evitar perturbaciones vecinales por esta causa.

2. LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA O LOCAL DE NEGOCIO POR ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS, PELIGROSAS O ILÍCITAS

A) REGULACIÓN LEGAL

La Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que entró en vigor el 1 de enero de 1995) recoge en su artículo 27 las causas de resolución del contrato, disponiendo el número segundo del precepto que «el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato:

- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas».

Por su parte, el artículo 35, ubicado en el Título III (De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda) prevé también que el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato, entre otras, por la causa prevista en la letra e) del artículo 27.2.

B) ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y LEGISLATIVOS

El antecedente inmediato del artículo 11.1.e) y del artículo 35 LAU respecto a los locales de negocio, se encuentra en el artículo 114, causa 8.^a de

la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos (Texto refundido, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre), que entre las causas de resolución del contrato a instancia del arrendador, permitía dicha resolución: «Cuando en el interior de la vivienda o local de negocio tengan lugar actividades que de modo notorio resulten inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres». La anterior regulación, sin embargo, no se limitaba a enunciar simplemente la causa de resolución. El artículo 114 preveía, además, una excepción, si bien ésta alcanzaba sólo a la resolución del contrato por causa de notoria incomodidad: disponía el precepto que «la resolución del contrato por causa de notoria incomodidad no procederá en los siguientes casos: 1.º Cuando los locales estuvieren arrendados con destino a oficinas o servicios del Estado, Provincia, Municipio, Iglesia católica o Corporaciones de Derecho público. 2.º Cuando se destinaren a colegios o escuelas públicas o particulares, siempre que estas últimas se hallaren constituidas y desarrollasen su labor ajustándose a las disposiciones vigentes. 3.º Cuando se dedicaren a consultorios públicos, casas de socorro e instituciones piadosas o benéficas de cualquier clase que fueren». De otra parte, el artículo 114 se ocupaba también de regular el régimen de ejercicio de la acción de resolución del contrato, que podía ejercitarse por el arrendador por su propia iniciativa o por la de cualquiera de los inquilinos o arrendatarios: se disponía en la propia causa 8.ª del artículo 114 que «esta acción podrá ejercitarse por el arrendador a su iniciativa o a la de cualquiera de los inquilinos o arrendatarios. La acción deberá, obligatoriamente, ejercitarla el arrendador cuando lo soliciten la mayoría de los inquilinos o arrendatarios que vivan en la finca, y si se desestima y fuere el arrendador condenado en costas, le asistirá el derecho de repetir contra aquellos inquilinos o arrendatarios que le hubiesen requerido para el ejercicio de dicha acción».

Los antecedentes del precepto en el Derecho histórico patrio (10) se remontan a las Partidas, que contenían numerosas disposiciones dedicadas al arrendamiento, entre ellas, la Partida V, Título VIII, que se ocupa *De los logueros e de los arrendamientos*, recoge en la Ley VI una serie de causas de resolución del arriendo, entre las que contempla «*quando el que toviessse la casa logada usasse mal della, faziendo en ella algún mal por que se empeorasse, o llegando en ella malas mugeres, o malos ornes, de que se siguiesse mal a la vecindad*», esto es, la inmoralidad como causa de resolución, cuando de ella se seguía perjuicio a la honestidad de los vecinos. La

(10) Por lo que respecta al Derecho romano, fue necesaria ya entonces una legislación especial sobre arrendamientos de fincas urbanas, por distintos acontecimientos que determinaron gran afluencia de población a las urbes y escasez de viviendas. Ampliamente en este punto, RODRÍGUEZ-SOLANO Y ESPÍN, F., «El contrato de inquilinato en el Derecho romano», en //, 1949, págs. 161 y sigs. Pero propiamente, no se contempló la resolución del contrato por el ejercicio de actividades incómodas, insalubres, nocivas y peligrosas.

nueva LAU, a diferencia de la anterior, ha suprimido el ejercicio de actividades inmorales como causa de resolución del contrato de arrendamiento urbano. El Código de Eurico y el Fuero Juzgo no contenían ninguna regulación de los arrendamientos (11), lo que contrasta con el Fuero Real (12) y las Partidas, donde hay numerosas disposiciones dedicadas al arrendamiento (13). A partir de 1569, el traslado de la Corte a Madrid obligó a dictar una serie de pragmáticas reales para regular la materia arrendaticia, disposiciones que se incorporaron posteriormente a la Novísima Recopilación, ocupándose sobre todo de la cuestión de las tasas, pero sin que hubiera previsión de la resolución del contrato por determinante causa de relaciones de vecindad.

Con la codificación civil se incorpora al Código la regulación de los arrendamientos, hasta que, a principios de siglo, se inicia una legislación especial con una serie de disposiciones que acabarán desembocando en el nacimiento de la primera Ley de Arrendamientos de 31 de diciembre de 1946 (Ley de Bases de 31 de diciembre de 1946, articulada el 21 de marzo de 1947). Como antecedentes de la misma, por lo que se refiere a la resolución del contrato por la causa que nos ocupa, cabe señalar el Decreto de alquileres de 1920, que estableció como causa de denegación de la prórroga el que lo solicitasen del propietario la mayoría de los inquilinos respecto de otro; el Decreto de 17 de diciembre de 1924, cuyo artículo 5 reproducía la fórmula anterior, y el Decreto de 29 de diciembre de 1931, que en su artículo 5.c) preveía también la resolución del contrato por solicitud de la mayoría de los inquilinos, que incorporó ciertas excepciones para impedir abusos injustificados, excepciones que pasaron a la Ley de Arrendamientos de 1946.

La Ley de Arrendamientos de 1946 contemplaba en las causas 6.^a y 7.^a del artículo 149 similares causas de resolución a la prevista en el posterior artículo 114, causa 8.^a, pero con una regulación un tanto farragosa y reiterativa en algunos puntos. Conforme a la causa 6.^a del artículo 149, el contrato de arrendamiento urbano, fuera de vivienda o de local de negocio, podía

(11) El Fuero Juzgo sólo hacía una alusión a «*si alguno empresta o aluga su caballo, su yegua o su muía, o alguna otra animalía*» (Libro V, Título V, II), que en realidad, poco tiene que ver con el problema arrendaticio urbano en cuanto a las relaciones de vecindad.

(12) Libro III, Título XVII, *De las cosas alogadas, que quiere decir, de las cosas alquiladas*, donde la Ley 2 contempla como excepción a la prórroga del arriendo el que el arrendatario cause daños a la finca.

(13) El Fuero Viejo dedica su Libro IV, Título III, *a los aloqueros y los arrendamientos*; y las Leyes de Estilo dedican la Ley CCL a tratar *Del que arrienda ganados por arios ciertos, cómo se libra*; pero en ninguno de los dos textos encontramos referencias respecto a la resolución del arriendo urbano por actividades incómodas, insalubres, inmorales o peligrosas. Sobre los antecedentes históricos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en general, puede verse el amplio trabajo de ARAGONESES ALONSO, P. y PASCUAL NIETO, G., «La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y nuestro Derecho histórico», en ADC, 1956, págs. 33 y sigs.

resolverse a instancia del arrendador cuando así lo solicitasen la mayoría de los inquilinos y arrendatarios de la finca respecto de cualquier otro; no obstante, se contemplaban como cinco excepciones a la resolución del contrato por esta causa: *a)* cuando los locales estuviesen arrendados con destino a oficinas o servicios del Estado, Provincia o Municipio u otras Corporaciones de Derecho público; *b)* cuando estuviesen destinados a colegios o escuelas públicas o particulares, siempre que estas últimas estuviesen constituidas y desarrollasen su labor conforme a las disposiciones vigentes; *c)* cuando se dedicasen a consultorios públicos, casas de socorro o instituciones piadosas o benéficas de cualquier clase; *d)* cuando estuviesen habitados por familias numerosas y de reconocida moralidad, y *e)* cuando el negocio, profesión u oficio ejercido por el arrendatario o inquilino no resultase inmoral, peligroso, insalubre o notoriamente incómodo. En todos los casos en que el arrendador accionase al amparo de esta causa, se preveía que los inquilinos y arrendatarios que la hubiesen instado debían resarcirle a prorrata el importe de las costas cuando éstas le hubiesen sido impuestas por no estimarse su demanda. Conforme a la causa 7.^a del artículo 149, procedía la resolución del contrato cuando, aun sin solicitarlo la mayoría de los inquilinos o arrendatarios, el oficio, profesión o negocio de alguno de ellos o de quienes con él convivían resultasen notoriamente inmorales o peligrosos para la integridad del inmueble; se disponía también que si el arrendador habitaba en la finca, podía obtener la resolución del contrato cuando el oficio, profesión o negocio ejercido dentro de las viviendas o locales resultase notoria y ostensiblemente incómodo o insalubre; en este caso, se aplicaban también las excepciones de los apartados *a)*, *b)* y *c)* de la causa 6.^a y el supuesto de que se tratase de familias numerosas o del ejercicio de oficios o profesiones colegiados por los que se satisface contribución; igualmente, se disponía que para que prosperase la demanda, los hechos debían ser ignorados por el arrendador al momento de celebrarse el contrato o la subrogación, sin que el cambio de la persona del arrendador supusiera desconocimiento de aquéllos en el nuevo titular (14).

Con la reforma de la Ley de 22 de diciembre de 1955, articulada por Decreto de 13 de abril de 1956, las causas 6.^a y 7.^a del artículo 149 se refunden en una única causa de resolución, formulándose con idénticos términos el artículo 114, causa 8.^a de la Ley de Arrendamientos Urbanos e

(14) Sobre la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos, artículo 149, causas 6.^a y 7.^a, pueden verse especialmente, CELAYA, A., «Desahucio a petición de la mayoría de los inquilinos y arrendatarios», en *ED*, 1953, págs. 421 y sigs.; CERRILLO QUEJEZ, F., «El destino "inmoral" o "peligroso" como causa de resolución», en *Pretor*, 1953, págs. 43 y sigs. Y en general, FERREIRO, F., *El arrendamiento de la propiedad urbana*, Valladolid, 1940; GARCÍA ROYO, A., *Tratado de Arrendamientos Urbanos*, t. III. Madrid, 1948; VÁZQUEZ, A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 1947.

introduciéndose entonces en el precepto la expresa mención de la Iglesia católica como supuesto de excepción a la resolución del contrato por causa de notoria incomodidad. Como divergencias más significativas entre la antigua regulación y la causa 8.^a del artículo 114, cabe señalar que no se exigía entonces ninguna razón que motivase la petición de resolución al amparo de la causa 6.^a del artículo 149, aunque se contemplaban determinadas excepciones; en la regulación posterior desaparecen las antiguas excepciones *d)* y *e)* y el párrafo 3.º de la antigua causa 7.^a; se sustituyen los términos oficio, profesión o negocio por el genérico de actividades, de manera que el campo de aplicación del artículo 114, causa 8.^a, es más amplio, pues el término actividad equivale a cualquier tipo de acción o actuación que se realice en el local o la vivienda, tanto si se trata de actividades propias de un oficio, profesión o negocio, como si son simples actividades familiares o domésticas; se señala, además, que las actividades han de tener lugar en el interior de la vivienda o local de negocio, y que la incomodidad, insalubridad y demás supuestos han de resultar de modo notorio; y, finalmente, por lo que se refiere al régimen de la acción, es obligatorio para el arrendador ejercitar la acción si lo solicitan la mayoría de los inquilinos.

Con la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, vigente desde el 1 de enero de 1995, se introducen nuevamente modificaciones en orden a la regulación de la resolución del contrato por el ejercicio de actividades incómodas, insalubres y demás supuestos. Veremos posteriormente, con mayor amplitud, las divergencias del actual texto de la Ley, artículos 11.1.e) y 35 LAU, con su predecesor inmediato, el artículo 114, causa 8.^a, pero cabe destacar aquí someramente, para cerrar esta parte de la exposición, que la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos elimina la inmoralidad como causa de resolución del contrato e introduce en su lugar el ejercicio de actividades ilícitas; califica como molestas las actividades que antes se consideraban incómodas; añade la categoría de actividades nocivas en la relación de las que dan lugar a la resolución del contrato; no contempla ninguna excepción por razón del tipo de actividad o de los sujetos, y elimina toda referencia a la posibilidad de que se ejercite la acción a instancia de los demás inquilinos o arrendatarios de la finca.

3. ANÁLISIS DE LA CAUSA RESOLUTORIA

A) REALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES MENCIONADAS (MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS, PELIGROSAS O ILÍCITAS) EN LA VIVIENDA O LOCAL DE NEGOCIO

Presupuesto fundamental para que pueda operar la causa resolutoria que analizamos es que en la vivienda o en el local de negocio tengan lugar acti-

vidades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, según disponen los artículos 21.2.e) y 35 LAU. Evidentemente, esta previsión legal necesita ser concreta, pues aparte de determinar el contenido de cada uno de este tipo de actividades, es necesario precisar el concepto mismo de actividad, el ámbito espacial en el que ha de desarrollarse la misma, los sujetos que las realizan y los requisitos de dichas actividades a efectos de poder ser causa de resolución del contrato. En la concreción de estas cuestiones, no hay inconveniente en acudir a la jurisprudencia recaída sobre esta materia bajo la vigencia de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos, en la medida que hay puntos comunes con la nueva regulación y, especialmente, porque dicha jurisprudencia ha dado solución a problemas ya planteados y extrapolables a lo previsto en la vigente Ley. De otra parte, hay que tener presente que tanto antes como previsiblemente ahora, dada la regulación que se hace de esta materia, es nota destacada la casuística en cuanto a las actividades que pueden dar lugar a esos resultados molestos, insalubres, nocivos, peligrosos o ilícitos, por lo que a mayor abundamiento es útil acudir a la jurisprudencia anterior, en orden a precisar el contenido y supuestos de los mismos.

a) *Concepto de actividad*

Conforme a la definición del Diccionario, el término actividad viene a significar el «conjunto de operaciones o tareas propias de una persona o entidad». Partiendo de esta base, cabe realizar una primera aproximación al término genérico de actividades que emplea la Ley de Arrendamientos Urbanos, término que, como ya se indicó, se introduce con la reforma de 22 de diciembre de 1955, sustituyendo a la anterior referencia de oficio, profesión o negocio (15), y que se ha mantenido posteriormente, pues también lo emplea el actual artículo 11.1.e) LAU (y hemos de entender que el art. 35 LAU, por la remisión que hace a aquél).

El término genérico de actividades es más amplio que la referencia al oficio, profesión o negocio del arrendatario, pues dentro de la expresión actividades, no sólo se comprenden las propias de un oficio, profesión o negocio, sino también cualquier tipo de acción o actuación que se realice en la vivienda o en el local, como pueden ser simples actividades familiares o domésticas (16). Evidentemente, estas últimas serán actividades propias de

(15) Vid *supra*, el apartado dedicado al estudio de los antecedentes históricos y legislativos.

(16) En este sentido ya se pronunció la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 1956 (*JC*, vol. LV, 1956, núm. 87, págs. 1004 y sigs.), señalando que, pese a la referencia al oficio, profesión o negocio del arrendatario contenida en la Ley, no se excluyen de la resolución las conductas extraprofesionales inmorales e incómodas, sino

un arrendamiento de vivienda, mientras que en el arrendamiento de locales, lo normal será el ejercicio de un negocio, profesión u oficio; pero en cualquier caso, ambos aspectos entran dentro del término actividad que emplea la Ley. De ello se sigue, de una parte, que la idea de actividad responde en la Ley de Arrendamientos Urbanos a su acepción común, como operaciones o tareas propias de una persona, pues así será al ejercitarse un oficio, profesión, negocio o comercio, donde hay una serie de operaciones o tareas propias de los mismos, pudiéramos decir que típicas o características, que se convierten en su actividad o actividades, las cuales podrán ser calificadas, dado el caso, como molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas; pero de otra parte, la idea de actividad, a los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, va más allá, pues abarca cualquier acción o actuación del arrendatario (o de las personas por las que debe responder) (17), aunque no sea propia, esto es, aunque no esté relacionada —en el sentido de derivar por la naturaleza de los mismos— con ningún oficio, profesión, negocio o comercio, en definitiva, aunque se trate de una acción o actuación impropia, insólita o atípica en relación con la persona o entidad que la realiza o en el marco en el que se desenvuelve; acción o actuación que puede no estar dentro del ámbito de las operaciones o tareas propias del sujeto pero, sin embargo, sí da lugar a actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, que son las que justifican la resolución del contrato.

Ahora bien, el concepto de actividad, en todo caso, implica la idea de continuidad o permanencia en la realización de los actos singulares relativos a tales actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, porque la sanción que prevé la Ley en el supuesto de su realización —la resolución del contrato— no puede aplicarse a un mero hecho determinado y concreto, que sobreviene por una ocasión, sin ningún enlace con anteriores o posteriores. Esto no significa que el concepto de actividad requiera habitualidad en los actos cometidos, sino que dichos actos impliquen, como se ha señalado, una mayor o menor continuidad o permanencia. En palabras de la Sentencia de 22 de mayo de 1993 (18), el ejercicio de actividades durante la vigencia de la relación arrendaticia representa «la realización de una serie de actos continuados o al menos frecuentes, aptos para entrar en el concepto de habitualidad y persistencia, con exclusión de los aislados o esporádicos». Por consiguiente, si se trata

que en la hipótesis de la Ley se comprende la conducta integral del inquilino, incluida la profesional, porque de mantenerse otra tesis, la Ley protegería las inmoralidades e incomodidades del inquilino que se limitara a ser correcto en su trabajo, por ser profesionales, desamparando a sus convecinos contra la inmoralidad o incomodidad, por el solo hecho de cometerla el profesional fuera de su profesión, lo que es contrario a la razón y a la esencia del Derecho.

(17) Vid. *infra*, el apartado 3.h).

(18) *RAJ*, vol. LIX, 1993, núm. 3.724.

de un hecho aislado, aunque pueda encajar en los tipos de actividades que se mencionan, no procederá la resolución del contrato (19).

La actividad consistirá normalmente en una serie de actos o acciones en los que concurra la nota de una cierta continuidad o frecuencia, como se acaba de señalar; pero también puede consistir en omisiones que, cometidas por el arrendatario, pueden dar lugar a los resultados que, precisamente, se tratan de evitar con esta causa de resolución. En este sentido se pronuncia la Sentencia de 29 de octubre de 1965 (20); en el caso de autos, la suciedad del local, así como los olores pestilentes en el mismo, que trascendían al exterior y perjudicaban a los demás vecinos del inmueble, se producían por la falta de higiene por parte de la arrendataria del local, que fue lo que dio lugar a la molestia e insalubridad; y el Tribunal Supremo entendió que si la arrendataria observó una conducta capaz de engendrar consecuencias en derecho, ello envuelve una actividad, que puede comprender tanto la realización de lo indebido como la omisión de lo debido, y en tal supuesto, la inactividad de la arrendataria fue la que dio lugar a que su industria de hospedaje diera lugar a la molestia e insalubridad que se le imputa, y siendo su conducta inconveniente, tiene la característica de las actividades incómodas e insalubres que se regulan en la Ley de Arrendamientos Urbanos como causa de resolución del contrato.

b) *Actividades molestas*

El ejercicio de este tipo de actividades también se contemplaba en la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos, si bien calificadas como actividades in-

(19) En este sentido, pueden verse las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 1962 (*RAJ*, vol. XXIX, 1962, núm. 999), en la que se considera que un acto esporádico no puede dar lugar a la resolución del contrato de arrendamiento; 28 de septiembre de 1970 (*RAJ*, vol. XXXVII, 1970, núm. 3.990), en cuyos hechos se imputaba al arrendatario el ejercicio de actividades incómodas e insalubres como base para resolver el contrato, lo que no estimó el Tribunal, partiendo de la base de que en el caso en cuestión la existencia de algún humo y olores es meramente ocasional e inherente a toda convivencia en edificio donde viva un gran número de familias, y que las voces y alborotos de los clientes del establecimiento es igualmente ocasional y consecuencia directa de la naturaleza del negocio para cuya explotación fue arrendado el local, de lo que se deduce que tales hechos no revisten la entidad suficiente para que pueda estimarse que en dicho local tienen lugar actividades insalubres o incómodas; 5 de octubre de 1970 (*RAJ*, vol. XXXVII, 1970, núm. 4.045), en la que se solicitaba la resolución del contrato de arrendamiento por actividades peligrosas debido a la producción de un incendio en el local; el Tribunal declaró que es doctrina reiterada de esta Sala que no basta que se produzca un mero resultado pernicioso para reputar peligrosa una industria, pues este resultado puede ser debido a un accidente fortuito de los que no está libre ninguna industria; 22 de diciembre de 1970 (*RAJ*, vol. XXXVII, 1970, núm. 5.625), donde se trataba de una acción inmoral (delito de estafa), que se produce de manera aislada en el local del arrendamiento.

(20) *RAJ*, vol. XXXII, 1965, núm. 4.669.

cómodas. La vigente LAU las califica como molestas, pero con este apelativo no se modifica en nada la esencia de esta categoría, pues incómodo y molesto viene a ser lo mismo: es incómodo lo que causa molestia y es molesto lo que supone una incomodidad. De hecho, en la doctrina y en la jurisprudencia anteriores se utilizaba indistintamente tanto el término incómodo como el de molesto. Por tanto, estamos en presencia de un mismo tipo de actividades, respecto de las cuales, la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos sólo modifica su calificación. En mi opinión, esta modificación puede obedecer a un deseo del legislador de adaptarse a la terminología empleada por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (en adelante, RAC), para poder hacer uso, siempre con carácter orientativo, de las definiciones y contenido del mismo (21). A este respecto, hay que tener en cuenta, además, que la nueva LAU incorpora en su enumeración, junto a las insalubres, las actividades nocivas, categoría que igualmente aparece en el RAC, pero que no se contenía en la derogada Ley de Arrendamientos Urbanos.

Como se ha señalado, puede acudir al RAC en busca de un concepto de actividad molesta que pueda ser orientativo en materia de arrendamientos urbanos. Así, el artículo 3, párrafo 1.º RAC, dispone que serán calificadas como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos y vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen; por su parte, el artículo 11 RAC, en una enumeración ejemplificativa de actividades molestas, considera tales las pescaderías, carnicerías, vaquerías, cuadras, corrales de ganados y aves, y las que usen motores o grupos electrógenos. Partiendo de esta definición, considera CLEMENTE MEORO (22) que dado que el artículo 27.2. e) se refiere al arrendamiento de vivienda, que ha de satisfacer primordialmente tal necesidad —la de vivienda— del arrendatario, raramente se acudirá a esta causa de resolución por la actividad negocial que el arrendatario lleve a cabo, pues tendría más posibilidades de éxito la alegación de la causa prevista en el artículo 27.2./J (que la vivienda haya dejado de estar destinada a satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda); pero —continúa el autor— sí resulta factible instar la resolución por causa de los ruidos, vibraciones, humos y malos olores que se produzcan en la vivienda. En mi opinión, hay que tener en cuenta que esta causa de resolución es aplicable también a los locales de negocio (art. 35 LAU), con lo que las definiciones del RAC respecto a las actividades molestas son válidas, en el sentido de poder servir de orientación, cuando se trate de una actividad negocial, profesional, comer-

(21) Vid. *infra*, el epígrafe 3.i), en orden al cumplimiento de los requisitos administrativos.

(22) En *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos* (art. 27), (coord. VALPUERTA FERNÁNDEZ), Valencia, 1994, pág. 265.

cial, etc., del arrendatario en tales locales; por lo demás, coincido en que, efectivamente, pueden producirse en la vivienda actividades molestas, por la causación de ruidos, humos, olores y similares. No obstante, hay que insistir en que el concepto de actividad molesta del RAC es meramente orientativo, pues la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de formular un concepto de actividad molesta o incómoda en el específico ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, partiendo de la casuística en esta materia, que ha permitido hacer consideraciones de carácter general en torno a este tipo de actividades.

Como supuestos de actividades incómodas que han dado lugar a la resolución del contrato de arrendamiento, al amparo de la anterior legislación arrendaticia urbana, y que igualmente son representativos de actividades molestas, conforme a la denominación de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, cabe destacar las actividades generadoras de los siguientes efectos perturbadores para la convivencia vecinal, por su entidad (23):

1. Emanación de humos y vapores: como los producidos por la combustión de un horno de leña (Sentencia de 2 de diciembre de 1958) (24); por una industria de cocción y elaboración de embutidos (Sentencia de 22 de noviembre de 1960) (25); los causados por un gasógeno y una chimenea instalados en el local arrendado (Sentencia de 19 de junio de 1959) (26); la humareda producida por el funcionamiento de una fábrica de huatas (Sentencia de 30 de octubre de 1955) (27) o por la chimenea de una industria de papel embreado (Sentencia de 12 de diciembre de 1959) (28); humos en gran cantidad y densidad causados por un negocio de pasta frita (Sentencia de 4 de marzo de 1960) (29).

2. Ruidos y vibraciones: tales como los producidos por los motores de una industria de imprenta [Sentencias de 5 de mayo de 1949 (30) y 25 de enero de 1952 (31)]; por el motor de una industria de cocción y elaboración

(23) Como veremos, es necesario fijar un criterio para determinar la anormalidad en el ejercicio de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, pues no toda actividad que, en principio, sea susceptible de merecer tal calificativo va a tener, necesariamente, la entidad suficiente, por sus efectos, para ser causa de resolución del contrato de arrendamiento de vivienda o local de negocio (vid. *infra*, el epígrafe dedicado al estudio de los requisitos de las actividades para poder ser causa de resolución del contrato de arrendamiento, donde se aborda esta cuestión).

(24) JC, vol. LXVni, 1958, núm. 80, págs. 974 y sigs.

(25) RAJ, vol. XXVII, 1960, núm. 3.755.

(26) JC, vol. LXXI, 1959, núm. 132, págs. 1746 y sigs.

(27) JC, vol. LII, 1955, núm. 135, págs. 1600 y sigs.

(28) JC, vol. LXXXIV, 1959, núm. 698, págs. 594 y sigs.

(29) RAJ, vol. XXVII, 1960, núm. 949.

(30) JC, vol. XXVI, 1949, núm. 64, págs. 791 y sigs.

(31) JC, vol. XXXVII, 1952, núm. 30, págs. 273 y sigs.

de embutidos (Sentencia de 22 de noviembre de 1960) (32); por las máquinas pulidoras existentes en el taller arrendado, dedicado a industria de fabricación y reparación de maquinaria (Sentencia de 25 de mayo de 1961) (33); los ruidos y vibraciones de un negocio de metalistería (Sentencia de 6 de abril de 1957) (34); o de las máquinas de un taller (Sentencia de 22 de abril de 1970) (35); los ruidos causados por el motor de un grupo electrógeno (Sentencia de 18 de abril de 1960) (36); las trepidaciones producidas por la maquinaria de una fábrica de huatas (Sentencia de 30 de octubre de 1955) (37); los sonidos estridentes y ruidos molestos que se producen a causa del negocio del arrendatario [Sentencias de 25 de enero de 1965 (38) y 4 de marzo de 1992 (39)]; los ruidos causados por una máquina de troquelar y su motor (Sentencia de 18 de octubre de 1965) (40); los ruidos causados por un local destinado a pub (Sentencia de 13 de mayo de 1995) (41); las vibraciones de la maquinaria del local de negocio del arrendatario (Sentencia de 8 de noviembre de 1972) (42); etc.

3. Calor: de un supuesto de irradiaciones caloríficas se ocupó la Sentencia de 19 de junio de 1959 (43), la cual consideró que en el local arrendado se ejercen actividades que originan molestias acusadas vehementemente e insistentemente por la casi totalidad de los vecinos y que son el insoportable calor que irradia la chimenea de la industria del arrendatario, construida con material que fácilmente lo transmite a las paredes y tuberías próximas, motivando que incluso el agua salga caliente y que el calor se difunda por las estancias de los pisos, molestia que, junto con los humos y olores de la industria, el Tribunal califica como «un elemento de tortura e inhabitabilidad».

4. Olores desagradables: producidos por una industria de bodega instalada en el local arrendado (Sentencia de 19 de junio de 1959) (44); por una industria de papel embreado que se desarrolla en el interior del local (Sentencia de 12 de diciembre de 1959) (45); derivados de la acumulación de estiércol en la planta baja de un edificio de viviendas, que el arrendatario utiliza

(32) *RAJ*, vol. XXVII, 1960, núm. 3.755.

(33) *JC*, vol. 98, 1961, núm. 412, págs. 739 y sigs.

(34) *JC*, vol. LX, 1957, núm. 119, págs. 1.402 y sigs.

(35) *RAJ*, vol. XXXVII, 1970, núm. 2.028.

(36) *RAJ*, vol. XXVII, 1960, núm. 1.680.

(37) *JC*, vol. LII, 1955, núm. 135, págs. 1600 y sigs.

(38) *RAJ*, vol. XXXII, 1965, núm. 252.

(39) *RAJ*, vol. LIX, 1992, núm. 2.163.

(40) *RAJ*, vol. XXXII, 1965, núm. 4.471.

(41) *RAJ*, 1995, núm. 4.234.

(42) *RAJ*, vol. XXXIX, 1972, núm. 4.325.

(43) *JC*, vol. LXXI, 1959, núm. 132, págs. 1746 y sigs.

(44) *JC*, vol. LXXI, 1959, núm. 132, págs. 1746 y sigs.

(45) *JC*, vol. LXXXIV, 1959, núm. 698, págs. 594 y sigs.

como cuadra (Sentencia de 27 de abril de 1960) (46); provocados por el almacenamiento de pieles sin curtir en el local arrendado, dedicado a estabular ganado de cerda y cabrío destinado al sacrificio (Sentencia de 18 de enero de 1961) (47); o bien malos olores provocados por la cría misma del ganado de cerda (Sentencia de 1 de diciembre de 1969) (48); olores insoportables causados por un negocio de venta de pescado (Sentencia de 30 de abril de 1966) (49); olores pestilentes debidos a la suciedad acumulada por falta de higiene de la arrendataria, dedicada a una industria de hospedaje [Sentencias de 28 de junio de 1954 (50) y 29 de octubre de 1965 (51)]; malos olores por las deficientes condiciones de limpieza de la industria de matadero de aves (Sentencia de 23 de septiembre de 1969) (52).

5. Producción de polvo metálico: tal es el caso recogido en la Sentencia de 25 de mayo de 1961 (53), donde las máquinas pulidoras instaladas en el taller arrendado, destinado a la fabricación y reparación de maquinaria, producían gran cantidad de este elemento, que saliendo por las ventanas y puertas flota en el aire, se deposita sobre las paredes y ventanas y entra en los pisos destinados a vivienda, dando lugar a que los vecinos se vean obligados a tener cerradas puertas y ventanas.

6. Abundancia de insectos: en el supuesto del que se ocupa la Sentencia de 23 de septiembre de 1969 (54), se considera incómoda, aparte de insalubre, la existencia de una industria de matadero de aves, cuyas deficientes condiciones de limpieza provoca la abundancia de insectos en la época estival, dando lugar por esta causa a la resolución del contrato.

Sobre la base de la casuística apuntada, la jurisprudencia considera que es una actividad incómoda o molesta la que en un orden de convivencia se exceda y perturbe aquel régimen, su estado de hecho, que es usual y corriente en las relaciones sociales, sin que influya en la interpretación y aplicación de la norma ninguna circunstancia personal de los posibles afectados, pues la norma se ha dictado con carácter general y en interés de todos, sin pretenderse una conducta especial, por muy singulares que pudieran ser los casos que la reclamaren, ya que esto sale del ámbito del Derecho (55). De este modo, la jurisprudencia reconoce, especialmente, tratándose de estas actividades, la

(46) *RAJ*, vol. XXVII, 1960, núm. 1.694.

(47) *RAJ*, vol. XXVIII, 1961, núm. 103.

(48) *RAJ*, vol. XXXVI, 1969, núm. 5.838.

(49) *RAJ*, vol. XXXIII, 1966, núm. 3.402.

(50) *JC*, vol. XLVII, 1954, núm. 46, págs. 513 y sigs.

(51) *RAJ*, vol. XXXII, 1965, núm. 4.699.

(52) *RAJ*, vol. XXXVI, 1969, núm. 4.054.

(53) *JC*, vol. 98, 1961, núm. 412, págs. 739 y sigs.

(54) *RAJ*, vol. XXXVI, 1969, núm. 4.054.

(55) Sentencia de 28 de febrero de 1964 (*JC*, vol. 126, 1964, núm. 190, págs. 795 y sigs.).

necesidad de fijar un criterio para determinar la anormalidad o intolerancia de este tipo de actividades a efectos de la resolución del contrato de arrendamiento, pues no todas ellas darán siempre lugar a dicha resolución (56), sino sólo aquellas que priven o dificulten a los demás el normal y adecuado uso y disfrute de una cosa (57).

Hay que señalar, finalmente, que la incomodidad o molestia, por su significación y naturaleza, no se puede enjuiciar como regla general, sino que exige su estimación en cada caso concreto y específico [así lo ha declarado el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 16 de abril de 1963 (58), 8 de abril de 1965 (59) y 13 de mayo de 1995 (60)].

c) *Actividades insalubres*

La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos mantiene también las actividades insalubres como categoría que puede dar lugar a la resolución del contrato. Dentro de estas actividades, y siguiendo de manera orientativa la definición del artículo 3, párrafo 2.º RAC, cabe incluir aquellas que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana. El efecto principal de estas actividades es su incidencia perjudicial en la salud humana, que es, precisamente, la nota que las diferencia de las actividades nocivas. Al igual que apuntaba respecto a las actividades molestas, considera CLEMENTE MEO-RO (61) que también estas actividades insalubres derivarán, en general, de las industriales o comerciales llevadas a cabo en el local arrendado, y raramente las llevará a cabo el arrendatario de una vivienda. En mi opinión, hay que tener en cuenta —como también señalé en el lugar apuntado— que esta causa de resolución es aplicable también a los locales de negocio (art. 35 LAU), con lo que las definiciones son válidas cuando se trate de una actividad negocial del arrendatario en tales locales; en cualquier caso, nada obsta a que puedan producirse este tipo de actividades en la vivienda del arrendatario, aplicándose entonces, si procede, la causa resolutoria, aunque es cierto que el supuesto será mucho menos frecuente. De hecho, entre las sentencias más significativas que cabe señalar como casos de resolución del contrato de arrendamiento por el ejercicio de actividades insalubres, destaca en todas ellas el hecho de tratarse de actividades industriales o comerciales, con el

(56) Vid *infra*, el apartado d.i), donde se aborda esta cuestión.

(57) CABALLERO GEA, J. A., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 1995, pág. 283.

(58) JC, vol. 124, 1963, núm. 993, págs. 410 y sigs.

(59) RAJ, vol. XXXII, 1965, núm. 2.152.

(60) RAJ, 1995, núm. 4.234.

(61) *Op. cit.*, pág. 266.

efecto de la insalubridad. Así, en la Sentencia de 29 de octubre de 1965 (62), se trataba de una industria de hospedaje que adolecía de falta de higiene, lo que producía suciedad y olores pestilentes, que trascendían y molestaban a los vecinos, con peligro para su salud; en la de 23 de septiembre de 1969 (63), se resuelve el contrato de arrendamiento por la insalubridad que supone la abundancia de insectos —así como los malos olores— provocados por las deficientes condiciones de limpieza de un matadero de aves; y en la de 1 de diciembre de 1969 (64), se considera como actividad insalubre la industria destinada al cebo de ganado de cerda, por el peligro de poder provocar enfermedades infecto-contagiosas.

d) *Actividades nocivas*

La categoría de actividades nocivas es una de las novedades que introduce la nueva legislación arrendaticia urbana; anteriormente no aparecía contemplado este tipo de actividades, cuya mención se añade al elenco de las que pueden ser causa de resolución del contrato con la nueva LAU. Se sigue de este modo —y se completa también la enumeración— la clasificación del RAC, donde siempre han estado incluidas las actividades nocivas.

Al igual que en los demás supuestos, como orientativo de un concepto de actividad nociva, cabe acudir al artículo 3, párrafo 3.º RAC, que aplica la calificación de nocivas a las actividades que por desprendimiento o evacuación de productos (como se observan por las mismas causas que las actividades insalubres), puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Las actividades nocivas resultan más propias de actividades industriales que de las de un arrendamiento de vivienda (65). Como ya he señalado, no hay que olvidar que esta causa de resolución es aplicable también a los locales de negocio (art. 35 LAU), pero en este caso, incluso tratándose de locales arrendados en los que se ejerza algún tipo de industria, negocio o comercio, parece bastante improbable que en el ámbito arrendaticio urbano puedan producirse actividades cuyos efectos sean susceptibles de causar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola, esencialmente, por la casi total ausencia de este tipo de explotaciones en los centros urbanos, con lo que los efectos de estas actividades nocivas difícilmente podrían alcanzarlos. Pero es que además, el RAC establece unas distancias respecto de los

(62) *RAJ*, vol. XXXII, 1965, núm. 4.699.

(63) *RAJ*, vol. XXXVI, 1969, núm. 4.054.

(64) *RAJ*, vol. XXXVI, 1969, núm. 5.838.

(65) CLEMENTE MEORO, M., *Op. cit.*, pág. 266.

núcleos de población para el emplazamiento de aquellas industrias fabriles que deban ser consideradas como nocivas, con lo cual, desde este otro punto de vista, también cabe concluir que resultaría bastante extraño que en el ámbito de los arrendamientos urbanos tuvieran lugar actividades nocivas, en el sentido indicado, pues conforme a la normativa administrativa, no sería posible su emplazamiento en locales de edificios ubicados dentro de los núcleos de población.

Dado que la categoría de actividades nocivas no se contemplaba en la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos, no existe jurisprudencia al respecto; únicamente la sentencia de 1 de diciembre de 1969 (66), incidentalmente, hace referencia al carácter nocivo de la industria de cebo de ganado de cerda, pero en el supuesto de autos se resuelve el contrato por tratarse de una actividad insalubre (la menhada industria reunía ambas características). En aplicación de la vigente LAU, tampoco se ha encontrado ningún supuesto jurisprudencial de resolución del contrato de arrendamiento por el ejercicio de actividades nocivas.

e) *Actividades peligrosas*

Con la prohibición de este tipo de actividades, se trata de evitar, principalmente, el peligro de explosión o incendio, como supuestos más frecuentes, por las características de la actividad que puede propiciar estas circunstancias, con el consiguiente peligro para la integridad del inmueble y la seguridad de las personas que lo habitan; normalmente, se trata de actividades en las que se produce el almacenamiento y/o manipulación de sustancias o materias inflamables o explosivos o de sustancias que pueden dañar la integridad del inmueble. Por consiguiente, se prohíben las actividades peligrosas con el fin de evitar la exposición de personas y bienes a un estado permanente de riesgo, con la consiguiente probabilidad constante de que se produzca un daño. Así, en el ámbito de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos, encontramos como supuestos de resolución del contrato de arrendamiento por actividades peligrosas el almacenamiento y manipulación de alcohol (Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1950) (67); el almacenamiento de sustancias inflamables, como pinturas, alquitrán, aguarrás y carburo [Sentencias de 24 de enero de 1951 (68), 18 de octubre de 1952 (69)]; insecticidas (Sentencia de 13 de junio de 1956) (70); materias plásticas disolventes infla-

(66) *RAJ*, vol. XXXVI, 1969, núm. 5.838.

(67) *JC*, vol. XXX, 1950, núm. 127, págs. 1393 y sigs.

(68) *JC*, vol. XXXIII, 1951, núm. 33, págs. 290 y sigs.

(69) *JC*, vol. XL, 1952, núm. 20, págs. 147 y sigs.

(70) *JC*, vol. LVI, 1956, núm. 133, págs. 1610 y sigs.

mables, cueros naturales y artificiales, peganoide, plásticos y botes de pegamento (Sentencia de 14 de octubre de 1957) (71); madera, papel, bombonas y envases metálicos de amoníaco, cloruro de metilo, gas freón y gasóleo (Sentencia de 7 de noviembre de 1958) (72); el almacenamiento de grandes cantidades de sal (Sentencia de 15 de febrero de 1952) (73); el almacenamiento de paja [Sentencias de 5 de febrero de 1954 (74) y 7 de noviembre de 1958 (75)]; el almacenamiento de leñas, carbones minerales y vegetales [Sentencias de 16 de noviembre de 1957 (76) y 2 de diciembre de 1958 (77)]; la existencia de una industria de garaje, dado el peligro de incendio por las gasolinas y aceites de los vehículos (Sentencia de 6 de julio de 1955) (78), o de un taller mecánico de reparación de automóviles, por las mismas razones (Sentencia de 9 de mayo de 1960) (79); la ubicación en el local arrendado de una industria de huatas con materias altamente combustibles (Sentencia de 30 de octubre de 1955) (80); el almacenamiento de películas y material inflamable de un negocio cinematográfico (Sentencia de 11 de febrero de 1957) (81); el almacenamiento de butano [Sentencias de 8 de junio de 1965 (82), 5 de junio de 1967 (83) y 27 de octubre de 1971 (84)]; y el almacenamiento de petróleo [Sentencias de 24 de enero de 1951 (85); 16 de noviembre de 1957 (86); 5 de diciembre de 1958 (87); 18 de enero de 1960 (88); 18 de enero de 1962 (89); 7 de febrero de 1963 (90); 6 de junio de 1963 (91)].

Con la enumeración de supuestos que acabamos de ver, parece que la idea de actividades peligrosas en la LAU encaja bastante en el concepto de actividad peligrosa que recoge el artículo 3, párrafo 3.º RAC, que considera peligrosas las actividades que tengan por objeto fabricar, manipular, expender

-
- (71) *JC*, vol. LXII, 1957, núm. 90, págs. 1044 y sigs.
 - (72) *JC*, vol. LXVIII, 1958, núm. 10, págs. 99 y sigs.
 - (73) *JC*, vol. XXXVII, 1952, núm. 55, págs. 613 y sigs.
 - (74) *JC*, vol. XLV, 1954, núm. 52, págs. 447 y sigs.
 - (75) *JC*, vol. LXVIII, 1958, núm. 10, págs. 99 y sigs.
 - (76) *JC*, vol. LXIII, 1957, núm. 38, págs. 477 y sigs.
 - (77) *JC*, vol. LXVHI, 1958, núm. 80, págs. 974 y sigs.
 - (78) *JC*, vol. LII, 1955, núm. 22, págs. 258 y sigs.
 - (79) *JC*, vol. LXXXIX, 1960, núm. 329, págs. 113 y sigs.
 - (80) *JC*, vol. LII, 1955, núm. 35, págs. 1600 y sigs.
 - (81) *JC*, vol. LIX, 1957, núm. 113, págs. 1248 y sigs.
 - (82) *JC*, 1965, núm. 460, págs. 252 y sigs.
 - (83) *RAJ*, vol. XXXIV, 1967, núm. 2.708.
 - (84) *JC*, 1971, núm. 500, págs. 740 y sigs.
 - (85) *JC*, vol. XXXIII, 1951, núm. 33, págs. 290 y sigs.
 - (86) *JC*, vol. LXIII, 1957, núm. 38, págs. 477 y sigs.
 - (87) *JC*, vol. LXVm, 1958, núm. 91, págs. 1098 y sigs.
 - (88) *JC*, vol. LXXXV, 1960, núm. 14, págs. 94 y sigs.
 - (89) *RAJ*, vol. XXIX, 1962, núm. 447.
 - (90) *RAJ*, vol. XXX, 1963, núm. 777.
 - (91) *RAJ*, vol. XXX, 1963, núm. 3.594.

o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes (por su parte, los arts. 22 y sigs. RAC, mencionan como productos peligrosos los explosivos, materias inflamables, películas, petróleos y minerales radiactivos). Ahora bien, como reiteradamente se ha señalado, el concepto de actividad peligrosa y las menciones de las industrias y los productos que se consideran tales que recoge el RAC es meramente orientativo en la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues como ha señalado la jurisprudencia del Tribunal Supremo, es competencia de los tribunales, atendiendo a las circunstancias del caso, la calificación de una actividad como peligrosa (92), sin que tal calificación venga necesariamente determinada por la inclusión de la industria en el RAC [Sentencias de 27 de mayo de 1950 (93); 14 de octubre de 1957 (94); 12 de febrero de 1964 (95), 5 de junio de 1967 (96)], ni por la existencia de una autorización administrativa para su instalación, pues la licencia administrativa no depura al negocio del carácter de peligroso; como señala la Sentencia de 11 de febrero de 1957 (97), la administración se limita a tomar medidas preventivas en aquellas actividades en que por sí o por los elementos en su desarrollo representan un riesgo, pero ello no quiere decir que la licencia administrativa depure al negocio del carácter de peligroso, pues dejará de serlo cuando las prevenciones técnicas hayan salvado el riesgo, es decir, que para su conceptualización hay que estar al negocio en sí, independientemente de las formalidades administrativas. No obstante, como precisa la Sentencia de 18 de octubre de 1952 (98), aunque corresponde a los tribunales estimar la peligrosidad de determinadas sustancias, sin sujetarse al RAC y al Nomenclátor, ello no quiere decir que los tribunales no puedan basarse en las citadas disposiciones —así como en el resultado de las demás pruebas— para estimar la existencia de dicha peligrosidad.

La Sentencia de 18 de abril de 1960 (99), siguiendo la línea marcada por el Tribunal Supremo en orden a que la peligrosidad es circunstancia que en cada caso incumbe determinar a los tribunales, añade que ello es así porque la peligrosidad es consecuencia de un estado o situación, por lo que

(92) Pueden verse especialmente las Sentencias de 9 de mayo de 1960 (*JC*, vol. LXXXIX, 1960, núm. 329, págs. 113 y sigs.), 11 de mayo de 1960 (*JC*, vol. LXXXIX, 1960, núm. 336, págs. 181 y sigs.) y 18 de abril de 1960 (*RAJ*, vol. XXVII, 1960, núm. 3.220).

(93) *JC*, vol. XXX, 1950, núm. 127, págs. 1393 y sigs.

(94) *JC*, vol. LXII, 1957, núm. 90, págs. 1044 y sigs.

(95) *JC*, vol. 126, 1964, núm. 121, págs. 313 y sigs.

(96) *RAJ*, vol. XXXIV, 1967, núm. 2.708.

(97) *JC*, vol. LIX, 1957, núm. 113, págs. 1248 y sigs.

(98) *JC*, vol. XL, 1952, núm. 20, págs. 147 y sigs.

(99) *RAJ*, vol. XXVII, 1960, núm. 3.220.

no es posible establecer al efecto una regla o norma general, sino que concretamente en cada caso determinado hay que resolver referido al mismo, ya que una misma actividad puede resultar peligrosa o no en función de su desarrollo y de la adopción de medidas técnicas preventivas, por lo que la peligrosidad es el efecto o la derivación del estado o forma en que tiene lugar la actividad en cuestión (100). Por consiguiente, como señalan las Sentencias de 28 de febrero de 1961 (101) y 5 de octubre de 1970 (102), la peligrosidad debe deducirse de las características y elementos que concurran en la actividad misma, sin perjuicio de que se hayan o no producido daños a terceros, ya que para reputar peligrosa una industria no basta que se haya producido un resultado pernicioso, pues éste puede ser debido a un accidente fortuito o a fuerza mayor, de los que no está libre ninguna industria. Además, hay que tener en cuenta que no puede identificarse el concepto de riesgo con el de peligro que califica la actividad a los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues mientras el riesgo se refiere siempre a un peligro aleatorio por su naturaleza, inherente a toda actividad humana, lo peligroso ha de referirse a un estado permanente de inminencia, que se traduce en un daño actual o en una probabilidad constante de que se produzca [Sentencias de 11 de mayo de 1960 (103), 28 de febrero de 1961 (104), 12 de febrero de 1964 (105), 25 de mayo de 1965 (106), 25 de octubre de 1971 (107)]. Como ha señalado en la doctrina CABALLERO GEA (108), el término peligrosidad no es un concepto jurídico, sino técnico, en el que el legislador se remitió en blanco a definiciones venidas de otros campos, pero lo que quiso estimar como causa resolutoria eficiente en la regulación de los arrendamientos urbanos es la creación, por parte del arrendatario, de un peligro típico y posible en circunstancias normales; porque extender el sentido literal de la palabra a situaciones extraordinarias, como el incendio o la explosión, desnaturalizaría el contexto de la norma y convertiría en imposible el arrendamiento de locales para prácticamente cualquier actividad negocial, ya que no se precisan especiales conocimientos científicos para comprender que, en aquellas situaciones de emergencia o en otras similares, todo material, incluso el más

(100) En el mismo sentido, las Sentencias de 17 de mayo de 1962 (*JC*, vol. 109, 1962, núm. 456, págs. 402 y sigs.), 23 de mayo de 1969 (*RAJ*, vol. XXXVI, 1969, núm. 2.858) y 29 de enero de 1971 (*JC*, 1971, núm. 30, págs. 218 y sigs.).

(101) *RAJ*, vol. XXVHI, 1961, núm. 914.

(102) *RAJ*, vol. XXXVn, 1970, núm. 4.045.

(103) *JC*, vol. LXXXIX, 1960, núm. 336, págs. 181 y sigs.

(104) *RAJ*, vol. XXVIII, 1961, núm. 914.

(105) *JC*, vol. 126, 1964, núm. 121, págs. 313 y sigs..

(106) *RAJ*, vol. XXXII, 1965, núm. 3.077.

(107) *JC*, 1971, núm. 492, págs. 677 y sigs.

(108) *Op. cit.*, págs. 285-286.

inocuo, resulta susceptible de convertirse en combustible y favorecer en cierta medida la propagación del siniestro, de suerte que una lógica y racional interpretación de la LAU, sólo autoriza a incluir en él aquellas sustancias que son susceptibles, por su propia composición molecular, de generar por sí un accidente, de dar lugar a una explosión o de incrementar un riesgo, estimado como normal e indiferente para otros productos; mas deben quedar al margen de la sanción resolutoria las que sólo pueden ser estimuladas por agentes externos y bajo condiciones excepcionales.

f) *Actividades ilícitas*

La novedad más destacable en la nueva LAU, en orden a las actividades que dan lugar a la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda o local de negocio, es que desaparece la inmoralidad como causa de resolución del contrato y se introduce como nueva modalidad que posibilita tal resolución el ejercicio de actividades ilícitas. La desaparición de la inmoralidad como causa de resolución del contrato me parece correcta. Bajo esta causa se han venido comprendiendo, según se desprende del análisis de la jurisprudencia, todo tipo de actividades opuestas a la moral, tales como juegos prohibidos [Sentencias de 3 de marzo de 1954 (109), 10 de marzo de 1959 (110) y 20 de junio de 1969 (111)]; actividades delictivas (como el uso del local arrendado para la falsificación de billetes (Sentencia de 17 de abril de 1961) (112), y, sobre todo, actividades contrarias a la moral sexual: ejercicio de la prostitución o tráfico carnal ilícito [supuesto del que se ocupan, entre otras, las Sentencias de 7 de febrero de 1958 (113), 19 de enero de 1959 (114), 10 de marzo de 1959 (115), 9 de junio de 1959 (116), 5 de enero de 1962 (117), 12 de diciembre de 1963 (118), 23 de noviembre de 1965 (119), 13 de abril de 1971 (120), y la más reciente de 22 de mayo de 1993 (121)], escándalo público y corrupción de menores [Sentencias de 4 de

-
- (109) JC, vol. XLVI, 1954, núm. 9, págs. 75 y sigs.
 - (110) JC, vol. LXX, 1959, núm. 22, págs. 309 y sigs.
 - (111) RAJ, vol. XXXVI, 1969, núm. 3.570.
 - (112) RAJ, vol. XXVIII, 1961, núm. 1.814.
 - (113) JC, vol. LXIV, 1958, núm. 85, págs. 930 y sigs.
 - (114) JC, vol. LXIX, 1959, núm. 14, págs. 176 y sigs.
 - (115) JC, vol. LXX, 1959, núm. 22, págs. 309 y sigs.
 - (116) JC, vol. LXXI, 1959, núm. 103, págs. 1371 y sigs.
 - (117) RAJ, vol. XXIX, 1962, núm. 38.
 - (118) JC, vol. 124, 1963, núm. 976, págs. 300 y sigs.
 - (119) RAJ, vol. XXXII, 1965, núm. 5.165.
 - (120) JC, 1971, núm. 206, págs. 782 y sigs.
 - (121) RAJ, vol. LIX, 1993, núm. 3.724.

abril de 1952 (122) y 26 de febrero de 1960 (123)], o conducta sexual que se considera reproachable, como que la ocupante del piso arrendado venga sosteniendo en él relaciones ilícitas con diversos individuos (Sentencia de 25 de enero de 1957) (124), que en la vivienda o local se reciban parejas con fines deshonestos [Sentencias de 14 de noviembre de 1952 (125), 2 de febrero de 1955 (126), 17 de enero de 1959 (127), 26 de febrero de 1960 (128), 2 de julio de 1962 (129), 16 de febrero de 1963 (130), 31 de marzo de 1964 (131), 27 de septiembre de 1965 (132), 11 de marzo de 1967 (133), 30 de noviembre de 1972 (134)], permitir la entrada de menores a un establecimiento en el que figuran como camareras tres menores (Sentencia de 29 de septiembre de 1967) (135), tener una conducta lamentable y escandalosa (Sentencia de 24 de marzo de 1956) (136), etc. Como se observa, en la idea de actividades inmorales tienen cabida tanto las actividades ilícitas, como las contrarias a la moral, y es en este segundo aspecto donde parece correcta la sustitución del término actividades inmorales por el más restringido de actividades ilícitas, pues como declara la Sentencia de 22 de mayo de 1993 (137), el término inmoral es un concepto más amplio que el jurídico de ilicitud (138), y ha de relacionarse con conductas y disposiciones humanas que frontalmente se oponen a los sentimientos medios de ética, probidad, recato, buenas costumbres o ciudadanía rectamente entendida y ordenadamente practicada que son prevalentes en una comunidad normal y concertada de personas que convergen sus vidas individuales en el común social y, tanto entendiendo la moralidad en su aspecto formal, es decir, al considerar la afectación del acto a los sujetos, como en el material, en razón al objeto mismo sobre el que versan los actos.

(122) *JC*, vol. XXXVIII, 1952, núm. 65, págs. 735 y sigs.

(123) *RAJ*, vol. XXVII, 1960, núm. 935.

(124) *JC*, vol. LIX, 1957, núm. 59, págs. 649 y sigs.

(125) *JC*, vol. XL, 1952, núm. 56, págs. 516 y sigs.

(126) *JC*, vol. XLIX, 1955, núm. 46, págs. 398 y sigs.

(127) *JC*, vol. LXIX, 1959, núm. 10, págs. 130 y sigs.

(128) *RAJ*, vol. XXVH, 1960, núm. 935.

(129) *JC*, vol. 111, 1962, núm. 624, págs. 8 y sigs.

(130) *RAJ*, vol. XXX, 1963, núm. 1077.

(131) *RAJ*, vol. XXXI, 1964, núm. 1766.

(132) *JC*, 1965, núm. 588, págs. 304 y sigs.

(133) *JC*, 1967, núm. 178, págs. 275 y sigs.

(134) *RAJ*, vol. XXXIX, 1972, núm. 4.685.

(135) *RAJ*, vol. XXXIV, 1967, núm. 3.385.

(136) *JC*, vol. LV, 1956, núm. 87, págs. 1004 y sigs.

(137) *RAJ*, vol. LIX, 1993, núm. 3.724.

(138) Así lo admite también la Sentencia de 5 de enero de 1962 (*RAJ*, vol. XXIX, 1962, núm. 38), al declarar que la resolución del contrato de arrendamiento conforme a la causa 8.^a del artículo 114 no depende de que esté o no tolerada por la ley la actividad del arrendatario, sino de que esta actividad sea notoriamente inmoral.

El nuevo concepto de actividades ilícitas viene a asumir, en buena parte, algunas de las actividades que antes se catalogaban como inmorales. La cuestión ahora es determinar el alcance de la expresión actividades ilícitas que aparece en la nueva LAU. Desde luego, entiendo comprendidas aquí las actividades delictivas, de manera que el ejercicio de actividades plenamente tipificadas tendrá como consecuencia, tras el correspondiente proceso, la resolución del arrendamiento, pues así podría instarlo el arrendador de pleno derecho, de manera que la sentencia penal que sancionase una actividad delictiva serviría de prueba en el pleito civil; pero hay que tener en cuenta que el juez civil no está vinculado por la declaración de hechos probados en la sentencia penal, con lo que es posible que el tribunal civil aprecie la existencia de los hechos y los valore a efectos de la resolución del contrato de arrendamiento, aunque tales hechos no estén sancionados plenamente, ya que lo que permite la resolución del contrato es que en la vivienda o local de negocio tengan lugar este tipo de actividades (inmorales, conforme a la anterior legislación), con independencia de su sanción o no en el orden penal [en este sentido, las Sentencias de 9 de junio de 1959 (139) y 26 de febrero de 1960 (140)]. Queda claro, pues, que bajo la idea de actividades ilícitas deben comprenderse las plenamente tipificadas; pero el legislador, en el texto de la nueva LAU, no habla de actividades delictivas o plenamente punibles, sino que utiliza la expresión más general de actividades ilícitas, que abarca a todas aquellas actividades contrarias a la ley, con lo que cabría entender comprendidos también los ilícitos administrativos, por ejemplo, la falta de licencia cuando ésta es requisito para la actividad, el incumplimiento de normas reglamentarias que disciplinen la concreta actividad, etc. En este sentido —si bien con algunas matizaciones— se ha pronunciado la generalidad de la doctrina que ha interpretado la expresión actividades ilícitas de la nueva LAU (141). Tal vez esta interpretación resulte un tanto amplia, pero

(139) *JC*, vol. LXXI, 1959, núm. 103, págs. 1371 y sigs.

(140) *RAJ*, vol. XXVII, 1960, núm. 935.

(141) Así, SERRANO GARCÍA, F. J., en *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos* (art. 27), (dir. GUILARTE GUTIÉRREZ), Valladolid, 1994, pág. 361. FINEZ, en *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (art. 27), (dir. PANTALEÓN PRIETO), Madrid, 1995, pág. 318, considera que la calificación de actividades ilícitas «ha de jugar como una cláusula de cierre del sistema. Además de tener tal consideración las actividades contrarias a la ley *strictu sensu*, se han de reconducir a la misma todos los supuestos que, con infracción del ordenamiento jurídico, no puedan encuadrarse en alguna de las calificaciones precedentes»; para el citado autor, incluso debe enjuiciarse también como actividad ilícita, aunque en sentido lato, la realización de una actividad contraria o incompatible con el uso o destino de la vivienda expresamente pactado por las partes. Para DÍAZ MÉNDEZ, LEGIDO LÓPEZ y LOMBARDÍA DEL POZO, *Visión judicial sobre los aciertos y desaciertos de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos: Aspectos sustantivos y procesales*, Granada, 1995, pág. 101, las actividades ilícitas abarcan un mayor número de supuestos que las inmorales, pues ilícito es aquello que no está permitido legal o moralmente;

es la que se deriva del tenor literal del texto, que si hubiera querido restringir el ámbito de estas actividades debiera haberse inclinado por el término delictivas. Las actividades que, sin duda, quedan excluidas bajo el concepto de ilícitas —y que, sin embargo, sí podrían tener cabida como actividades inmorales— son, en mi opinión, aquéllas que simplemente afecten o puedan afectar a los sentimientos de moralidad de los demás vecinos que habitan en la finca, pero sin resultar de ningún otro modo molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (por ejemplo, la convivencia de una pareja de homosexuales). Así lo entiende también SERRANO GARCÍA (142), quien indica que el hecho de que la inmoralidad no aparezca mencionada en la causa contenida en la letra e) del número 2 del artículo 27 LAU, quizá se deba a que la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos otorga ciertos beneficios al conviviente del arrendatario «con independencia de su orientación sexual» (expresión que se reitera en el texto de la Ley), conducta, en el caso de personas del mismo sexo, que antaño se reprobaba por inmoral, y que ahora se tolera poniendo prácticamente, en pie de igualdad a las parejas homosexuales con las heterosexuales.

Hasta la promulgación de la nueva LAU, la regulación de estas actividades era coincidente en materia de propiedad horizontal y arrendamientos urbanos; con la nueva LAU, en cambio, ya no habrá coincidencia, por lo que a las actividades inmorales se refiere, ni tampoco en orden a la ilicitud, que sólo será causa de resolución para los contratos de arrendamiento. El problema que puede plantearse con esta discordancia es si queda la puerta abierta para seguir resolviendo el contrato por actividades inmorales si en una vivienda en régimen de propiedad horizontal el arrendatario-ocupante realiza actividades que se consideren inmorales por la comunidad de propietarios, actividades que prohíbe el artículo 7, párrafo 3.º LPH, pero ya no la LAU. Atendiendo a la jurisprudencia del Tribunal Supremo recaída bajo la anterior Ley de Arrendamien-

personalmente, no coincido con esta opinión, pues ilícito es, en efecto, lo que no está permitido legalmente, pero no podemos incluir bajo la calificación de ilícito lo que no está permitido moralmente, pues esto último puede ser precisamente inmoral, pero no ilícito, de manera que con la interpretación de estos autores, no parece tener mucha trascendencia la sustitución de actividades inmorales por ilícitas. CLEMENTE MEORO, *Op. cit.*, pág. 267, admite también que en el concepto de ilícitos se enmarcan no sólo los actos delictivos, sino que cabe incluir también aquellas actividades que sin estar sancionadas penalmente sean igualmente ilícitas, esto es, contrarias al ordenamiento jurídico, en la medida en que resulten perjudiciales para terceros; pero puntualiza el autor que resulta difícil imaginar alguna actividad que cumpla estos requisitos y no esté tipificada penalmente, con lo que, en definitiva, parece reconducir a este ámbito la idea de actividades ilícitas. Claramente en este último sentido restrictivo, GARCÍA GIL, J. y GARCÍA GIL, J. L., *El arrendamiento de local de negocio*, 1995, pág. 135, quienes consideran que «actividad ilícita es toda aquella contraria a la legalidad vigente, mas parece que el legislador ha querido referirse a ilícitos penales exclusivamente».

(142) *Op. cit.*, pág. 361.

tos Urbanos, no sería posible, dado que las causas de resolución de los contratos de arrendamiento son las taxativamente previstas en la Ley y no otras (143), con lo que aplicando este criterio a la nueva LAU, sólo sería posible resolver el contrato por el ejercicio de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, que son las que se mencionan en el artículo *II.l.e)* LAU, pero ya no por actividades inmorales, cuya mención ha desaparecido del texto legal (144). Por tanto, si la nueva LAU ha querido expresamente excluir como causa de resolución el ejercicio de actividades inmorales e incluir el de actividades ilícitas, hay que entender que sólo en este último caso cabe la resolución. En este sentido se pronuncia igualmente RAGEL SÁNCHEZ (145), entendiéndose que la acción que corresponde a la comunidad de propietarios se fundamenta en una sustitución para ejercitar un derecho ajeno (la resolución contractual, perteneciente al propietario-arrendador en régimen de comunidad), por lo que, teniendo en cuenta que el arrendador ya no puede resolver el contrato en base a las actividades inmorales del arrendatario, tampoco cabe que la junta de propietarios pueda hacerlo, ya que el interés propio de la comunidad de vecinos debe estar fundado en la existencia del derecho del arrendador, que ya no existe en la nueva legislación arrendaticia. Por otra parte, entiendo que el concepto de inmoralidad debe interpretarse restrictivamente en la propia Ley de Propiedad Horizontal, reconduciéndolo, en definitiva, a lo que sea ilícito o ilegal, sobre todo, teniendo en cuenta la gravedad de las sanciones previstas, y no que se trate de actividades que en absoluto perturban la convivencia vecinal; por ello, estimo que no cabe resolver un contrato de arrendamiento de un piso o local en régimen de propiedad horizontal por actividades inmorales. En contra de esta opinión se pronuncia FINEZ (146), quien considera que por la vía de los artículos 7 y 19 LPH, puede conseguirse la resolución del contrato de arrendamiento por actividades inmorales, aunque dichas actividades no aparezcan mencionadas en el artículo *II.l.e)* LAU. Como ya he señalado, no coincido con esta interpretación, pues con ello no parece servir de mucho la exclu-

(143) Pueden verse las Sentencias de 10 de junio de 1961 (*RAJ*, vol. XXVHI, 1961, núm. 2.361), 3 de junio de 1966 (*RAJ*, vol. XXXIII, 1966, núm. 2.872), y entre las más recientes, la de 10 de julio de 1991 (*JC*, 1991, núm. 546, págs. 176 y sigs.).

(144) Esto debe entenderse sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27.1 LAU, que permite ahora resolver el contrato por el incumplimiento de las obligaciones resultantes del mismo, con lo que cabría pensar que es posible la resolución si las partes han pactado expresamente la no realización de actividades inmorales en la vivienda o local de negocio; pero este es un problema distinto al que nos ocupa, pues estamos tratando de la resolución del contrato por el ejercicio de las actividades mencionadas en el artículo *II.l.e)* LAU, cuya aplicación juega independientemente de lo dispuesto en el artículo 27.1, permitiendo al arrendador resolver el contrato de pleno derecho.

(145) En *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (art. 27) (coord. BERCOTRZ RODRÍGUEZ-CANO), Pamplona, 1995, pág. 663.

(146) *Op. cit.*, pág. 319.

sión de las actividades inmorales del ámbito de la LAU, pues si un gran número de casos se reconducen hoy en cuanto a su solución a la normativa específica de propiedad horizontal, puesto que se trata de arrendatarios que ocupan una vivienda o local en un edificio en régimen de propiedad horizontal, y no de propietarios de edificios completos, donde todas las viviendas y locales están en régimen de arrendamiento, entonces, en ese gran número de casos, sí sería posible resolver el contrato de arrendamiento por actividades inmorales, aunque esta sanción no esté prevista en la LAU, porque sí se contempla en la LPH y hay que acudir a su aplicación tratándose de arrendamientos en ese ámbito, de manera que la supresión de las actividades inmorales como causa de resolución del contrato de arrendamiento apenas tendría proyección práctica.

El problema que se plantea respecto a las actividades no permitidas por los estatutos de la comunidad, que implican las correspondientes sanciones conforme a la LPH, pero que no son causa de resolución en materia de arrendamientos urbanos, aunque podría considerarse igual al anterior, es, en mi opinión, distinto [por ejemplo, puede darse la situación de que una actividad no sea inmoral, peligrosa, incómoda o insalubre (art. 114, causa 8.^a), o bien, que no sea molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita (art. 27.2.e) LAU, pero no esté permitida en los estatutos y sea por ello causa de resolución de un arrendamiento al amparo del art. 19 LPH]. Esta discordancia ya existía también entre la anterior legislación de arrendamientos urbanos y la Ley de Propiedad Horizontal, y deriva del régimen propio y específico de esta última que, evidentemente, no puede coincidir con el del arrendamiento urbano. En materia de propiedad horizontal, la propia Ley autoriza a la comunidad de propietarios a establecer prohibiciones o limitaciones convencionales por medio de sus estatutos, en beneficio de la pacífica y obligada convivencia de los que han de compartir una comunidad forzosa y, en consecuencia, se admite la resolución del contrato de arrendamiento por causas establecidas en los estatutos, aunque no estén propiamente comprendidas en la LAU; en este sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 14 de junio de 1968 (147) y así lo entiende igualmente en la doctrina BATLLE VÁZQUEZ (148), en base a los mismos argumentos de la sentencia citada. En cambio, en opinión de BATISTA MONTERO-RÍOS (149), las

(147) *RAJ*, vol. XXXV, 1968, núm. 3.798). Pueden verse igualmente las Sentencias de 13 de junio de 1972 (*JC*, 1972, núm. 347, págs. 283 y sigs.) y de 29 de septiembre de 1973 (*JC*, 1973, núm. 397, págs. 67 y sigs.), que señalan, además, que la LPH, cuando se trata de una resolución del contrato de arrendamiento, se incorpora a la línea de garantías establecidas en la LAU; 18 de julio de 1991 (*JC*, 1991, núm. 576, págs. 316 y sigs.).

(148) *La propiedad de casas por pisos*, Alcoy, 1980, pág. 169.

(149) «La propiedad horizontal en la Ley de 21 de julio de 1960», en *RGLJ*, 1960, pág. 719.

causas de resolución del arrendamiento son taxativas, y entre ellas no figura la de que el arrendatario destine la finca arrendada a usos no permitidos en los estatutos; por ello, entiende el autor que en tal caso, la única posibilidad es exigir judicialmente el cumplimiento de lo dispuesto en los estatutos, si están inscritos o se demuestra que el arrendatario los conocía, pero no cabe privarle del uso del piso o local mediante la resolución del contrato de arrendamiento. Para MUÑOZ GONZÁLEZ (150), la respuesta al problema de la aplicación de las prohibiciones estatutarias al arrendatario, dado que ésta no es causa de resolución del contrato en la LAU, viene dada por el artículo 5, párrafo 3.º LPH, a cuyo tenor, el estatuto privativo no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad; pero considera que también vinculan al arrendatario los estatutos no inscritos cuando tuviera conocimiento de la prohibición en el aumento de la suscripción del contrato. En mi opinión, con estos posicionamientos queda abierto el problema de las actividades inmorales en la relación LAU/LPH, pues éstas podrían ser causa de resolución del contrato de arrendamiento si derivan de una prohibición estatutaria (de manera similar a lo señalado respecto al art. 27.1 LAU), pero teniendo en cuenta que partimos de la idea de que el concepto de inmoralidad debe interpretarse restrictivamente en la propia Ley de Propiedad Horizontal, y consiguientemente, en los estatutos, si hicieran referencia a este tipo de actividades, creo que la cuestión debería reconducirse a que se tratara de actividades inmorales que tuvieran un efecto perturbador en la convivencia vecinal, no por lesionar los sentimientos de ética o de pudor de uno o varios vecinos (que moralmente pueden manifestarse contrarios a la situación que represente el caso), sino por atentar contra las más elementales reglas que exige una convivencia pacífica y civilizada. En cualquier otro caso, si de ese tipo de actividades se derivaran otros efectos molestos o incómodos, siempre quedaría abierta la posibilidad de atacarlas por esa vía, esto es, por su carácter molesto o incómodo, prescindiendo de su posible inmoralidad.

g) *Ámbito espacial en el que han de tener lugar las actividades*

El texto de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos regula separadamente los arrendamientos de vivienda y los arrendamientos para uso distinto del de vivienda (Título III, arts. 29 y sigs.); por ello, el artículo 21.2.e) LAU sólo contempla la resolución del contrato cuando las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas tengan lugar en la vivienda, siendo necesario acudir al artículo 35 LAU para comprobar que cabe también la resolución del contrato de local de negocio cuando en el mismo tengan lugar

(150) *La propiedad horizontal*, Madrid, 1979, pág. 119.

las indicadas actividades del artículo 21.2.e). Esta disociación no se producía en la causa 8.^a del antiguo artículo 114, donde se contemplaba la resolución conjuntamente cuando las actividades en cuestión tuvieran lugar tanto en la vivienda como en el local de negocio; en cualquier caso, no es más que una diferencia que obedece a la sistemática de la nueva LAU, pero que se destaca porque obliga a tener presente en esta materia el artículo 35 en relación con el 21.2.e) LAU. Evidentemente, la nueva regulación de los arrendamientos urbanos no podía dejar de contemplar la resolución por esta causa tratándose de locales de negocio, pues entonces hubieran quedado al margen de la resolución precisamente los supuestos en los que con más probabilidad se realizan este tipo de actividades, como son los locales y bajos comerciales destinados a instalaciones y explotaciones de carácter distinto al de vivienda.

Así pues, las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas han de tener lugar en la vivienda o en el local de negocio. La antigua Ley de Arrendamientos Urbanos hablaba de actividades que tuvieron lugar en el interior de la vivienda o local de negocio; la nueva LAU omite dicha referencia al interior y exige únicamente que las actividades tengan lugar en la vivienda o local de negocio. En cualquier caso, son válidas también ahora las precisiones que al respecto ha hecho la jurisprudencia en aplicación de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos, en el sentido de que el ámbito espacial en el que pueden tener lugar las actividades mencionadas no se restringe o limita únicamente al perímetro comprendido dentro de la vivienda o local, a los que, evidentemente, les es de aplicación la causa resolutoria, sino que cabe también la resolución del contrato aunque las actividades se produzcan fuera de este ámbito, en otros elementos del inmueble. Así lo ha declarado en reiteradas ocasiones la jurisprudencia del Tribunal Supremo, señalando que esta causa resolutoria se refiere a todo lo comprendido en el contorno o perímetro del espacio arrendado, tanto en las piezas principales como en las accesorias a las que el arrendatario pueda tener acceso en virtud del contrato, pues el hecho de que la Ley exija que las actividades se desarrollen en la vivienda o local (en el interior de los mismos, como disponía la antigua Ley) no es necesariamente restrictivo, sino que se aplica también, como se ha dicho, a las dependencias accesorias y a las comunales, pues la norma ha de entenderse como comprensiva de aquello a lo que se extiende lo que integra el objeto contractual, ya que su espíritu es mantener a los demás ocupantes del mismo edificio en el uso normal y pacífico de sus respectivos locales o viviendas, sin interferencias gravemente perturbadoras de la convivencia [en este sentido, las Sentencias de 18 de abril de 1960 (151), 30 de abril de 1966 (152) y 22 de mayo de 1993 (153)]; por tanto, cabe la resolu-

(151) RAJ, vol. XXVII, 196-, núm. 3.220.

(152) RAJ, vol. XXXIII, 1966, núm. 3.402.

(153) RAJ, vol. LIX, 1993, núm. 3.724.

ción del contrato cuando las actividades tengan lugar no estrictamente en el espacio propio de la vivienda o del local, sino también en cualquier ámbito espacial del inmueble al que el arrendatario tenga acceso en virtud del contrato de arrendamiento (por ejemplo, patios o terrazas de uso común, jardines, zaguanes, escaleras, trasteros, garajes, etc.). La doctrina más reciente, en relación con la nueva LAU, sigue el mismo criterio jurisprudencial (154), pero como ya señalaba ALBACAR LÓPEZ (155) en relación con el antiguo texto de la Ley de Arrendamientos Urbanos, observación que entiendo también válida en la aplicación de la vigente LAU, «en todo caso, dados los términos del texto legal y la circunstancia de que las causas no puedan ser interpretadas extensivamente, no parece que quepan en el precepto resolutorio las actividades desarrolladas fuera del inmueble alquilado, como podría ser, *ad exemplum*, en los terrenos públicos o privados lindantes con el mismo, pese a que las actividades peligrosas o incómodas pudieran repercutir directamente sobre el arrendador o los inquilinos del mismo».

h) *Sujetos que realizan las actividades*

La LAU no hace ninguna mención expresa del sujeto autor de las actividades, en el sentido de que haya de ser el arrendatario quien las realice; se limita a disponer de modo impersonal que en la vivienda (o local de negocio) tengan lugar las actividades mencionadas. En consecuencia, las actividades que dan lugar a la resolución del contrato de arrendamiento pueden ser realizadas por el arrendatario o por aquellas personas de las que deba responder, entre las que se incluyen los familiares o allegados que conviven permanente u ocasionalmente con él (156), el subarrendatario, aun cuando el subarriendo haya sido consentido por el arrendador (157), y sus empleados o dependientes de manera fija u ocasional (158). ALBACAR LÓPEZ (159) incluye también entre las personas de quienes debe responder el arrendador «a aquellos otros de quienes, como pudiera suceder con los clientes, reciba el arrendatario algún provecho o ventaja».

(154) FINEZ, J. M., *Op. cit.*, pág. 316; CABALLERO GEA, J. A., *Op. cit.*, págs. 282-283; CLEMENTE MEORO, M., *Op. cit.*, pág. 264; RAOEL SÁNCHEZ, L. F., *Op. cit.*, pág. 660.

(155) *Ley de Arrendamientos Urbanos (Comentarios y jurisprudencia)*, t. II, Granada, 1989, pág. 1670.

(156) ALBACAR LÓPEZ, J. L., *Op. cit.*, pág. 1670; CLEMENTE MEORO, M., *Op. cit.*, pág. 264; FINEZ, J. M., *Op. cit.*, pág. 316.

(157) FINEZ, J. M., *Op. loc. cit.*; si bien en este último caso, también el subarrendador puede resolver el contrato.

(158) ALBACAR LÓPEZ, J. L., *Op. cit.*, pág. 1670.

(159) *Op. loc. cit.*

En este punto puede verse por todas la Sentencia de 20 de junio de 1969 (160), la cual declaró taxativamente, en relación con el artículo 114, causa 8.^a de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos, que tal precepto «no exige que el titular del arrendamiento sea autor material o inductor de las actividades inmorales que se desarrollan en el local, ni que las promueva o favorezca, y, ni siquiera, que de ellas tenga conocimiento, pues si su realización es notoria —que vale tanto como ser pública y sabida de todos—, no puede eludir la responsabilidad en que incurrió, siquiera ésta fuera por negligencia, bien porque no haya vigilado debidamente el establecimiento, o bien porque no haya puesto al frente de él a persona idónea; la responsabilidad del amo de casa, como la responsabilidad del dueño de establecimiento, vienen impuestas, muchas veces, como consecuencia del derecho de propiedad, independientemente, incluso, de la idea de culpa en algunos casos, pues el que tiene el beneficio de una cosa o entidad, debe soportar los riesgos que ellas originan, y debe responder, también, por los actos de otras personas» (161).

i) *Requisitos de las actividades para poder ser causa de resolución del contrato*

A lo largo de la exposición ya se han podido entrever algunos de los requisitos que deben reunir las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas para poder dar lugar a la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda o local de negocio; sin embargo, no han aparecido mencionados todos los requisitos, ni se ha hecho una exposición más amplia y sistemática de los mismos, que es lo que se pretende completar en este apartado, sin perjuicio de las posibles referencias a otros epígrafes, donde hayan podido tratarse ya algunas de las cuestiones que aquí se abordarán.

Entre tales requisitos, cabe mencionar los siguientes:

1. BASTA LA CONCURRENCIA DE UNA SOLA DE LAS CIRCUNSTANCIAS MENCIONADAS EN LA LEY: No es necesario que una actividad sea a la vez incómoda o molesta y peligrosa, o bien que concurra con cualesquiera de las demás categorías que recoge la LAU, sino que basta la concurrencia de una de tales circunstancias (Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1959) (162). Por consiguiente, para que opere la causa resolutoria que nos ocupa, es suficiente con que la actividad sea susceptible de encajar en uno de los tipos que recoge la LAU, independien-

(160) *RAJ*, vol. XXXVI, 1969, núm. 3.570.

(161) Puede verse también la Sentencia de 4 de abril de 1952 (*JC*, vol. XXXVIII, 1952, núm. 65, págs. 735 y sigs.).

(162) *JC*, vol. LXXXIV, 1959, núm. 698, págs. 594 y sigs.

temente de que, por sus circunstancias, pueda ser calificada, además, conforme a otras categorías (por ejemplo, una actividad podría ser a la vez molesta e insalubre).

2. LA DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER DE LA ACTIVIDAD DEBE HACERSE EN CADA CASO CONCRETO: La determinación del carácter de la actividad no puede efectuarse *a priori*, sino que debe responder a apreciaciones de hecho y con relación al caso concreto, de manera que serán las circunstancias de cada supuesto, una vez que la actividad se verifica, las que permitan calificar la actividad de molesta, insalubre, nociva, etc. La jurisprudencia ha aplicado reiteradamente este requisito en relación con las actividades molestas (incómodas) y peligrosas, como tuvimos ocasión de ver en los correspondientes apartados. En todo caso, debe haber una constancia clara de que las actividades tienen lugar, para que puedan ser valoradas y apreciadas objetivamente (163), pues difícilmente podrá concluirse *a posteriori* que una actividad es molesta, nociva, insalubre, peligrosa o ilícita si se plantea alguna duda sobre la realización de la propia actividad. La exigencia de que se valore el carácter de la actividad en cada caso concreto obedece a que no siempre los efectos de una actividad se van a producir con la misma intensidad, de manera que un mismo supuesto podría dar lugar a la resolución o no, en función del modo o manera en que se ejercite, pues como veremos, sobre todo en relación con las actividades molestas, es necesario que los efectos de las mismas tengan una cierta entidad, que habrá de valorarse en cada caso, atendiendo a criterios que permitan determinar la anormalidad o exceso en el ejercicio de tales actividades y su incidencia perturbadora en las relaciones de vecindad.

3. LAS ACTIVIDADES PUEDEN ESTAR REALIZÁNDOSE AL MOMENTO DE EJERCITAR LA ACCIÓN RESOLUTORIA O PUEDEN HABER CESADO, LO QUE NO OBSTA A LA RESOLUCIÓN: Lógicamente, el ejercicio de las actividades deberá tener o haber tenido lugar durante la vigencia del contrato de arrendamiento; pero no es necesario que la causa resolutoria subsista al tiempo de plantearse la demanda, siendo suficiente con que se haya producido en cualquier momento anterior, pues como indica la Sentencia de 24 de enero de 1951 (164), «no sólo porque no es posible admitir plazos limitativos del ejercicio de las acciones no establecidos expresamente por las leyes, sino también porque de mantenerse tal tesis, fácil sería eludir los efectos de las causas resolutorias del arrendamiento, con cautelosas determinaciones, encaminadas a burlar los derechos del arrendador» [en el mismo sentido, las Sentencias de 6 de junio de 1963 (165), y 11 de

(163) En este sentido, FINEZ, J. M., *Op. cit.*, pág. 318.

(164) JC, vol. XXXIII, 1951, núm. 33, págs. 290 y sigs.

(165) RAJ, vol. XXX, 1963, núm. 3.594.

marzo de 1967 (166)]. Muy interesantes resultan a este respecto las consideraciones de la Sentencia de 13 de mayo de 1995 (167), la cual, confirmando la doctrina jurisprudencial anteriormente expuesta, señala que las causas de resolución que establece el artículo 114 LAU constituyen la sanción de actos ilícitos del arrendatario o de negocios jurídicos realizados por él contra lo dispuesto en la ley y no de la persistencia de las situaciones creadas por dichos actos, pues si se diera la posibilidad de rectificar la infracción legal determinante de la causa de resolución, evitando así la sanción condigna del acto antijurídico, la previsión legislativa sobre la materia resultaría inútil ante toda clase de abusos.

4. NO SE EXIGE QUE LAS ACTIVIDADES CAUSEN PERJUICIO A UN TERCERO, SALVO EN EL CASO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, EN LAS QUE SI ES NECESARIO QUE SUS EFECTOS RECAIGAN SOBRE UN TERCERO: Tratándose de actividades molestas, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha señalado en reiteradas ocasiones que para que pueda prosperar la acción resolutoria por el ejercicio de actividades molestas o incómodas, es necesario que sus efectos trasciendan a terceras personas, que son quienes los sufren, de manera que si falta el sujeto pasivo de la molestia o incomodidad, no procederá la resolución del contrato, ya que la actividad a nadie alcanzaría en sus efectos perturbadores. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de octubre de 1964 (168), en un supuesto en el que se pretendía resolver el contrato de arrendamiento aduciendo la existencia de molestias a los vecinos debido a la acumulación de excrementos de ganado, estimando probado que la finca está ocupada sólo por el arrendatario, que es quien se dedica a la estabulación del ganado, declaró que si el arrendatario es el único ocupante de la finca, no puede con sus actividades producir molestias a unos vecinos que no existen en el inmueble arrendado y, por tanto, no puede haber sujetos pasivos de la incomodidad denunciada, y dado que los tribunales no actúan sino en cuanto la incomodidad perturbe la relación contractual, y esto ocurre cuando el arrendador se ve obligado a garantizar la pacífica posesión de los otros arrendatarios, que en el caso de autos no existen, puesto que el arrendatario es único, no procede entonces la resolución del contrato por actividades molestas. Igualmente, la Sentencia de 8 de abril de 1965 (169) declara que para que se produzca la incomodidad o molestia se requiere que sus efectos trasciendan o tengan efectividad sobre las personas que la sufren, porque si no llega a ellas no se puede decir que les sea desagradable; y en idénticos términos se pronuncia nuevamente el Tribunal Supremo en la Sentencia de 29 de

(166) *JC*, 1967, núm. 178, págs. 275 y sigs.

(167) *RAJ*, 1995, núm. 4.234.

(168) *RAJ*, vol. XXXI, 1964, núm. 4.320.

(169) *RAJ*, vol. XXXH, 1965, núm. 2.152.

octubre de 1965 (170). En definitiva, nuestra jurisprudencia considera requisito esencial de la acción resolutoria por actividades incómodas o molestas que los efectos de dichas actividades, esto es, la incomodidad o molestia, se sufra por los que habiten o hayan de permanecer en la misma finca donde el arrendatario lleve a cabo tales actividades, y no por personas indeterminadas o concretas (Sentencia de 27 de mayo de 1968) (171) (172).

El requisito que comentamos en relación con las actividades molestas es una consecuencia lógica de los efectos característicos de estas actividades, pues si las mismas constituyen una incomodidad por sus humos, ruidos, vibraciones, olores, calor, etc., parece evidente que debe haber unos sujetos a los que afecten o alcancen esos efectos perturbadores del normal uso y disfrute de su vivienda o local, para los que, efectivamente, esa incomodidad se produce *de facto*; no es que haya probabilidad de que se produzca o que potencialmente la actividad pueda generar tal consecuencia, sino que, de hecho, se produce y afecta a terceros; de ahí la exigencia de que haya un sujeto pasivo, concreto y determinado, al que la actividad molesta cause un perjuicio. Sin embargo, en las restantes categorías de actividades contempladas en la LAU, no se exige este requisito de que los efectos de la actividad causen un efectivo perjuicio a terceros. En estos casos, como señala FINEZ (173), la resolución del contrato de arrendamiento queda conectada al despliegue de una determinada conducta y no a la consecución de un resultado, ya que lo que se prevé en la LAU como supuesto resolutorio es la utilización de la vivienda o local de negocio para determinadas finalidades.

En el caso de las actividades insalubres y nocivas, aunque pueda haber personas o explotaciones que puedan verse afectadas como consecuencia de tales actividades, no es necesario que efectivamente hayan sufrido un perjuicio en su salud o un daño material, sino que basta con que las actividades puedan resultar perjudiciales para la salud humana o puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, etc., es decir, que los efectos a terceros puedan producirse, potencialmente, aunque en el caso concreto no se hayan efectivamente producido; como es lógico, la cercanía o proximidad de personas y bienes aumenta la probabilidad de que los efectos de estas actividades efectivamente se produzcan, y en este sentido, cabría pensar en la necesidad de que exista un sujeto pasivo, pero éste lo sería sólo como potencial receptor de los efectos insalubres (o nocivos), aunque éstos todavía no le hayan afectado; creo que sería contrario a la finalidad de la norma no permitir la resolución de un contrato de arrendamiento por actividades insalubres, que pue-

(170) RAJ, vol. XXXII, 1965, núm. 4.699.

(171) RAJ, vol. XXXV, 1968, núm. 2.488.

(172) Puede verse, además, la Sentencia de 28 de febrero de 1961 (RAJ, vol. XXVin, 1961, núm. 914).

(173) *Op. cit.*, pág. 316.

dan resultar perjudiciales para la salud humana, porque no haya en el caso concreto una o varias personas ya enfermas como consecuencia de tales actividades; bastará con que, por el modo o manera en que se realice la actividad —atendiendo, pues, a las circunstancias del caso— exista la probabilidad cierta y real de que se produzca un perjuicio para la salud de las personas, que es lo que, en última instancia, debe intentar prevenirse y evitarse. Tratándose de actividades peligrosas, es suficiente con que los actos o actuaciones que integran tales actividades revistan por sí carácter peligroso (en este sentido, puede verse la Sentencia de 8 de abril de 1965) (174), siendo susceptibles de originar daños a personas y bienes, sin que sea necesario que tales daños se hayan efectivamente producido; no se exige, pues, que haya un sujeto pasivo de la peligrosidad, ni siquiera potencialmente, porque en el caso de las actividades peligrosas, basta con que se ponga en peligro el mismo inmueble arrendado (175) para que, atendiendo a las circunstancias del caso, sea posible resolver el contrato; evidentemente, con mayor razón cabrá la resolución cuando el peligro pueda alcanzar también a las personas. Finalmente, por lo que a las actividades ilícitas se refiere, sólo hay que atender al carácter de la actividad en sí, pues lo que se cuestiona es la ilicitud misma, independientemente de que afecte a terceros o pueda ocasionarles un daño.

5. EL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS, ASI COMO LA OBTENCIÓN DE LA CORRESPONDIENTE LICENCIA PARA EJERCER LA ACTIVIDAD, NO IMPIDEN LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Como vimos anteriormente, el RAC permite precisar los conceptos de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (art. 3); sin embargo, las definiciones contenidas en el Reglamento son meramente orientativas en materia de resolución del contrato de arrendamiento por esta causa, pues la finalidad de las disposiciones administrativas es distinta a la que persigue la LAU, y por ello, la calificación de actividades industriales del RAC no puede ser determinante de las resoluciones de los tribunales en materia arrendaticia (Sentencia de 30 de abril de 1966) (176). Lo expuesto tiene un doble significado en materia de arrendamientos urbanos:

(174) *RAJ*, vol. XXXII, 1965, núm. 2.152.

(175) Es importante destacar, como hace la Sentencia de 6 de diciembre de 1957 (*JC*, vol. LXIII, 1957, núm. 87, págs. 1029 y sigs.), que para ser causa de resolución del contrato de arrendamiento, la peligrosidad debe alcanzar al mismo inmueble arrendado, pues el peligro a los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos queda limitado a la relación que se gesta entre arrendador y arrendatario, pero no alcanza a aquellas cosas distintas a la de que es parte integrante la arrendada, y por consiguiente, a los inmuebles circundantes, colindantes o contiguos, exclusión que comprende, además, a todas las personas que no sean los contratantes, cuyos intereses, por ser de terceros, se hallan protegidos contra peligros por otras normas, pero no por la especial de arrendamientos urbanos.

(176) *RAJ*, vol. XXXIII, 1966, núm. 3.402.

de una parte, puede tratarse de una actividad clasificada por el Reglamento, pero que no despliegue efectos resolutorios en el ámbito arrendaticio urbano; de otra parte, en sentido inverso, puede tratarse de una actividad no recogida o diferente a las previstas en el RAC, pero que sí sea considerada molesta, insalubre, nociva o peligrosa en materia de arrendamientos urbanos; como tiene declarado el Tribunal Supremo, una infracción que pueda constituir una falta administrativa no obliga a calificar a las industrias en cuestión como incómodas, insalubres o peligrosas, y a los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tampoco es suficiente la inclusión *ingenere* en el Nomenclátor del RAC, sino que habrá que estar siempre a cada caso concreto y a sus particulares circunstancias de hecho para determinar si la actividad en cuestión es susceptible de ser causa de resolución del contrato de arrendamiento urbano por su carácter molesto, insalubre, nocivo o peligroso [en este sentido, pueden verse especialmente las Sentencias de 18 de abril de 1962 (177) y 16 de diciembre de 1963 (178)].

En materia de obtención de licencia para el ejercicio de la actividad, así como en orden al cumplimiento de formalidades administrativas y sus efectos en el ámbito arrendaticio en orden a la resolución del contrato por actividades molestas, insalubres, nocivas, etc., la jurisprudencia del Tribunal Supremo es bien clara al respecto, señalando que la autorización administrativa concedida al arrendatario para el ejercicio de una actividad no impide que pueda instarse la resolución del contrato por el arrendador (Sentencia de 22 de noviembre de 1960) (179), pues las consecuencias que se deriven de la autorización administrativa para la instalación de la industria son ajenas a la contienda civil sobre resolución del contrato de arrendamiento por la causa que nos ocupa (Sentencia de 23 de septiembre de 1969) (180). Igualmente, tiene declarado el Tribunal Supremo que el incumplimiento de formalidades administrativas para la instalación de la industria no afecta a las consecuencias del mismo en el orden civil [Sentencias de 22 de noviembre de 1960 (181) y 4 de marzo de 1992 (182)], pues una cosa es el cumplimiento de los requisitos administrativos y otra que por el destino o utilización de la vivienda o local se produzcan las actividades que dan lugar a la resolución (183). No obstante,

(177) RAJ, vol. XXIX, 1962, núm. 2.060.

(178) JC, vol. 124, 1963, núm. 993, págs. 410 y sigs.

(179) RAJ, vol. XXVII, 1960, núm. 3.755.

(180) RAJ, vol. XXXVI, 1969, núm. 4.054.

(181) RAJ, vol. XXVII, 1960, núm. 3.755.

(182) RAJ, vol. LIX, 1992, núm. 2.163.

(183) Fuera del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, nuestro Tribunal Supremo ha declarado reiteradamente que no es prueba de la diligencia que exonera de responsabilidad el mero cumplimiento de las disposiciones reglamentarias, y que tales disposiciones no bastan para exonerar de responsabilidad cuando las garantías para prever y evitar los daños previsibles y evitables no han ofrecido resultado positivo,

como han destacado algunos autores recientemente (184), y ya se observaba en algunas decisiones del Tribunal Supremo (185), aunque el cumplimiento de las formalidades administrativas y la obtención de licencia no se le imponen al juzgador en materia de resolución del contrato de arrendamiento, pueden ser indicios muy importantes a estos efectos.

6. LAS ACTIVIDADES QUE DAN LUGAR A LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DEBEN ALCANZAR UNA CIERTA ENTIDAD O NIVEL. CRITERIOS PARA DETERMINAR LA ANORMALIDAD O INTOLERANCIA DE LAS ACTIVIDADES: La vida en vecindad, como ya señalábamos, impone la obligación de tolerar ciertas perturbaciones que derivan de la situación misma de la convivencia, tanto más cuando los espacios en

revelando su insuficiencia respecto al fin perseguido. Por su relación con el tema que nos ocupa, cabe traer a colación aquí la doctrina del Tribunal Supremo, en este punto, en el campo específico de las inmisiones, donde con claridad y determinación la jurisprudencia española ha declarado la ineficacia del incumplimiento de las disposiciones administrativas para exonerar de responsabilidad en el orden civil; pueden verse en este sentido las Sentencias de 23 de diciembre de 1952 (*JC*, vol. XL, 1952, núm. 112, págs. 1116 y sigs.), que se ocupó de un supuesto de inmisiones de humos y polvos procedentes de una fábrica de cementos, nocivos a la vegetación y al ganado; 30 de octubre de 1963 (*RAJ*, vol. XXX, 1963, núm. 4.231), en la que se trataba de inmisiones de gases de una empresa de productos químicos, que causaron daños en las cosechas; 17 de marzo de 1981 (*JC*, 1981, núm. 118, págs. 228 y sigs.), que resolvió un supuesto de inmisiones de polvo de cemento que perjudicaban la cosecha y arbolado de una finca vecina; 16 de enero de 1989 (*JC*, 1989, núm. 13, págs. 70 y sigs.), en la que se trataba de inmisiones de humos y polvos de unos hornos de cal y acería de una empresa siderúrgica, causantes de daños en la producción agrícola y ganadera, y cuyas consideraciones merecen reproducirse: «Cuanto se recoge en las disposiciones administrativas, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Ley sobre Protección Ambiental, Decreto de 6 de febrero de 1965, sobre adopción de medidas protectoras, se están refiriendo a estados generales de perturbación del medio ambiente con graves perturbaciones para la población situada en determinadas zonas que por su generalidad están contemplando intereses públicos, lo que no puede equipararse a la lesión patrimonial por inmisiones dañosas en propiedades determinadas. Esta cuestión es de exclusiva competencia de los tribunales del orden civil, sin olvidar que el acatamiento y observancia de las normas administrativas no colocan al obligado al abrigo de la correspondiente acción civil de los perjudicados o interesados en orden a sus derechos subjetivos lesionados, puesto que si aquéllos contemplan intereses públicos sociales, ésta resguarda el interés privado, exigiendo en todo caso el resarcimiento del daño y en su caso la adopción de medidas para evitarlo o ponerle fin, ambos aspectos competencia de la jurisdicción del orden civil»; últimamente, la Sentencia de 24 de mayo de 1993 (*RAJ*, vol. LIX, 1993, núm. 3.727), que resolvió un problema de inmisiones de flúor y otros gases tóxicos de una fábrica de aluminio que causaban daños en los cultivos del vecino.

(184) FERNÁNDEZ HIERRO, J. M., *La resolución arrendaticia urbana con arreglo a la Ley 29/1994*, Granada, 1995, págs. 138-139; FINEZ, J. M., *Op. cit.*, págs. 316-317.

(185) Pueden verse como ejemplos las Sentencias de 15 de octubre de 1957 (*JC*, vol. LXn, 1957, núm. 94, págs. 1080 y sigs.), 13 de febrero de 1959 (*JC*, vol. LXIX, 1959, núm. 90, págs. 1053 y sigs.), 18 de enero de 1961 (*RAJ*, vol. XXVIII, 1961, núm. 103), 19 de octubre de 1963 (*RAJ*, vol. XXX, 1963, núm. 4.082) y 22 de abril de 1970 (*RAJ*, vol. XXXVII, 1970, núm. 2.028).

que ésta se desarrolla son reducidos y posibilitan en mayor medida interferencias y perturbaciones entre vecinos, como sucede en el ámbito de los arrendamientos urbanos. Por esta razón, cuando la regulación de los arrendamientos urbanos permite la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda o local de negocio por el ejercicio de actividades molestas, insalubres, nocivas, etc., hay que entender que dicha resolución procederá cuando los efectos de esas actividades alcancen una entidad o nivel que supere lo que es normal o tolerable, pues en otro caso, todo contrato sería susceptible de resolución por esta causa, ya que, casi siempre, hasta las más normales actuaciones del arrendatario pueden proyectar sus efectos a terceros y producir perturbaciones a los demás vecinos. Es necesario, pues, encontrar un criterio que, aunque formulado en términos muy genéricos, permita deslindar aquellos casos que, si bien pudieran considerarse incursos en la calificación de molestos, insalubres, etc., no alcanzan la entidad suficiente en la proyección de sus efectos, de aquellos otros que sí superan un determinado nivel y que por ello, pueden dar lugar a la resolución del contrato de arrendamiento. Esta necesidad se evidencia especialmente en el caso de las actividades molestas (aunque ello no excluye las insalubres, nocivas y peligrosas), pues la incomodidad que representan deberá siempre ponderarse por las razones señaladas. Sin embargo, el requisito que comentamos no es de aplicación a las actividades ilícitas: no es necesario en ellas fijar ningún criterio, porque no cabe ponderar el grado de ilicitud de la actividad; una actividad es ilícita si contraviene lo dispuesto en el ordenamiento jurídico y es lícita en caso contrario, pero no cabe hablar de un mayor o menor grado de ilicitud en función del desarrollo o el modo de ejercicio de la actividad, pues lo que se cuestiona en este caso es la actividad en sí misma considerada, sin atender a sus efectos.

En la concreción del criterio para determinar la anormalidad o intolerancia de las actividades, el texto de la nueva LAU no aporta ningún dato al efecto, pues se limita a señalar la posibilidad para el arrendador de resolver el contrato de pleno derecho cuando en la vivienda o local de negocio tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas [arts. 27.2.e) y 35 LAU], sin hacer más consideraciones. No se exige en la nueva LAU que las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas sean tales de modo notorio, a diferencia de la derogada Ley de Arrendamientos Urbanos, cuyo artículo 114, causa 8.^a, sí explicitaba que las actividades que daban lugar a la resolución del contrato de vivienda o de local de negocio, de modo notorio resultasen inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Esta exigencia de notoriedad permitía, en mi opinión, tener al menos un indicio para establecer un criterio, pues el requisito de que las actividades lo sean de modo notorio, podía interpretarse, a mi entender, en el sentido de que los efectos de tales actividades excedan de los límites de lo que una ordenada convivencia impone, superando el nivel de tolerancia exi-

gible o las perturbaciones normales y ordinarias en las relaciones de vecindad. En este sentido aparece interpretado en la Sentencia de 28 de febrero de 1964 (186), en la que se pretendía resolver el contrato de arrendamiento por actividades incómodas, concretamente, por los ruidos de una industria de imprenta; partiendo de la base de que el local fue arrendado precisamente para industria de imprenta, que la maquinaria empleada por dicha industria es la adecuada y que los ruidos que se producen son los normales, la citada sentencia declara que la norma legal sobre la que se enjuicia el litigio (art. 114, causa 8.^a de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos) hay que entenderla conforme a su significación gramatical que sea «notoriamente incómodo», esto es, que su funcionamiento en un orden de convivencia no exceda ni perturbe aquel régimen o estado de hecho, que es usual y corriente en las relaciones sociales, sin que influyan en la interpretación de la norma circunstancias personales de los afectados, porque aquélla se dicta con carácter general y en interés de todos, sin pretender una conducta especial por muy singulares que sean los casos que lo reclaman, lo que se sale del ámbito del Derecho. Sin embargo, la jurisprudencia no siempre ha dado el mismo sentido al término notorio que se recogía en el antiguo artículo 114, causa 8.^a, pues en bastantes decisiones jurisprudenciales, la exigencia de notoriedad se interpreta como que las actividades sean de conocimiento público, señalándose que notorio es público y sabido de todos [así las Sentencias de 30 de octubre de 1955 (187), 7 de febrero de 1958 (188), 5 de diciembre de 1958 (189), 20 de junio de 1969 (190), y 22 de mayo de 1993 (191)]; mientras que en otros casos, el Tribunal Supremo considera que no debe confundirse notoriedad con publicidad, sino que el término notorio debe ser interpretado en sentido objetivo, con lo que no se exige que la actividad sea públicamente conocida, ni que ese conocimiento sea público o sabido de todos, sino que la notoriedad en sentido objetivo vendría a significar que es evidente el carácter de la actividad, con una entidad tal que, cualquiera que la conociera, así lo estimaría [entre otras, las Sentencias de 2 de febrero de 1955 (192), 30 de octubre de 1955 (193), 17 de enero de 1959 (194), 9 de junio de 1959 (195), 16 de febrero de 1963 (196)].

-
- (186) *JC*, vol. 126, 1964, núm. 190, págs. 795 y sigs.
(187) *JC*, vol. LII, 1955, núm. 135, págs. 1600 y sigs.
(188) *JC*, vol. LXIV, 1958, núm. 85, págs. 930 y sigs.
(189) *JC*, vol. LXVIII, 1958, núm. 91, págs. 1098 y sigs.
(190) *RAJ*, vol. XXXVI, 1969, núm. 3.570.
(191) *RAJ*, vol. LIX, 1993, núm. 3.724.
(192) *JC*, vol. XLIX, 1955, núm. 46, págs. 398 y sigs.
(193) *JC*, vol. LII, 1955, núm. 135, págs. 1600 y sigs.
(194) *JC*, vol. LXIX, 1959, núm. 10, págs. 130 y sigs.
(195) *JC*, vol. LXXI, 1959, núm. 103, págs. 1371 y sigs.
(196) *RAJ*, vol. XXX, 1963, núm. 1.077.

En cualquier caso, la jurisprudencia parece haber intuido la necesidad de fijar un criterio en orden a la resolución del contrato por esta causa, con independencia del significado que se diera al término notorio, como puede deducirse de las consideraciones de algunas sentencias, además de la ya citada (y a mi juicio, muy importante) de 28 de febrero de 1964. Así, la Sentencia de 5 de mayo de 1949 (197), en un supuesto de resolución del contrato por ruidos molestos, declara que basta con que los ruidos resulten desagradables para cualquiera que haya de habitar en la finca, aunque sea soportable y posible la permanencia en ella, con lo que no parece exigir el extremo de que la incomodidad o molestia sea insufrible o intolerable, hasta el punto de tener que abandonar la vivienda o local (en el mismo sentido, la Sentencia de 6 de abril de 1957) (198); la Sentencia de 29 de octubre de 1965 (199) habla de que se cause una positiva molestia a lo que exige un «vivir aceptable» en el inmueble en que se produce; y la de 30 de abril de 1966 (200) señala que el espíritu de esta causa resolutoria (en referencia al antiguo art. 114, causa 8.^a) es el de mantener a los demás ocupantes del mismo edificio en el uso normal y pacífico de sus respectivos locales o viviendas, sin interferencias gravemente perturbadoras de la convivencia. Esta jurisprudencia puede ser de utilidad en la interpretación de la vigente LAU, cuyo artículo 21.2.e), como ya se ha señalado, no contiene ninguna exigencia de que las actividades molestas, insalubres, etc., lo sean tal de modo notorio. No obstante, la vaguedad de las formulaciones jurisprudenciales obliga a concretar, en la medida de lo posible, algo más el criterio que pueda servir de base para la operatividad de esta causa resolutoria.

A lo largo del tiempo se han formulado diversos criterios y teorías para resolver los conflictos de vecindad genéricamente considerados, así como, dentro de éstos, la específica problemática de las inmisiones. Así, el principio de la prohibición de los actos de emulación, el principio general de la prohibición del abuso del derecho, la fórmula francesa de las perturbaciones que exceden de los inconvenientes normales de la vecindad, la teoría de la necesidad social, el criterio del arbitrio judicial, la teoría de la pre-ocupación o de la prioridad del uso, y las teorías del uso normal y de la normal tolerancia. Ninguna de estas teorías se formula específicamente para el ámbito de los arrendamientos urbanos —o en materia de propiedad horizontal—, sino que se construyen, como ya he señalado, con el fin de resolver los conflictos de vecindad o el problema de las inmisiones. No obstante, dada la necesidad de encontrar un criterio también en esta materia —que al fin y al cabo, viene a

(197) *JC*, vol. XXVI, 1949, núm. 64, págs. 791 y sigs.

(198) *JC*, vol. LX, 1957, núm. 119, págs. 1402 y sigs.

(199) *RAJ*, vol. XXXn, 1965, núm. 4.699.

(200) *RAJ*, vol. XXXIII, 1966, núm. 3.402.

ser un problema de relaciones de vecindad y de inmisiones—, considero que pueden aplicarse aquí aquellas teorías que parecen más idóneas para la solución del problema (201). Y en este sentido merecen destacarse las teorías del uso normal y de la normal tolerancia, criterios que se formulan en el específico campo de las inmisiones, pero que pueden extrapolarse a la causa de resolución del arrendamiento urbano que nos ocupa, partiendo de la base de que los efectos de las actividades molestas, insalubres y nocivas son claros supuestos de inmisión (ruidos y vibraciones, humos, vapores, olores, polvo, emanaciones insalubres o nocivas, etc.), y que en el caso de las actividades peligrosas, aunque sus efectos no son susceptibles de catalogarse como inmisión en sentido estricto, sí representan un problema de relaciones de vecindad al que, sin forzar los argumentos, también pueden ser de aplicación las teorías mencionadas.

En la determinación del nivel de tolerancia de la inmisión (léase, en general, del efecto de la actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa), la teoría del uso normal toma en consideración la emisión y al emisor, esto es, se fija en el lugar de origen y en el sujeto activo de la inmisión, para considerar tolerables aquellas inmisiones que derivan de un uso normal de la propiedad causante del perjuicio, atendiendo, pues, al uso que el emisor hace de su propiedad, que debe tolerarse si es normal, independientemente de sus consecuencias. Evidentemente, esta afirmación necesita concretarse, tomando un punto de referencia respecto al cual un determinado uso de la propiedad pueda ser calificado como normal o anormal; en este sentido, la teoría del uso normal es susceptible de una valoración absoluta o relativa, de las cuales, considero que debe seguirse esta segunda. La valoración del uso normal es absoluta si se atiende únicamente al uso del fundo conforme a su destino, de manera que se analiza la actuación del emisor de forma aislada, tomando en consideración sólo la naturaleza o tipo de actividad del concreto causante de las inmisiones: así, si se trata de un uso industrial, por ejemplo, se consideraría tolerable lo que es normal en el ejercicio de una industria. La valoración del uso normal es relativa si se atiende al uso de la propiedad (o de la vivienda o local arrendado, en el caso que nos ocupa) en relación a las condiciones del lugar, de manera que el uso se considera normal si son habituales en la zona donde se ubica el causante del perjuicio aprovechamientos de esa naturaleza; la normalidad ya no se predica entonces de la actividad en sí misma, sino de la actividad o conjunto de actividades que caracterizan los usos habituales o normales en un determinado lugar. Desde luego, con esto el problema sólo se resuelve en parte, ya que en la realidad fáctica no pueden acotarse las zonas en sectores aislados, sin influencia uno sobre otro (lo que

(201) Una amplia exposición —así como sus críticas— de todas estas teorías puede verse en ALGARRA PRATS, E., *Op. cit.*, especialmente, págs. 327 y sigs.

se produce especialmente en el ámbito de los arrendamientos urbanos), e incluso en ocasiones, en una misma zona son normales distintos destinos, por lo que, dentro de la teoría del uso normal en su valoración relativa hay que dar un paso más y concretar la idea de condiciones del lugar o adecuación de la actividad al uso local. En la determinación de la tolerancia de las inmisiones, la teoría de la normal tolerancia toma en consideración la inmisión misma y el sujeto que la padece, en el sentido de los efectos que la inmisión le produce, esto es, se fija en el punto de llegada y en el sujeto pasivo de la inmisión, para considerar tolerables aquellas inmisiones que así deban calificarse atendiendo a un grado medio de receptividad o sensibilidad hacia las mismas. En consecuencia, esta teoría no tiene en cuenta la particular tolerancia del concreto sujeto perjudicado, en función de sus particulares condiciones, sino el grado de tolerancia de un individuo medio normal. Evidentemente, esta es una formulación abstracta y genérica en la que resulta difícil establecer una medida. De otra parte, en la fijación del grado de tolerancia de un individuo medio normal, no puede hacerse abstracción de ciertas circunstancias en las que los sujetos se desenvuelven, pues éstas ejercen una notable influencia en la determinación de las condiciones y características de un individuo medio; no se puede establecer una medida universal de tolerancia válida para todos los hombres y en todos los lugares, ya que dicha tolerancia normal dependerá en muy buena medida de los factores ambientales que rodean a la persona (por ejemplo, el nivel de tolerancia frente al ruido no es el mismo en una persona que vive en un medio rural que en otra que habita en un medio urbano). Por esta razón, en la determinación de la normal tolerancia, debe introducirse el correctivo de las condiciones del lugar, en el sentido de que éstas se tengan en cuenta en la concreción de aquélla: un ruido que puede considerarse tolerable en la ciudad puede ser intolerable en el campo; el nivel de humos que determina la normal tolerancia en una zona industrial en ningún caso será el mismo en una zona residencial, etc.

Los criterios del uso normal y de la normal tolerancia parten de presupuestos diferentes y pueden conducir a resultados distintos, aunque ambos coinciden en tomar como referente las condiciones del lugar en la determinación de su contenido. Como hemos visto, la teoría del uso normal atiende a la actividad productora de las inmisiones y la de la normal tolerancia se fija en el perjuicio que la inmisión causa al sujeto que la sufre; en base a este diferente planteamiento, si se sigue la teoría del uso normal, puede ocurrir que una actividad normal produzca inmisiones intolerables, pero que deberían soportarse atendiendo a la normalidad en su origen, y que un uso completamente anormal y extraordinario tenga como consecuencia inmisiones tolerables que, sin embargo, podrían prohibirse en base a la anormalidad de la actividad que las genera. Si se sigue la teoría de la normal tolerancia, puede ocurrir que se prohíban actividades absolutamente normales porque generen

inmisiones que se califican de intolerables, y que se permitan actividades anormales, siempre que no produzcan inmisiones intolerables. Lo habitual es que ambos criterios coincidan y que de un uso normal se deriven inmisiones que no superen la normal tolerancia, y viceversa, que las inmisiones producidas por un uso anormal devengan por lo general, intolerables; sin embargo, en base a su diferente punto de partida, la opción por uno u otro criterio obligaría en última instancia a elegir el que de ellos ha de ser determinante como principio rector en la solución del conflicto. En mi opinión, ambas teorías pueden concurrir en la determinación de la tolerancia, integrándose como criterios complementarios para una mejor protección de personas y bienes, porque si se adopta sólo el criterio del uso normal, se estaría primando la importancia de los usos propietarios (o del ejercicio de actividades por el arrendatario, como en el tema que nos ocupa), con una menor atención a sus consecuencias molestas, insalubres o nocivas o a los efectos peligrosos de una actividad, y si se sigue únicamente el criterio de la normal tolerancia, difícilmente se podría aplicar la fórmula de la sensibilidad de un individuo medio normal en aquellos supuestos en que la inmisión o los efectos de la actividad sólo producen un daño material a los bienes (pensemos, por ejemplo, en las actividades nocivas o en determinados supuestos de actividades peligrosas). En el primer caso, la protección al perjudicado dependería directamente de la actuación del emisor; en el segundo, la normal tolerancia en el supuesto de daños a las cosas, tendría que determinarse por la resistencia al daño de una propiedad media normal, cosa bastante difícil. La relatividad de ambos criterios y la necesidad de atender a todas las circunstancias en juego en la atemperación del conflicto justifican el recurso a ambos criterios, lo que ofrece, además, una mayor garantía de solucionar el problema de la manera más acertada posible. Hay que tener presentes las circunstancias propias del emisor o sujeto que realiza la actividad, como sujeto causante, y las consecuencias de las inmisiones o los efectos de la actividad sobre las personas, los bienes o ambos, teniendo en cuenta, en los dos casos, las condiciones de la zona. Si un uso es normal en relación a lo habitual en el lugar, existe ya un primer criterio para que los efectos que se derivan de tal actividad sean, en principio, soportados; pero tal criterio no es suficiente; hay que acudir a un segundo criterio que atienda a los efectos de las inmisiones o de la actividad, o en este caso, debe distinguirse, según esos efectos sean perjudiciales a las cosas o incidan en las personas. Tratándose de daños a las cosas, el grado de tolerancia vendrá a su vez determinado por la normalidad de uso del propio inmueble afectado, atendiendo también a las condiciones de la zona; si ambas actividades son normales, porque son habituales en la zona los distintos usos a los que ambas responden, el grado de tolerancia deberá encontrar su límite cuando las inmisiones o los efectos de la actividad sean de tal entidad que impliquen un daño —o la posibilidad de que se produzca— que conlleve el

total sacrificio del bien afectado. Tratándose de daños o molestias a las personas, el criterio ha de venir dado por la normal tolerancia, es decir, por la sensibilidad de un hombre medio normal frente a los efectos de la actividad en cuestión, teniendo en cuenta las características del lugar, de manera que aunque la actividad responda a un uso normal, no se permitirán efectos molestos o dañosos a las personas que superen la normal tolerancia.

Como puede apreciarse, en la aplicación de estas teorías es necesario todavía una mayor concreción de las mismas para su proyección práctica, pues en ambos casos se parte de conceptos relativos y abstractos y es necesario perfilar los caracteres que permitan considerar una actividad como adecuada al uso normal o los efectos de una actividad dentro de los márgenes de la normal tolerancia, aunque por supuesto sin perder de vista que, en última instancia, hay que atender siempre a las circunstancias del caso concreto. Las consideraciones hechas por la doctrina y jurisprudencia, sobre todo extranjeras, a este respecto no pueden exponerse aquí ampliamente (202) y tampoco son extrapolables completamente a la solución del problema que nos ocupa, pues muchas de ellas han sido formuladas pensando en un marco distinto al de los arrendamientos urbanos. Resaltando aquí las que más incidencia pueden tener en nuestra materia, cabe decir que en la determinación de la adecuación al uso local, hay que conceder importancia también a las proporciones en que se realiza la actividad, en el sentido de que aunque sea consecuencia de un uso normal, conforme a las condiciones de la zona, la actividad no se realice en unas proporciones o con una intensidad tales que los efectos resultantes sean superiores a los que normalmente producen otras actividades similares, exigiendo, pues, que sea adecuada al uso local no sólo la actividad, sino también la organización de la misma en cuanto a sus efectos. En segundo lugar, hay que tener en cuenta que en la determinación de lo que sea un uso normal, no debe admitirse el principio de la pre-ocupación o prioridad, ya que el hecho de que una actividad se haya comenzado a realizar antes, no la convierte necesariamente en normal frente a otras que puedan tener lugar posteriormente. Finalmente, hay que señalar que la obtención de licencia y el cumplimiento de las prescripciones administrativas no significan, en ningún caso, que la actividad obedezca a un uso normal por esta única circunstancia; igualmente, en la determinación de la normal tolerancia, habrá que valorar atendiendo a las concretas circunstancias del caso, sin que deba considerarse tolerable el efecto de una actividad por el mero hecho de no superar los valores máximos de emisión fijados por las normas administrativas (humos, ruidos, etc.), pues los tribunales civiles no están obligados a ceñirse a esas disposiciones en sus decisiones sobre materias arrendaticias urbanas, como anteriormente ya hemos tenido ocasión de comprobar; por

(202) Sobre el tema, ALGARRA PRATS, E., *Op. cit.*, especialmente, págs. 395 y sigs.

consiguiente, puede considerarse como intolerable el efecto de una actividad, aunque esté dentro de los límites fijados por la Administración, sin perjuicio de que el cumplimiento o incumplimiento de dichos límites puedan representar indicios importantes —que no vinculantes— en la valoración del caso concreto.

B) LEGITIMACIÓN PARA INSTAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

En orden a la legitimación activa para ejercitar la acción de resolución existe también un importante cambio en ambos textos. El artículo 114, causa 8.^a disponía que la acción para resolver el contrato de arrendamiento puede ejercitarse por el arrendador a su iniciativa o a la de cualquiera de los inquilinos o arrendatarios, de manera que el círculo de los legitimados abarca no sólo al propietario arrendador, como es lógico, sino también a los demás inquilinos o arrendatarios de la finca. Tratándose de una solicitud aislada de uno o algunos de los inquilinos o arrendatarios, el propietario-arrendador no está obligado a ejercitar la acción de resolución del contrato («podrá», dice el texto del precepto) contra el inquilino o arrendatario que realiza las actividades en cuestión; sin embargo, la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos señalaba que el arrendador deberá obligatoriamente ejercitar la acción cuando lo soliciten la mayoría de inquilinos o arrendatarios que vivan en la finca. En tal caso, si la acción se desestima y el arrendador es condenado en costas, tiene derecho a repetir contra aquellos inquilinos o arrendatarios que le hubiesen requerido para el ejercicio de dicha acción. Conforme, pues, a la antigua regulación de los arrendamientos urbanos, estaban legitimados para instar la resolución del contrato de arrendamiento por el ejercicio de actividades peligrosas, incómodas, insalubres o inmorales, el arrendador y la mayoría de inquilinos o arrendatarios que habiten en la finca. Parece que la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos estaba pensando en estos casos en una situación en la que hay un único propietario de toda la finca, donde los distintos pisos y locales de la misma están todos arrendados a distintas personas —pero vinculadas todas con el mismo arrendador—, a las que se permite instar la resolución de un contrato en el que no son parte, en aras del mantenimiento de la mejor convivencia posible entre ellos y con el fin de no tener que tolerar actividades generadoras de inmisiones o perturbadoras de las relaciones vecinales —que no se dan exclusivamente entre propietarios—, actuando como una especie de «comunidad de vecinos». Esta situación de propietario único de una finca totalmente arrendada ha sido bastante frecuente y habitual hasta fechas relativamente recientes, lo que justifica las previsiones de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos para proteger a los distintos convecinos arrendatarios. Sin embargo, lo más frecuente en la actúa-

lidad es una situación en la que el arrendatario lo es de un piso o local en un edificio en régimen de propiedad horizontal, donde puede haber, además, otros arrendatarios de otros arrendadores-propietarios, conviviendo con los demás propietarios u ocupantes del inmueble, por lo que normalmente serán las juntas de propietarios las que ejerciten las acciones al amparo del artículo 19 LPH (203), sin perjuicio de que el arrendador pueda, igualmente, al amparo de la LAU, resolver el contrato por las causas previstas. De hecho, es significativo que haya aumentado considerablemente en los últimos años el número de supuestos que llegan a los tribunales y se resuelven aplicando la LPH, siendo las juntas de propietarios las que ejercitan la acción de resolución del contrato de arrendamiento urbano por el ejercicio de actividades molestas, insalubres, etc., cuando requerido el propietario-arrendador al efecto, no lo hace, al amparo de lo dispuesto en los artículos 7 y 19 LPH. El artículo 19 LPH, cuando se infringen las prohibiciones establecidas en el párrafo 3.º del artículo 7 (realización de actividades no permitidas en los estatutos, incómodas, insalubres, etc.), en su párrafo 2.º concede a la junta de propietarios una acción contra el ocupante no propietario para obtener del juez el lanzamiento o resolución del contrato, en su caso, acción que la junta sólo podrá ejercitar cuando el titular no lo hiciera en el plazo prudencial que se le hubiera señalado en requerimiento fehaciente; explicado brevemente, el procedimiento sería el siguiente: cuando es un ocupante no propietario (en este caso, un arrendatario) el que realiza las actividades que prohíbe el artículo 7, párrafo 3.º LPH, desatendido por su parte el apercibimiento para que cese en las mismas, la junta deberá requerir fehacientemente al titular propietario para que ejercite contra el ocupante la correspondiente acción de resolución del contrato en el plazo prudencial que se le haya señalado al efecto. El requerimiento al que se refiere la norma en este caso es sólo al titular propietario, no al ocupante, por lo que la junta no tiene que dirigirse a este último. La LPH no fija un plazo determinado para que el propietario-arrendador resuelva el contrato, sino que se limita a señalar que el plazo sea prudencial. Si transcurre el plazo que se le ha señalado sin que el propietario haya entablado ninguna acción, entonces, la junta tiene acción directa para obtener judicialmente la resolución del contrato del arrendatario del piso o local, esto es, la junta se subroga en el lugar del propietario, con los mismos derechos y obligaciones (204). No es necesario demandar al propietario arren-

(203) En este sentido se manifiesta FERNÁNDEZ HIERRO, *Op. cit.*, pág. 137, quien estima que es posible que la supresión legal de la legitimación de la mayoría de los inquilinos o arrendatarios que vivan en la finca obedezca, precisamente, a la existencia del artículo 19 LPH.

(204) En este sentido, las Sentencias de nuestro Tribunal Supremo de 14 de junio de 1968 (*RAJ*, vol. XXXV, 1968, núm. 3.798); 13 de junio de 1972 (*JC*, 1972, núm. 347, págs. 283 y sigs.); 29 de septiembre de 1973 (*JC*, 1973, núm. 397, págs. 67 y sigs.); 24

dador junto al infractor arrendatario, puesto que el propietario ya fue en su momento requerido para que efectuase las oportunas acciones que le competen y además, si la junta actúa en sustitución del propietario arrendador, ante la negativa de éste a ejercitar la acción que le compete, es evidente que el titular de la acción no tiene que ser llamado al proceso, aunque su resultado le afectará del mismo modo que si él personalmente hubiera ejercitado la acción (205).

Volviendo a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el nuevo texto elimina toda referencia a la legitimación para actuar bajo la LAU a la mayoría de inquilinos o arrendatarios, reconociendo la posibilidad de resolver de pleno derecho el contrato únicamente al arrendador (206). Por tanto, conforme a la nueva regulación arrendaticia, si el arrendador no resuelve el contrato por el ejercicio de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas [art. 21.2.e) LAU], habrá que acudir, en su caso, a la aplicación del artículo 19 LPH, siguiendo el procedimiento anteriormente descrito.

C) PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN

La acción de resolución del contrato de arrendamiento prescribe a los quince años, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.964 del Código Civil, como acción personal que no tiene señalado término especial de prescripción, plazo que habrá de contarse desde el día en que pudo ejercitarse (art. 1.969 del Código Civil). Esto es así porque la vigente LAU se remite al régimen general de prescripción del Código Civil en todos aquellos derechos, obligaciones y acciones que resulten de los contratos de arrendamiento, cuando no exista plazo específico de prescripción (DA 10.^a LAU).

D) EXCEPCIONES A LA RESOLUCIÓN

El artículo 114, causa 8.^a de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos contemplaba una serie de excepciones a la resolución del contrato por causa

de enero de 1975 (*JC*, 1975, núm. 19, págs. 209 y sigs.); 12 de marzo de 1981 (*JC*, 1981, núm. 110, págs. 158 y sigs.); 18 de julio de 1991 (*JC*, 1991, núm. 576, págs. 316 y sigs.), y 16 de julio de 1993 (*RAJ*, 1993, núm. 6.155).

(205) Respecto a esta última consideración, pueden verse las Sentencias de 18 de julio de 1991 (*JC*, 1991, núm. 576, págs. 316 y sigs.) y 16 de julio de 1993 (*RAJ*, 1993, núm. 6.155).

(206) Hubo una enmienda (Grupo Parlamentario Catalán) en la que se proponía que la resolución del contrato por esta causa pudiera ejercitarse «por el arrendador a su iniciativa o a la de cualquiera de los arrendatarios o copropietarios», enmienda que fue rechazada.

de notoria incomodidad, atendiendo a la cualidad de los arrendatarios y a los fines públicos o sociales de su actividad. Así, no procedía la resolución por la indicada causa cuando los locales estuvieran arrendados con destino a oficinas o servicios del Estado, Provincia, Municipio, Iglesia católica o Corporaciones de Derecho público; cuando se destinasen a colegios o escuelas públicas o particulares (con la puntualización de que estas últimas estuvieran constituidas y desarrollaran su labor ajustándose a las disposiciones vigentes); y cuando los locales se dedicasen a consultorios públicos, casas de socorro e instituciones piadosas o benéficas de cualquier clase que fuesen. La nueva regulación de los arrendamientos urbanos, sin embargo, excluye esta excepción y cualquier otra, de manera que sea quien fuere el sujeto arrendatario y la cualidad o entidad de su actividad, el ejercicio de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas dará lugar, en todo caso, a la resolución del contrato por parte del arrendador. Nuestra doctrina se ha mostrado favorable a esta supresión (207), apuntando CLEMENTE MEORO (208) que las razones que justifican la supresión de esta excepción son, de un lado, la inconstitucionalidad de estas exclusiones por vulnerar el principio de igualdad, y de otro —lo que para el autor parece ser la razón más palmaria—, el hecho de que el artículo 27 LAU regula la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda. En mi opinión, me inclino por creer que la razón más profunda que justifica la supresión de esta exclusión es, en efecto, la inconstitucionalidad, pues la nueva LAU también prevé la resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio (art. 35), donde podría haber incluido, si así hubiese sido el deseo del legislador, dichas excepciones.

Ahora bien, aunque no existe ahora ninguna expresa excepción a la resolución prevista en la norma por el ejercicio de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, sí hay supuestos que juegan como tales excepciones a la resolución del contrato por esta causa, del mismo modo que ocurría conforme a la anterior regulación de los arrendamientos urbanos. Por consiguiente, no procederá la resolución del contrato, lo sea de vivienda o de local de negocio, en los siguientes supuestos:

1. En primer lugar, cuando el arrendador conozca el destino de la vivienda o local y la realización de tales actividades, bien porque sea ese el uso pactado en el contrato, bien porque produciéndose con posterioridad a la celebración del mismo, el arrendador las consienta. En este sentido, tiene declarado el Tribunal Supremo que habiéndose ajustado las actividades desarrolladas en el local a las del destino pactado en el contrato de arrendamiento, la aceptación del arrendador lo inhabilita para convertir su propio consen-

(207) FERNÁNDEZ HIERRO, J. M., *Op. cit.*, pág. 137; CLEMENTE MEORO, M., *Op. cit.*, pág. 264.

(208) *Op. loc. cit.*

timiento en base de la demanda, porque si el arrendador conoce y autoriza la actividad, o acepta su ejercicio implícita o tácitamente, atendiendo al contrato, no procede después invocar esta causa resolutoria [así, las Sentencias de 8 de marzo de 1958 (209), 5 de octubre de 1960 (210), 21 de diciembre de 1960 (211), 28 de febrero de 1961 (212), 16 de febrero de 1962 (213), 17 de mayo de 1962 (214), 29 de septiembre de 1962 (215), 5 de octubre de 1968 (216), 5 de octubre de 1970 (217) y 29 de enero de 1971 (218)], ya que nadie puede invocar como causa de resolución de un contrato los actos propios que lo han determinado y a cuyo cumplimiento lo vinculan, pues lo contrario equivaldría a admitir el arrepentimiento en los contratos, que siempre se ha rechazado y que sería un medio de burlar su eficacia y permitir la inseguridad jurídica por el desistimiento unilateral de las obligaciones; y, además, no se puede aducir que el consentimiento prestado por el arrendador no sea válido porque el comerciante titular arrendatario no esté autorizado para el ejercicio de la actividad, porque ello representaría una falta administrativa sancionable en ese orden, pero que no afecta a la validez del consentimiento otorgado por el arrendador (Sentencia de 17 de marzo de 1961) (219). Cuestión distinta es que el arrendador conozca la actividad y ese sea el destino pactado en el contrato, pero que a su vez, en éste exista alguna estipulación para evitar o aminorar los efectos perturbadores de dicha actividad, que el arrendatario incumple, en cuyo caso, sí puede el arrendador invocar esta causa resolutoria, porque ha habido un incumplimiento por parte del arrendatario de una condición contractual pactada [tal es el caso del que se ocupa la Sentencia de 4 de marzo de 1960 (220), que sienta las conclu-

(209) *JC*, vol. LXV, 1958, núm. 13, págs. 119 y sigs.

(210) *JC*, vol. XCH, 1960, núm. 545, págs. 41 y sigs.

(211) *RAJ*, vol. XXVIII, 1961, núm. 91.

(212) *RAJ*, vol. XXVIII, 1961, núm. 914.

(213) *RAJ*, vol. XXIX, 1962, núm. 700.

(214) *JC*, vol. 109, 1962, núm. 456, págs. 402 y sigs.

(215) *JC*, vol. 111, 1962, núm. 659, págs. 271 y sigs.

(216) *RAJ*, vol. XXXV, 1968, núm. 4.164.

(217) *RAJ*, vol. XXXVII, núm. 4.045.

(218) *JC*, 1971, núm. 30, págs. 216 y sigs.

(219) *JC*, vol. 97, 1961, núm. 207, págs. 459 y sigs.

(220) *RAJ*, vol. XXVII, 1960, núm. 949. En el caso de autos, el local de negocio fue arrendado para la instalación de un despacho de pasta frita, por tanto, el arrendador conocía la actividad y ese fue el destino pactado; sin embargo, el arrendador arrendó el local con la estipulación expresa de que el arrendatario tenía que construir a su costa una chimenea con capacidad suficiente para eliminar los humos causados por el negocio, de manera que no causaran incomodidad o molestia, cosa que el arrendatario no hizo, incumpliendo con ello una condición pactada, que posibilita al arrendador instar la acción de resolución del contrato, aunque la actividad se ajustase al destino pactado, porque lo que también se pactó y se ha incumplido por el arrendatario es que los efectos de la industria no produjeran incomodidad o molestia con la construcción de una adecuada chimenea para dar salida a los humos.

siones apuntadas). En relación con la doctrina jurisprudencial que excluye la resolución del contrato de arrendamiento cuando el arrendador conozca o autorice la actividad o sea ese el destino pactado, señala ALBACAR LÓPEZ (221), que no parece comprensible, a primera vista, que el consentimiento del arrendador pueda servir para exculpar una actividad cuyos efectos perturbadores sean evidentes, sobre todo, si no le afecta a él personalmente; para entender este criterio del Tribunal Supremo —apunta el autor—, hay que partir de la base de que «no se trata aquí del ejercicio de una acción de indemnización de los daños y perjuicios causados a terceros por dichas actividades, acción esta siempre posible y cuya compatibilidad con la de resolución no ofrece duda, ni, incluso tampoco de una prestación encaminada al cese de tales actividades que, por orden judicial o administrativa pueden ejercitar los interesados, sino de una acción resolutoria del arrendamiento que, obviamente, compete solamente al arrendador»; y —continúa señalando el autor—, «si, lógicamente, la acción resolutoria solamente incumbe al arrendador, a quien además favorece, al liberarle la vivienda o local arrendado de un contrato no deseado, es también lógico concluir que cuando éste haya consentido el ejercicio de tales actividades no puede luego basarse en ellas para pretender la resolución contractual».

Sin embargo, la doctrina jurisprudencial expuesta no ha sido seguida por algunas sentencias del propio Tribunal Supremo, que en los casos resueltos se han inclinado por la resolución del contrato por actividades molestas, insalubres, peligrosas, etc., aun cuando el arrendador conociera o hubiera autorizado tales actividades; en este sentido, la Sentencia de 22 de noviembre de 1960 (222) considera que la razón de la resolución radica en el estado o situación de hecho proveniente del uso de la cosa, siendo indiferente el destino pactado en el contrato, y en parecido sentido se pronuncia la Sentencia de 18 de enero de 1961 (223); el argumento que esgrimen estas sentencias aparece claramente reflejado en la de 22 de mayo de 1993 (224): la sentencia considera que en la resolución del contrato por este tipo de actividades (en el caso concreto, se trataba de actividades inmorales), hay que partir de la base de que el arrendador no haya consentido tales conductas; ahora bien —puntualiza—, «esta exigencia ha de mitigarse, toda vez que el fin y filosofía del precepto arrendaticio analizado, presenta un claro matiz social, ya que los intereses de los propietarios, que no cabe marginar, se integran en los de la comunidad vecinal que es la realmente destinataria de la proyección negativa y de las secuelas difíciles de soportar que generan estas actividades, sobre

(221) *Op. cit.*, págs. 1677-1678.

(222) *RAJ*, vol. XXVII, 1960, núm. 3.755.

(223) *RAJ*, vol. XXVIII, 1961, núm. 103.

(224) *RAJ*, vol. LIX, 1993, núm. 3.724.

todo las de prostitución, que es la denunciada en la litis», añadiendo la sentencia que «puede suceder que el arrendador no viva en el edificio y resulte así lejano y no sujeto pasivo directo».

2. En segundo lugar, cuando la causa de la molestia, insalubridad, peligrosidad, etc., sea debida a una conducta del arrendador, que no realiza las obras a las que está obligado, porque aunque la actividad del arrendatario sea molesta, insalubre o peligrosa para los demás vecinos del inmueble, si esos efectos se deben a la conducta del propietario arrendador, que no realiza las obras necesarias para evitarlos, no se puede resolver el contrato en contra del arrendatario, porque el decretarlo así sería tanto como reconocer que la parte que ha incumplido sus obligaciones puede interesar la resolución de un contrato contra aquélla que no los ha infringido (Sentencia de 22 de octubre de 1951) (225). Considero que en este caso —al igual que en el anterior—, nada impide que los perjudicados por los efectos de las actividades ejerciten una acción de indemnización por daños y perjuicios o de solicitud de medidas que eviten o aminoren los efectos perturbadores de la actividad, pues la excepción a la resolución del contrato se impone al arrendador por no cumplir con sus obligaciones, pero ello no ha de significar que terceras personas afectadas no puedan ejercitar las acciones pertinentes para la defensa de sus derechos.

3. Y, finalmente, tampoco procederá la resolución del contrato cuando la causa de la molestia, insalubridad, etc., sea debida a una conducta de un tercero.

ESTHER ALGARRA PRATS
Prof. Ayudante de Derecho Civil
Universidad de Alicante

(225) *JC*, vol. XXXVI, 1951, núm. 24, págs. 241 y sigs.