

El derecho de subrogación en los arriendos locativos (*)

por

LEOPOLDO JOSÉ PORFIRIO CARPIO
Catedrático de Derecho Mercantil
Facultad de Derecho
Universidad de Sevilla

SUMARIO

- I. PLANTEAMIENTO.
- II. NUDO.
- III. DESENLACE.
- IV. BIBLIOGRAFÍA BÁSICA DE REFERENCIA.
- V. JURISPRUDENCIA CONSULTADA Y —EN SU CASO— CITADA.

I. PLANTEAMIENTO

Desde el 1 de enero de 1995, fecha de entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU'94) (1), todo acercamiento al estudio y a la reflexión de cualquier institución jurídica relacionada con el régimen locativo español ha de partir necesariamente de una atenta y adecuada sistemática que tenga presente una correcta inteligencia de lo que se podría denominar el «derecho transitorio» de los arriendos mercantiles en España.

Y ello es así porque tan importante es el examen del contenido de los artículos de la LAU'94 a propósito de los locales de negocio —*rectius*, arren-

(*) Artículo ganador *ex aequo* de la VIII Convocatoria del Premio «Santiago Gutiérrez Anaya», 2009.

(1) *BOE* núm. 282, de 25 de noviembre.

damientos para uso distinto del de vivienda (arts. 29-35 LAU'94) (2)— pactados desde el 1 de enero de 1995 como el análisis de las reglas jurídicas insertas en las Disposiciones Transitorias de la LAU'94; dichas disposiciones sustancialmente matizan, modifican y, en su caso, extinguen los efectos jurídicos de los contratos de arrendamiento de local de negocio estipulados en dos momentos temporales: antes del 9 de mayo de 1985 y con posterioridad a dicha fecha. Estos lapsos de tiempo permiten y admiten, como seguidamente se expondrá, algunas combinaciones.

Es ocioso recordar que el 9 de mayo de 1985 marca un hito en nuestra legislación arrendaticia porque en tal efeméride entró en vigor el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica —Decreto Boyer (3)—. Este Real Decreto (4) suprimió la prórroga forzosa estatuida por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 —LAU'64 (5)— para todos aquellos contratos de arrendamiento de locales de negocio celebrados posteriormente a su entrada en vigor. Su artículo 9 disciplinaba —*Supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos*—: «1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido aprobado por Decreto 4140/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.

2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos».

El entendimiento y el alcance de la supresión de la prórroga —prórroga que junto con el derecho de traspaso constituían, sin duda razonable, los dos privilegios fundamentales reconocidos al arrendatario del local de negocio por la LAU'64, configuradores de su *status* jurídico— fueron objeto de disputas doctrinales y jurisprudenciales en las que no debemos en este momento entrar (6). Simplemente me limitaré a señalar que para la jurisprudencia del

(2) Se seguirá utilizando este *nomen iuris*, al margen de por su arraigo en la práctica arrendaticia, porque sigue siendo utilizado tanto en la LAU'94 (vid. arts. 25.7, 33..., Disposiciones Transitorias primera, segunda...) cuanto en la jurisprudencia menor y mayor.

(3) BOE núm. 111, de 9 de mayo. Véase su Disposición Final.

(4) Real Decreto que conforme a su Preámbulo tenía el propósito y la finalidad de estimular la *construcción de viviendas y locales destinados a alquiler*.

(5) Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (BOE núm. 312, de 29 de diciembre).

(6) Cfr., por todos, GÓMEZ DE LA ESCALERA, C., «La prórroga forzosa tras el Decreto Boyer», en *Jurisprudencia Práctica*, núm. 47, 2.^a ed., Tecnos, Madrid, 1995.

Tribunal Supremo (7) desde el 9 de mayo de 1985 coexistieron en España dos clases de contratos de arrendamientos de locales de negocio: los sujetos a la prórroga forzosa (contratos estipulados antes del 9 de mayo de 1985) o bien pactados después de esta fecha, siempre y cuando los contratantes hubiesen convenido el sometimiento al régimen de prórroga forzosa al amparo de la libertad de pacto establecida en el artículo 1.255 del Código Civil (8) y aquellos otros contratos a los que se aplicaba la tácita reconducción del artículo 1.566 del Código Civil y se regían por el citado Real Decreto-ley con libertad de pacto en su duración.

En consecuencia, el estudio sobre el derecho de subrogación en el arrendamiento de locales de negocio, viene supeditado y condicionado a la fecha de estipulación del correspondiente contrato de arriendo comercial. Ello requiere que, en puridad, deba hablarse de distintas —y diversas— disciplinas jurídicas de la transmisión del derecho arrendaticio sobre el local de negocio. Y así:

1.º) Los contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1995 se regulan por la LAU'94, ya que la citada fecha fue la de entrada en vigor de la ley arrendaticia (9).

2.º) Los contratos de arrendamiento de local de negocio pactados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan a 1 de enero de 1995, se rigen por lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en la LAU'64, a excepción de la normativa procesal. Puesto que el citado precepto no prohibió la posibilidad de pactar la prórroga forzosa en los contratos de arrendos comerciales celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994, sino que simplemente se limitó a derogar su aplicación automática —régimen imperativo u *ope legis*— al margen de la voluntad de las partes, es evidente que muchos de estos contratos se sometieron —por voluntad de las partes o por declaración de los Tribunales— a dicha prórroga. En el supuesto de tácita reconducción (10) (art. 1.566 Código Civil) (11), el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la LAU'94, relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda (12).

Téngase presente que el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985 se derogó por la Disposición Derogatoria Única de la LAU'94 y que, consecuentemente, perdió su vigencia y aplicabilidad a partir del 1 de enero de 1995. Con ello

(7) Vid., entre otras, SSTs de 12-5-1989, 18-3-1992, 6-3-1997, 14-6-1994...

(8) Opción permitida, ya que el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985 se limitó a suprimir el mero automatismo legal u *ope legis* de la prórroga forzosa.

(9) Vid. Disposición Final segunda LAU'94.

(10) Sobre tácita reconducción, cfr., entre otras, SSTs de 14-6-1984, 21-2-1985 y 15-10-1996.

(11) Vid., también, artículo 1.581 del Código Civil.

(12) Véase Disposición Transitoria Primera 2 LAU'94.

se quiere afirmar que si las partes contratantes no usaron la libertad de pacto consagrada en el mencionado precepto durante su periodo de vigencia (del 9 de mayo de 1985 hasta el 31 de diciembre de 1994), la LAU'64 es la norma directa y plenamente aplicable a dichos contratos en todos sus aspectos negociales (13).

En conclusión: el régimen establecido en la LAU'64 sigue siendo plenamente vigente y, por tanto, aplicable para los arrendamientos de locales de negocio celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994, excepción hecha que los contratantes lo hubiesen derogado, sustituido o modificado total o parcialmente.

3.º) Los contratos de arriendo de local de negocio estipulados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 y existentes a 1 de enero de 1995 continuarán rigiéndose por la normativa inserta en la LAU'64, salvo el respeto a las modificaciones contenidas en diversos apartados de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU'94. Por ello podría afirmarse, tal y como ha considerado la más insigne doctrina, que esta Disposición tiene un efecto relativo, «de tal manera que su aplicación se limita a las modificaciones expresas, pues el resto se sigue rigiendo por el repetido Texto Refundido» (14).

El análisis del derecho de subrogación en los locales de negocio exige, en fin, prestar atención a tres disciplinas jurídicas que se encuentran simultáneamente vigentes y que, por tanto, cohabitan entre sí, lo que acarreará los inevitables problemas de «convivencia». A esta especial circunstancia habrá de añadirse que, *ex* artículo 4.3 de la LAU'94, los arrendamientos de locales de negocio, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 del precepto, se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la LAU'94 y, supletoriamente, por lo prescrito en el Código Civil.

Todo lo hasta aquí manifestado desarreboza que en España la muerte o jubilación del arrendatario de un local de negocio produce distintos efectos jurídicos, según la fecha de pacto del correspondiente contrato de arriendo mercantil, efectos que pretenden ser disciplinados por el siguiente elenco de disposiciones:

(13) En esta línea, el apartado 6 del Preámbulo de la LAU'94 considera que: «Por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta ley, los celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985 no presentan una especial problemática, puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda constituir sobre la finca quedará sujeta a la nueva normativa. De esta regulación no quedan exceptuados los contratos que, aunque en fecha posterior al 9 de mayo de 1985, se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes».

(14) Así, LOSCERTALES FUERTES, D., «Arrendamientos Urbanos. Comentarios. Formularios y Jurisprudencia», 6.ª ed., Sepín, Madrid, 2007, pág. 432.

- a) para aquellos contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1995 habrá que acudir al artículo 33 de la LAU'94 —muerte del arrendatario—;
- b) para los estipulados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994 (con el contrato vigente o en prórroga legal o convencional *ex art. 9 del Real Decreto 2/1985*), será el artículo 60 LAU'64 el que regule la materia (Disposición Transitoria Primera 2 LAU'94) y
- c) en relación con los contratos pactados antes del 9 de mayo de 1985, la Disposición Transitoria Tercera A) y B) LAU'94 es la que los gobernará en este aspecto.

Quiero terminar el planteamiento de este trabajo haciendo referencia a un extremo que se apreciará en las páginas que siguen y que tiene que ver con la reiterada diversidad de interpretaciones y de disparidad de criterios que sobre un mismo asunto se detecta en las sentencias que han sido espigadas.

En efecto, un problema que se detecta en la práctica aplicación del Derecho y que, en muchas ocasiones, escapa al entendimiento de los legos —¿sólo de ellos?— en la Ciencia Jurídica consiste en las discrepancias de interpretación de los Tribunales sobre una misma materia, problema que se ve agravado en un tema como es el de los arrendamientos urbanos de clara incidencia y repercusión social y económica. En una primera consideración, ciertamente superficial, podría llegar a pensarse que tales discrepancias infringirían el principio de la igualdad de los españoles ante la Ley, atentando, en última instancia, contra la seguridad jurídica (15).

(15) A la protección de esta seguridad va encaminada, precisamente, la doctrina del denominado «interés casacional»; en este sentido, se ha afirmado que la contradicción jurisprudencial exige para ser debidamente acreditada un «criterio interpretativo plasmado en dos sentencias de una misma Audiencia (cuando la misma no esté constituida por diferentes Secciones) o de una misma Sección de la misma Audiencia (cuando la misma esté constituida por diferentes Secciones) frente a otro criterio interpretativo antagónico —en relación con la misma cuestión jurídica— recogido en otras dos sentencias de diferente Audiencia (cuando la misma tampoco esté constituida por diferentes Secciones) o Sección (en el supuesto de estar constituida aquélla por diferentes Secciones), debiendo reiterarse, que, en el caso concreto de la jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales, la finalidad del recurso (...) es dejar sentada una Doctrina por el Tribunal Supremo que supere una discrepancia, produciéndose un indirecto efecto unificador, viniendo el presupuesto constituido por la contraposición de criterios en relación con una misma cuestión jurídica, lo que hace preciso que los asuntos sean sustancialmente iguales y que exista una posición reiterada en un sentido y otra, también reiterada, en sentido diferente (...)» —ATS 9-5-2006—.

En última instancia aquello que constituye «interés casacional» no es la simple diferencia entre la sentencia impugnada y otras resoluciones, sino la existencia de un previo y reiterado antagonismo entre órganos jurisdiccionales.

Ese indirecto efecto unificador que se deriva del interés casacional es el que, a la postre, puede coadyuvar al fortalecimiento de la seguridad jurídica.

Esta consideración ha de ser rechazada, puesto que es doctrina constitucional que: «(...) cuando a pesar de las instituciones procesales destinadas a evitarlas o corregirlas se producen diferencias interpretativas, éstas no entrañan, sin embargo, en sí mismas, una quiebra del principio de igualdad ante la ley, pues la norma diversamente interpretada por los distintos Jueces o incluso por un mismo Juez, en diversos momentos, es aplicada, sin embargo, por igual siempre que en tal aplicación no se tomen en consideración diferencias personales las que la Ley misma no conceda relevancia; (...) y en cuanto ninguna de las interpretaciones divergentes resulte contraria a la Constitución, el problema que la divergencia plantea sólo puede ser traído ante el Tribunal Constitucional cuando quién se siente víctima de una aplicación discriminatoria de la ley pueda ofrecer razones que le autoricen a pensar que la divergencia interpretativa es simplemente la cobertura formal de una decisión, cuyo sentido diverso al de otras decisiones anteriores y, eventualmente posteriores, se debe realmente al hecho de que se han tomado en consideración circunstancias personales o sociales de las partes, incluso simplemente su propia identidad, que no debieron serlo (...) (16)».

Roma locuta, causa finita.

II. NUDO

A) EL ARTÍCULO 60 LAU'64

El artículo 60 LAU'64 disciplina la transmisión del arrendamiento de local de negocio por causa de muerte. Dicho precepto sigue siendo aplicable, tal y como se ha manifestado antes, por mor del contenido de la Disposición Transitoria Primera 2 de la LAU'1994 y regulará el ejercicio del derecho de subrogación del heredero del arrendatario de aquellos contratos pactados entre el 9 de mayo de 1985 y 31 de diciembre de 1994 (17).

Según prescriben sus apartados primero y segundo: «(P)or el hecho de la muerte del arrendatario del local de negocio ocurrida, vigente el contrato, aunque sea por prórroga legal, el heredero sustituirá en todos sus derechos y obligaciones al arrendatario fallecido.

A falta de heredero o de su deseo de sustituir al arrendatario fallecido, el socio podrá continuar el arrendamiento, aun en el supuesto de una sociedad civil. De este último beneficio disfrutarán las entidades españolas que absorban los negocios de sociedades extranjeras domiciliadas en España».

(16) Vid. STC 144/1988.

(17) Estos contratos, en ausencia de ejercicio de las partes de la libertad contractual reconocida en el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, se rigen plenamente por la LAU'1964.

Del escudriñamiento de la jurisprudencia emanada de nuestros tribunales durante más de cincuenta años se pueden extraer los siguientes rasgos configuradores del derecho de subrogación (18):

1.º) La naturaleza jurídica del derecho de subrogación en el local de negocio no implica un derecho sucesorio *ex* artículos 657 y concordantes del Código Civil, sino que es una prerrogativa otorgada legalmente al heredero y, en su caso, al socio, en defensa y reconocimiento del patrimonio comercial, por lo que no constituye patrimonio del causante transmisible por sucesión desde la muerte del arrendatario (19). Esta suerte de derechos arrendaticios no forman parte de la herencia (20). La situación jurídica del arrendatario no puede ser objeto de sucesión *mortis causa* en sentido propio (21).

2.º) Es un derecho de índole privada que el Estado no puede adquirir al no ser transmisible, sino mediante subrogación conocida por el propietario arrendador; para la aplicación de este precepto se requiere la existencia de herederos, circunstancia o aspecto personal que no se da «cuando la Administración del Estado pretende subrogarse en el vínculo arrendaticio de un ente que ha desaparecido para la vida jurídica, y por tanto sin posibilidad de mantener derechos estrictamente personales y exclusivamente regulables con proyección de posibilidad subrogatoria (...)» (22).

3.º) Este precepto confiere un derecho de subrogación a las personas que señala, a quienes por razones de interés público o colectivo ha creído prudente o preciso conceder ese privilegio. La sucesión en el contrato viene a constituir una facultad legal de carácter originario (23) de la que es titular el heredero o socio del arrendatario (24). Ese privilegio se regula según normas de derecho necesario, viniendo a constituir una facultad legal de carácter originario de la que es titular el heredero o socio del arrendatario, sustraída a la autonomía de la voluntad de este último (25). No se está en presencia de un nuevo contrato (26).

4.º) Lo que se pretende es garantizar al grupo familiar la continuación en el desarrollo de la actividad (27); se trata de un precepto específicamente

(18) Como ha señalado la STS de 21-2-1957 subrogar «(...) significa ocupar la posición jurídica de otro, adquirir sus derechos y asumir sus obligaciones en la relación jurídica concreta de que se trate, pero nunca privar de los derechos a un tercero (...)».

(19) Véanse SSTs de 19-6-1962, 26-11-1963, 5-3-1971 y 16-2-1998; vid. también SAP de Pontevedra, de 22-11-1996.

(20) SAP de Asturias, de 14-6-1996.

(21) Vid. STS de 16-2-1998.

(22) Vid. STS de 8-2-1982.

(23) La subrogación es un derecho originario que la LAU'64 concede a los herederos por su calidad de tales (SSTs de 29-4-1960 y 26-11-1963).

(24) STS de 16-2-1998.

(25) STS de 16-2-1998.

(26) Véase STS de 27-3-1984.

(27) SAP de Las Palmas, de 28-11-2005.

dictado para la defensa del denominado «patrimonio comercial» sin el que es difícil pensar que pudiera mantenerse ininterrumpidamente el ejercicio del comercio por la familia de aquellas personas que por edad o enfermedad no podrían realizarlo y en el caso de que no les asistiera la mencionada protección legal (28). El fundamento, en fin, del artículo 60 LAU'64 es que no se pierda el patrimonio comercial creado por el causante en el local (29). Por ello podría afirmarse que se está en presencia de una expresión del principio de conservación de la empresa o del fomento de la riqueza nacional, traslados mercantiles del general principio de la conservación del negocio jurídico.

5.º) La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado que si bien el derecho del arrendatario es transmisible, cuando se invoque la cualidad de heredero, para tal sustitución arrendaticia, es preciso acreditar dicha condición de heredero, mediante el último testamento o la declaración judicial de heredero, únicas formas que la Ley sustantiva establece para tal justificación y que para la efectividad de tal derecho de sustitución arrendaticia es absolutamente necesaria la justificación de su cualidad de heredero (30).

6.º) La LAU'64 exige a los herederos del arrendatario fallecido una especial diligencia en un triple aspecto: poner en conocimiento del arrendador el fallecimiento del locatario; acreditar su condición de heredero y exteriorizar su deseo de sustituir a este último (31).

7.º) La STS 26-6-1963 estableció que la condición de heredero, unida a la continuación del negocio, confería la delación del derecho arrendaticio; en este sentido, sólo los herederos y no los legatarios pueden subrogarse en la persona del arrendatario fallecido; por tanto, el concepto de «heredero» a que se refiere el artículo 60 LAU'64, a efectos de la subrogación, no comprende al legatario (32).

8.º) Cuando no se adjudique a alguno de los herederos determinadamente la titularidad del negocio instalado en el local arrendado, heredero en el sentido del artículo 60 LAU'64, lo sería la comunidad proindiviso formada por todos los herederos, que es la que sucede en el disfrute del derecho de arrendamiento (33); a mayor abundamiento, ya la STS de 14-2-1959, anterior a la LAU'64, había manifestado también que, mientras la herencia no sea dividida, al conjunto de todos los herederos les corresponde la facultad de

(28) SAP de Guadalajara, de 9-3-1998.

(29) STS de 16-2-1967.

(30) Vid. SSTs de 23-10-1961, 10-10-1968, 4-11-1970 y 28-9-1974. Vid. también STS de 7-10-1963 (partición hereditaria y derecho de subrogación).

(31) SAP de Lérida, de 22-2-1995.

(32) Vid. SSTs de 5-3-1971 y 16-2-1988, y SSAP de Gerona, de 9-11-1999 y Asturias, de 14-6-1996. Bien es verdad que anteriormente el Tribunal Supremo había interpretado extensivamente el concepto de heredero para comprender en el mismo al legatario (SSTs de 12-5-1960 y 7-10-1963).

(33) STS de 5-11-1991.

sustitución de su causante en el vínculo locativo (34); de otro lado, el artículo 60 LAU'64, al referirse al heredero en singular, no excluye que puedan ser más de uno los herederos que subroguen (35), pues es indudable que en el momento del fallecimiento del causante ocupa por subrogación el puesto que éste tenía en la relación arrendaticia, «el heredero único, si sólo es uno el llamado a la sucesión, o el plural, en necesario conjunto de todos, si son varios los designados herederos» (36). El precepto atribuye vinculación arrendaticia conjunta a todos los herederos (37).

9.º) El ejercicio del derecho de subrogación no puede ni debe convertirse en una carga adicional para el propietario, más allá de su estricto ámbito legal, condicionándolo a que tenga absolutamente clara cuál es la verdadera situación sucesoria del causante (38). A propósito de ello se afirma que el arrendador no tiene por qué juzgar de títulos sucesorios (39).

10.º) La subrogación *ex* artículo 60 LAU'64 se produce automáticamente por el solo hecho de la muerte del arrendatario. Ello no obstante, el subrogado, de alguna manera, deberá comunicar al arrendador su voluntad de sustitución.

En este sentido, basta o es suficiente un conocimiento informal por parte del arrendador de ese deseo del descendiente de sustituir en la relación arrendaticia al arrendatario fallecido; el derecho de sustitución requiere no sólo la «causa eficiente», representada por el fallecimiento del arrendatario, sino también la manifestación, informal del descendiente de su deseo de continuar (40). Al respecto, se concreta que dado que la LAU'64 no dice cómo se ejerce el «derecho a subrogarse» ni cómo se vincula el nuevo arrendatario, ha de entenderse que «amén de los casos de ejercicio expreso de tal derecho, también cabe el presunto o tácito, deducido de aquellos actos que evidencien externamente frente al arrendador que se asume tal condición, unidos a los datos objetivos o requisitos legalmente exigidos, o, (...) aquellos actos por los que el subrogado revele o manifieste el deseo de sustituir al fallecido, de tal modo que el arrendador lo haya conocido (aunque fuere de una manera informal (...)) o lo haya podido conocer» (41). En conclusión, la facultad del heredero del arrendatario del local de un negocio para sucederle en los de-

(34) Vid también SAP de Cantabria, de 20-9-2000.

(35) STS de 27-1-1961.

(36) STS de 18-5-1957. Vid. también STS de 18-3-1993.

(37) STS de 24-5-1985.

(38) Vid. STS de 5-11-1991.

(39) Véanse SSTS de 10-10-1968 y 29-10-1970.

(40) Así, SAP de Granada, de 9-9-2000; sigue manifestando que: «(...) como el deseo, en su expresión, es informal, no excluye un conocimiento implícito, tácito de la voluntad de tal naturaleza, que viene a consagrar, en su validez, la subrogación, o el derecho de sustitución (...)». Vid. también SAP de Pontevedra, de 24-3-2000.

(41) SAP de Granada, de 14-2-2005. Vid. la *litis* resuelta en la STS de 17-7-2007, que aplica la teoría de los «actos propios»: si el arrendador, por ejemplo, ha ido cobrando

rechos y obligaciones emanados del arrendamiento, no la hace depender el artículo 60 LAU'64 de la circunstancia de haber llevado a efecto una notificación formal (42).

11.º) Puesto que el artículo 60 LAU'64 no exige que el heredero subrogado continúe la misma actividad que venía desarrollando el arrendatario fallecido, pues simplemente prescribe que aquél sustituirá en todos sus derechos y obligaciones a éste, la jurisprudencia ha dado carta de naturaleza al cambio de actividad comercial y así se ha manifestado que: «(...) la situación del heredero subrogado es la de arrendatario puro y simple por la subrogación, como si del causante se tratara y como la farmacia es un local de negocio, la situación del heredero, que heredó tal negocio y se subrogó en el arriendo del local, por ser la misma del causante, hace que pueda utilizar el local, con el negocio establecido, o implantando otro nuevo, cosa no prohibida a su antecesor, porque el cambio de negocio no es causa de resolución del contrato (...), por lo que, es visto que al subrogado como heredero no se le puede negar el derecho que tenía el causante de cambiar su negocio por otro, pues le sustituye en todos sus derechos y obligaciones y si el anterior pudo hacerlo, sin provocar la resolución del contrato, la heredera subrogada, sin aptitud legal para continuar la farmacia, pudo instalar la droguería, para cuyo negocio no era incapaz (...)» (43). Esta interpretación, desde mi punto de vista, probablemente demasiado favorable a los intereses de los herederos subrogados, quizá no tenga en consideración que la defensa, protección y continuidad del «patrimonio comercial del causante» —finalidad esencial del art. 60 LAU'64— no puede llegar a tal extremo que desconozca la *diversidad de clientela*, esto es, siguiendo la litis de la sentencia parcialmente trascrita, los clientes de una farmacia probablemente no serán los mismos que los de una droguería.

12.º) El artículo 60 LAU'64 no se aplica, ni por analogía, a los supuestos de cesión de contratos arrendaticios a entidades o personas distintas del primitivo arrendatario (44).

* * *

El artículo 60 LAU'64 estatuye, ahora, en su apartado 3 (45) que: «*Lo dispuesto en los dos números anteriores será aplicable a dos transmisiones, de modo que, fallecido el primer sustituto del arrendatario, podrá tener lugar*

las rentas, no puede afirmar posteriormente que desconocía el ejercicio del derecho de subrogación por parte del heredero del arrendatario fallecido.

(42) Así, STS de 12-5-1971. Vid. también STS de 5-10-1963 y, recientemente, SSTs de 29-1-2009 y 2-3-2009.

(43) Vid. STS de 16-2-1957.

(44) Véase STS de 13-5-1992.

(45) El Preámbulo de la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Arrendamientos Urbanos —que modificó el Decreto de 13 de abril de 1956 (aumentos de rentas y otros extremos),

la segunda y última subrogación» (46). Esta norma limita el número de subrogaciones derivadas del fallecimiento del arrendatario, permitiéndose exclusivamente dos transmisiones del derecho arrendaticio sobre el local de negocio (47), cada una de las cuales «dará derecho al arrendador a aumentar la renta en los términos expresados en el artículo 42» (48).

Si en relación con el arrendatario «persona física» la interpretación y justificación de la norma es meridianamente clara, no ocurre tal cuando se está en presencia de una «persona jurídica». En efecto, cuando el locatario sea una «persona física», el contrato de arrendamiento de local de negocio se extinguirá cuando fallezca el heredero del primer sustituto del arrendatario originario. Mas, ¿*quid juris* en el supuesto de que sea arrendatario del local una persona jurídica? Éste resulta ser el gran problema que no ha sido resuelto por el Derecho transitorio de la LAU'94: el ejercicio del derecho de subrogación de la persona jurídica en aquellos contratos pactados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994.

No podemos más que reproducir la siguiente reflexión de la más autorizada doctrina: las personas jurídicas «(...) no desaparecen salvo liquidación de la Sociedad, por lo que ocurrirá que quizá dentro de cien, doscientos, o más años, subsistirá el arrendamiento, toda vez que no se puede acudir a los plazos máximos fijados en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 4, ya que sólo se aplica a los contratos anteriores a esa mítica fecha del 9 de mayo de 1985» (49).

Esta circunstancia provoca situaciones de verdadera inseguridad jurídica, situaciones que, en última instancia, constituyen, a la vez, una clara desprotección de los legítimos intereses de los arrendadores y una exorbitante defensa de los derechos de los arrendatarios. La ruptura del sinalagma contractual, en este supuesto, parece evidente.

BOE núm. 141 de 12 de junio— señalaba en su apartado IV, párrafo 6.º que: «—Subrogación *mortis causa* en el arrendamiento de local de negocio—: “Con el fin de dar una solución al grave problema planteado en la exégesis del artículo 60, número 3, del texto articulado de la Ley de 22 de diciembre de 1955, se da una nueva redacción a este precepto y se incorporan al texto legislativo dos normas en la Disposición Transitoria octava bis, estableciendo que el arrendamiento será transmisible por muerte del arrendatario y del primer sustituto, y no exclusivamente en favor del heredero del primitivo locatario, como sucedía en el derecho hasta ahora en vigor, según la interpretación de mayor autoridad, subrogaciones que serían aplicables a los contratos actualmente vigentes, cualquiera que hubiera sido el número de las subrogaciones anteriores”».

(46) Téngase en cuenta que, según lo prescrito en la Disposición Transitoria Undécima LAU'1964: «Las dos subrogaciones a que se refiere el número 3 del artículo 60 serán aplicables a los contratos de arrendamiento de locales de negocio actualmente vigentes, cualesquiera que hubiere sido el número de las subrogaciones anteriores».

(47) Vid., al respecto, las consideraciones realizadas por ILLESCAS ORTIZ, R., *El arrendamiento de local de negocio*, Montecorvo, Madrid, 1978, págs. 199-201.

(48) Véase artículo 60.4 LAU'64.

(49) LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 380.

El propietario de un local de negocio que hubiese celebrado el contrato de arrendamiento entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994 con un arrendatario «persona jurídica» estará siempre con la incertidumbre temporal de cuándo recuperará sus facultades dominicales sobre el local de negocio arrendado (50).

B) LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA B) 3 LAU'94

El contenido de la Disposición Transitoria Tercera LAU'94 regula el derecho de subrogación de los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 (51).

Su apartado B) 2 señala que: *«Los contratos que en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley se encuentren en situación de prórroga legal, quedarán extinguidos de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 3 a 4 siguientes»* (52).

En su apartado 3 se contiene el régimen jurídico de la transmisión *mortis causa* del derecho de arrendamiento sobre el local de negocio; en sus párrafos 1.º y 2.º prescribe: *«Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local.*

En defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad, o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años desde la aprobación de la Ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficientes hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la Ley.

La primera subrogación prevista en los párrafos anteriores no podrá tener lugar cuando ya se hubieran producido en el arrendamiento dos transmisiones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del Texto Refundido

(50) Para argumentos adicionales, criticando fundamentadamente esta solución legal *de facto*, véanse las atinadas reflexiones de LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 380 y sigs.

(51) Se ha considerado que las disposiciones transitorias se dotan «por el Legislador de un doble aspecto: de una parte, establecer un plazo de extinción legal imperativo de los contratos comprendidos en el campo de aplicación de las respectivas Disposiciones Transitorias; de otra establecer modificaciones parciales, pero de hondo calado, en las normas de 1964 a las que originariamente se someten muchos arrendamientos de local de negocio desde su concertación y que van a seguir gobernándolos hasta su dicha extinción (...)»; vid. ILLESCAS ORTIZ, R., *Los arrendamientos de local de negocio...*, cit., pág. XVIII.

(52) Véase Disposición Transitoria Tercera B) 5 a propósito de la extinción de los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1995 y que a 1 de enero de 1995 no se encontraban en situación de prórroga legal.

de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La segunda subrogación prevista no podrá tener lugar cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión, de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60» (53).

Consecuentemente en el caso de los arrendamientos de locales de negocio y según palabras de la Exposición de Motivos de la LAU'94 (54): «se ha optado por articular un calendario de resolución temporal de estos contratos, aunque distinguiendo entre los arrendamientos en los que el arrendatario sea una persona física de aquellos en los que sea una persona jurídica, presumiendo mayor solvencia económica allí donde el entramado organizativo sea más complejo.

Por ello, se mantienen, aunque de forma limitada, derechos de subrogación *mortis causa* en el primer supuesto, garantizándose al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de veinte años, que podrá superarse mientras el arrendatario y su cónyuge vivan y continúen el ejercicio de la actividad que se venga desarrollando en el local».

Entre el 1 de enero de 1995 hasta el 2 de marzo de 2009 (55), la producción jurisprudencial ha sido especialmente significativa. Seguidamente pretendo explicar la disciplina jurídica de este derecho de subrogación a la luz de la labor de los Tribunales durante estos catorce años (56):

1.º) La jubilación del arrendatario persona física como causa de extinción del contrato de arriendo mercantil merece una reflexión inicial, ya que plantea dos cuestiones de indudable trascendencia jurídica: el relativo al principio de la irretroactividad de las leyes y el concerniente a la naturaleza jurídica de lo que se ha dado en llamar el «derecho transitorio».

a) *Jubilación*

Tal como considera la STS de 16-4-1998: «las normas legales son irretroactivas, salvo que expresamente dispongan lo contrario (art. 2.3 del Código Civil...) y los actos y contratos celebrados bajo el régimen de la legislación anterior al Código, y que sean válidos con arreglo a la misma, surtirán efectos según la misma». De acuerdo con este principio de irretroactividad de las Leyes, la LAU'94 no establece —ni pretende— la aplicación retroactiva en bloque de sus preceptos a los contratos vigentes a 1 de enero de 1995, con

(53) En general, sobre la aplicación de esta Disposición, véanse, entre otras, las siguientes SSAP: Asturias, de 11-5-2001; Valencia, de 17-6-2005, y Málaga, de 25-4-2005,

(54) Vid. su apartado 6, párrafos 9 y 10.

(55) Fecha de la última STS que ha sido analizada.

(56) Una recopilación jurisprudencial, clara y perfectamente sistematizada y ordenada por materias, puede verse en LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., págs. 1051-1069.

independencia de que los contratos fuesen pactados antes o después del 9 de mayo de 1995 (57).

Valga esta pequeña introducción para afirmar que, según mi criterio, no admite duda razonable que el contenido de la Disposición Transitoria Tercera B) 3 LAU'94 no se aplica a aquellas jubilaciones producidas con anterioridad al 1 de enero de 1995 y que, por tanto, dichas jubilaciones no provocan la extinción del contrato de arrendamiento del local de negocio ni, consecuentemente, permiten el ejercicio del derecho de subrogación del cónyuge o descendientes a partir de la entrada en vigor de la LAU'94 (58). En este sentido es doctrina mayoritaria de las Audiencias Provinciales (59) que la Disposición Transitoria Tercera estableció con la LAU'94 unas nuevas y claras consecuencias para el caso de la jubilación del arrendatario, «sin pretender con ello dar un vetado efecto retroactivo de la Ley acerca de derechos adquiridos, salvo las excepciones que se contengan en dichas reglas especiales de derecho transitorio; y en todo caso, este ámbito de retroactividad estaría subordinado por mor de la Disposición Transitoria a la situación de jubilación del arrendatario, a la que la Ley impone nuevas consecuencias jurídicas cuando la jubilación se produce tras su entrada en vigor (...), siendo éste el alcance de la Disposición Transitoria Tercera B) 3 de la LAU 1994, y el sentido que la nueva Ley ha pretendido en su régimen transitorio (...)» (60).

Es doctrina pacífica jurisprudencial (61) que la «jubilación es un concepto jurídico propio de la legislación laboral y, más en concreto, de la Seguridad Social, cuyo sistema de protección se basa en la contingencia, que es la situación de infortunio que la Ley define como tal y que da derecho a la protección del sistema por medio de la prestación» y que «(...) a los efectos del párrafo primero del número 3, letra B, de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, al arrendatario sólo puede tenérsele por jubilado desde que se le reconozca el derecho a la percepción de la prestación por jubilación y, desde ese momento, ya no es discutible su condición de jubilado» (62).

Con todo lo que se ha manifestado, considero que la jubilación producida antes del 1 de enero de 1995 no extingue el contrato de arrendamiento de local

(57) Vid. STS de 18-5-2006.

(58) Vid. SSAP de Tarragona, de 15-10-1998, y León, de 4-12-1998. Esto no obstante, existen sentencias, escasas, en favor de la tesis de la retroactividad; véase, por ejemplo, la de 4-11-1995 de Cáceres.

(59) Vid. SAP de Valencia, de 8-5-1998.

(60) Véanse también las SSAP de Valencia, de 8-5-1998; Tarragona, de 15-10-1998; León, de 4-12-1998; Zaragoza, de 22-2-2002, y Orense, de 4-11-2003.

(61) Así SSAP de Madrid, de 18-3-1999, 13-2-2001 y 14-5-2002.

(62) Para ulteriores concreciones y precisiones en torno al «concepto de jubilación» —y sobre la «declaración de invalidez»—, vid. las consideraciones realizadas por LOSCER-TALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 432 y sigs.; vid., también, ILLESCAS ORTIZ, R., *Los arrendamientos de local de negocio...*, cit., pág. 364.

de negocio, ni, en consecuencia, permite el ejercicio del derecho de subrogación del arrendatario.

b) *Derecho transitorio*

La LAU'94 ha pretendido engastar el nuevo Derecho arrendaticio (LAU'94) en el viejo (LAU'64) con dos técnicas legislativas. La primera implanta una «regla de interpretación» de las normas derogadas, mas no resulta correcto interpretar las normas derogadas (63) con las disposiciones contenidas en la nueva LAU'94, ya que las dos leyes arrendaticias responden a finalidades distintas (64). La segunda técnica es la creación de un auténtico «derecho arrendaticio transitorio», contenido en sus Disposiciones Transitorias, disposiciones que, en realidad, funcionan en la práctica más que como normas transitorias como disposiciones legales que modifican, completan y liquidan o extinguen el derecho recogido en la LAU'64.

Podría afirmarse que las Disposiciones Transitorias contenidas en la LAU'94 instauran un sistema heterogéneo de vigencias temporales que dificulta enormemente la aplicación, la interpretación y la comprensión de las Leyes locativas españolas.

Según afirma la STS de 15-2-1990, el Derecho Transitorio «(...) lejos de la distinción entre normas dispositivas y de derecho estricto o excepcional, tiene como único objeto combinar el derecho y situación anterior a la promulgación de la nueva Ley con ésta, sin atenerse a criterios fijos, sentando normas que eviten la irregularidad jurídica que podría causarse de no establecerse normas transitorias, y estas normas han de ser interpretadas conforme a los principios de literalidad y lógica de los textos». En esta línea, las disposiciones transitorias de la LAU'94 tienen, generalmente, una determinada finalidad que aparece recogida en su Preámbulo: pretenden eliminar los efectos perjudiciales provocados por prolongada vigencia de la prórroga forzosa impuesta *ope legis* por la LAU'64 (65), actuando especialmente sobre la renta, la subrogación y la prórroga obligatoria (66).

(63) Normas que continúan siendo de aplicación a muchos contratos de arrendamiento de local de negocio.

(64) Una somera lectura de las Exposiciones de Motivos de ambas Leyes podría corroborar lo arriba afirmado.

(65) Según el apartado 6.III del Preámbulo LAU'94: «Teniendo en cuenta los perjudiciales efectos que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga obligatoria impuesta por la Ley de 1964, se aborda la necesidad de poner límite a la duración de esta prórroga obligatoria restableciendo la temporalidad de la relación arrendataria de conformidad con su propia naturaleza, pero esta modificación se realiza teniendo en cuenta los efectos sociales y económicos de la medida tomando en consideración la situación personal y familiar y la capacidad económica de los arrendatarios».

(66) Vid. STS de 18-5-2006.

En esta misma línea se ha considerado que (67) las normas de transición o normas de Derecho Transitorio: «tratan de resolver el difícil y delicado problema que plantea la sustitución de una ley anterior por otra posterior, consistente en decidir por cuál de las dos legislaciones, la antigua o la nueva, han de regularse los actos y las situaciones realizadas o nacidas bajo el imperio de la antigua ley subsistentes al entrar en vigor la nueva. Son normas de carácter formal, en cuanto que no regulan ellas mismas, de una manera directa, la realidad jurídica, sino que son normas de colisión que tratan de resolver los conflictos intertemporales. Son, por consiguiente, normas de remisión a otras normas. Esto es, normas indicativas de las normas que deben ser aplicables».

Pues bien, la Disposición Transitoria Tercera B) no es, *stricto sensu*, una norma de derecho transitorio en su totalidad ya que, por lo que aquí interesa, disciplina una nueva causa de subrogación legal que no estaba contemplada en la LAU'64 —ni tampoco, curiosamente, en la vigente—: *la jubilación del arrendatario*. En efecto, según establece la citada Disposición en su apartado B) 3, los arrendamientos cuyo arrendatario fuese una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge —y descendientes— y continúe la misma actividad. Por tanto, la Disposición Transitoria Tercera B) 3, crea y disciplina un nuevo hecho jurídico que tiene directa incidencia en las relaciones contractuales. No se resuelven en este punto problemas transitorios de aplicación e interpretación entre las prescripciones de LAU'64 con las exigencias de la vigente de 1994. La Disposición Transitoria Tercera regula *ex novo* la realidad jurídica provocada tras la jubilación del arrendatario del local de negocio y ello resulta enormemente singular.

2.º) Se reconoce el derecho de subrogación al cónyuge superviviente del arrendatario fallecido, siempre y cuando continúe la misma actividad que venía desarrollando su causante en el local; en defecto de cónyuge superviviente que continúe la actividad en el momento de su óbito o jubilación si anteriormente se subrogó —siempre y cuando no hubiesen transcurrido veinte años de la fecha de aprobación de la LAU'94 (24 de noviembre de 1994)— podrá subrogarse un descendiente del arrendatario que continúe ejerciendo la actividad desarrollada en el local de negocio.

Con ello, la LAU'94 pretende garantizar el derecho del arrendatario y de su cónyuge mientras vivan y continúen la actividad que vinieren desarrollando en el local —y el del resto del «grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad»— durante un plazo mínimo de veinte años computados a partir del 1 de enero de 1995. Esta previsión legal, de otro lado, antepone «(...) en todo caso, los derechos del cónyuge superviviente sobre el de los descendientes

(67) Vid. SSAP de Madrid, de 13-2-2001 y 14-5-2002.

del arrendatario (...), pero nada más, y que, en definitiva, la frase “en defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad” comprende dos supuestos diferenciados: *a)* que no exista cónyuge supérstite, y *b)* que, existiendo, éste decida no continuar con la actividad» (68).

3.º) Si la muerte o la jubilación del locatario del local se hubiese producido a partir del 1 de enero de 1995 y estuviere el contrato en prórroga legal, el cónyuge subrogado podrá continuar la actividad desarrollada en el local hasta su fallecimiento o jubilación. En este supuesto, en caso de muerte o jubilación del cónyuge supérstite y sólo cuando no hubieran transcurrido veinte años contados desde el 24 de noviembre de 1994, podrá subrogarse un descendiente del arrendatario quien podrá seguir ejerciendo la actividad hasta el 1 de enero de 2015 —veinte años desde la entrada en vigor de la LAU’94—. Ello quiere decir, de un lado, que la actividad desarrollada por el cónyuge subrogado no tiene fecha de caducidad predeterminada —fallecimiento o jubilación—, mientras que sí la tiene cuando se subroga un descendiente —el 1 de enero de 2015—; y de otro, que si el cónyuge fallece o se jubila después del 24 de noviembre de 2014 no se puede producir la segunda subrogación en favor de un descendiente del arrendatario.

4.º) Según señala el apartado 5 de la Disposición Transitoria Tercera B): *«Los contratos en los que, en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, no haya transcurrido aún el plazo determinado pactado en el contrato, durarán el tiempo que reste para que dicho plazo se cumpla. Cuando este periodo de tiempo sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas del apartado 4, el arrendatario podrá hacer durar el arriendo el plazo que resulte de la aplicación de dichas reglas».*

La correcta inteligencia de esta disposición debe conducirnos a la siguiente afirmación: los contratos de arriendos mercantiles que el día 1 de enero de 1995 no se encontraban en régimen de prórroga legal, sino que estaba en plena vigencia su primitiva duración pactada, no se ven sometidos a las prescripciones de la Disposición Transitoria Tercera B) 3 en cuanto a la doble subrogación en ella prevista. Dichos contratos, celebrados antes del 9 de mayo de 1985, por aplicación del apartado A) de esta Disposición, se verán sometidos a lo prescrito por el artículo 60 LAU’64.

5.º) La dicción legal del apartado 3 de la Disposición que comentamos es, ciertamente, imprecisa. Dicha vaguedad de redacción permite que puedan realizarse dos interpretaciones (69):

- 1.ª) Que producida la primera subrogación en favor del cónyuge supérstite queda prohibida la segunda subrogación en favor de un descendiente por haber existido una primera transmisión.

(68) Vid. SAP de Madrid, de 2-2-2005.

(69) Cfr. SAP de Tarragona, de 15-10-1998.

- 2.^a) Que es posible la subrogación en favor de un descendiente, aun cuando en el tiempo, durante la vigencia de la LAU'64, se hubiese producido una primera subrogación.

A mi juicio, el segundo criterio interpretativo es el más correcto porque aquello que la LAU'94 —en la redacción de su Disposición Transitoria Tercera B) 3— pretende es que no se produzcan más de dos subrogaciones, «presentándose como contrario a la lógica que la nueva Ley permita dos subrogaciones —la del cónyuge y luego la del descendiente— cuando no se ha producido ninguna y sin embargo no permitiera la del descendiente si ya anteriormente se produjo una subrogación (...)» (70).

Tanto la doctrina más autorizada (71) cuanto la jurisprudencia (72), en su gran mayoría, se decantan por esta solución manifestando que: «ésta y no otra interpretación es la que debe acogerse, toda vez que si la nueva ley conforme a dicha disposición permite dos subrogaciones (al cónyuge y luego al descendiente) cuando antes de su entrada en vigor no se hubiera producido ninguna, no parece lógico que no la permita al descendiente cuando, antes de entrar en vigor la ley se habría producido una sola subrogación (la del cónyuge), pues resultaría que sin haberse agotado las dos subrogaciones, sería peor tratado en el régimen transitorio quien durante la vigencia de la ley anterior derogada ya ejercitó el derecho de subrogación que tanto la ley derogada como el derecho transitorio reconoce, frente a quien ejercitase el mismo una vez entrado en vigor el derecho transitorio, y es que tratándose de la subrogación del cónyuge del arrendatario y después del descendiente, el límite tanto a la luz del régimen transitorio de la nueva Ley como del artículo 60 de la LAU de 1964 son *dos subrogaciones como norma general* (...)» (73). Retengamos la cursiva: el límite son dos subrogaciones, cualquiera que sean las combinaciones posibles: una bajo la LAU'64 y otra según la LAU'94; dos con la LAU'64; dos conforme a la LAU'94.

(70) Así SAP de Málaga, de 26-6-2000.

(71) Vid., por todos, CAPILLA RONCERO, F., «Comentario a la Disposición Transitoria Tercera», en VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.^a R. (Coordinadora), *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos...*, cit., págs. 482-5119, especialmente, pág. 489 y sigs.; FRAILE, M.^a E., «Comentario a la Disposición Transitoria Tercera», en PANTALEÓN PRIETO, F. (Director), *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos...*, cit., págs. 492-517, especialmente, pág. 501 y sigs., y LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 434 y sigs.

(72) Vid., entre otras, SSAP de Asturias, de 16-5-1996, 28-5-1997, 11-5-2001 y 26-3-2001; Badajoz, de 12-3-1996; Cantabria, de 1-4-1997; Cáceres, de 1-7-1997; Navarra, de 8-10-1997; Palencia, de 20-10-1998; Valencia, de 21-9-1999; La Coruña, de 30-3-2001; Toledo, de 30-4-2001; Islas Baleares, de 19-2-2002; Tarragona, de 16-4-2003, y Barcelona, de 18-11-2004.

(73) SAP de Navarra, de 8-10-1997. La cursiva es nuestra.

Para que pueda efectuarse la segunda subrogación de un contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado antes del 9 de mayo de 1985 en favor del descendiente, una vez producida la primera en favor del cónyuge vigente la LAU'64, se requiere, en primer término, la vigencia del contrato de arrendo mercantil cuya duración no podrá extenderse más allá del 1 de enero de 2015 —veinte años desde la entrada en vigor de la LAU'94— (74) y, en segundo, que el descendiente subrogado continúe desarrollando la misma actividad que se venía ejerciendo en el local de negocio arrendado.

Una última precisión a propósito de la segunda subrogación: el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera B) utiliza la siguiente expresión: «un descendiente del arrendatario», y ello plantea dos dudas: si el descendiente lo es del primer arrendatario o del segundo arrendatario que se subrogó en el contrato y si la utilización del singular «un descendiente» excluye el ejercicio del derecho de subrogación cuando existan más de un descendiente (75).

Según pienso, la primera de ellas se resuelve afirmando que el descendiente puede serlo tanto del arrendatario primigenio cuanto del segundo primer subrogado en el contrato —por ejemplo, el hijo o el nieto—, ya que lo que la LAU'94 pretende es el mantenimiento del grupo familiar en la explotación de una actividad económica en un local de negocio.

La segunda se soluciona acudiendo a lo previamente manifestado bajo la vigencia de la LAU'64: ha de entenderse que también incluye a la «comunidad hereditaria» (76).

6.º) Se ha dejado para el final del análisis de la Disposición Transitoria Tercera B) 3, el tema de la exigencia —y, en su caso, de la forma— de notificar al arrendador del local la subrogación llevada a efecto por el cónyuge —o descendientes— del arrendatario fallecido o jubilado. La razón de ello deriva de la consideración siguiente: el silencio legal en relación con este tema ha propiciado una, tal vez, exagerada producción jurisprudencial que debe ser, en sus justos términos, analizada, no sin antes advertir que con las dos últimas

(74) Por lo que: «(...) si se ha llegado al 31 de diciembre de 2014, carecerán de todo derecho de subrogación. Dicha fecha límite se puede incrementar en determinados supuestos. De forma concreta: "A) Si el arrendatario actual lo es en virtud de traspaso realizado a partir de 1 de enero de 1995. En este caso el límite de duración estaría en el 1 de enero de 2020. B) Si el actual arrendatario admite la actualización de la renta en una sola vez, como establece el apartado 7 de esta Disposición Transitoria Tercera, pasando igualmente su vigencia hasta el 1 de enero de 2020. C) Si coinciden ambos supuestos, el contrato tendría validez hasta el 1 de enero de 2025"; así, LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 438.

(75) Vid. SAP de las Islas Baleares, de 26-5-1998.

(76) Vid. LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., págs. 1052, 1053 y 1055-1058, donde se sistematiza perfectamente la jurisprudencia, ciertamente, dispar sobre el tema de la subrogación del local en caso de descendiente y de comunidad hereditaria.

sentencias del Tribunal casacional de fechas 29 de enero de 2009 y 2 de marzo de 2009 ya ha habido declaración de doctrina jurisprudencial.

De otro lado, esta Disposición Transitoria Tercera, calificada por la más autorizada doctrina como «una de las piezas básicas de la LAU 1994» (77), quizá en lugar de introducir un nuevo supuesto de extinción —que permite una posterior subrogación—, cual es la jubilación del arrendatario (78), debió solucionar el tema de la exigencia o no —y de la forma— de la notificación de la subrogación producida, asunto que originó, bajo la plena vigencia del artículo 60 LAU'64, una abundantísima jurisprudencia de la que ya se ha dado cumplida referencia.

La Disposición Transitoria Tercera B) 3 no establece las reglas especiales de procedimiento, ni los efectos que se derivan de la falta de notificación en un plazo determinado, tanto por jubilación cuanto por muerte del locatario. La cuestión jurídica controvertida en la doctrina y en la jurisprudencia es, por tanto, la relativa a la necesidad o no de notificación en caso de subrogación legal en un local de negocio debido al fallecimiento o a la jubilación del arrendatario.

Lo primero que hay que recordar es que la jurisprudencia, casi de forma unánime (79), en el supuesto de la subrogación *mortis causa* a favor del heredero en un local de negocio arrendado (art. 60 LAU'64) había ratificado la legalidad de dicha subrogación en ausencia de notificación; por ello, tal como se ha manifestado: «(...) nada innovador hay en el número 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, al no exigir la notificación al arrendador entre los requisitos de la subrogación legal en la posición del arrendatario que contempla. Sorprende la rasgadura de vestiduras a que ha dado lugar el nuevo precepto en contraste con lo ocurrido con el artículo 60 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 durante tantos años vigente (...)» (80).

La controversia se centra en si existe o no obligación de notificar y, en su caso, si debe o no considerarse la existencia de algún plazo para hacerla efectiva:

A) En un denodado afán por encontrar un plazo para la notificación al arrendador de la subrogación en el supuesto de fallecimiento o jubilación del arrendatario del local de negocio, se ha acudido a las más variadas técnicas jurídicas (81):

(77) Así ILLESCAS ORTIZ, R., *Los arrendamientos de local de negocio...*, cit., pág. 355.

(78) Jubilación que, por cierto, como ya se manifestó anteriormente, ni estaba contemplada en el artículo 60 LAU'64 ni regulada por el vigente artículo 33 LAU'94.

(79) Vid. *supra*: examen del artículo 60 LAU'64.

(80) Véase SAP de Madrid, de 13-2-2001.

(81) Vid. SSAP de Madrid, de 13-2-2001, 14-5-2002 y 2-2-2005, y Murcia, de 28-2-2006.

- La Disposición Transitoria Tercera de la LAU'94 sólo contiene una modificación (la jubilación del arrendatario), para los contratos de arrendamientos pactados antes del 9 de mayo de 1985 subsistentes a 1 de enero de 1995, respecto de la remisión que, en el apartado A) 1 de la Disposición, se realiza a las normas de la LAU'64 relativas al contrato de arriendo mercantil. Por ello se acude a la LAU'64 en el intento de encontrar ese plazo de notificación de la subrogación efectuada (82). Ello constituye un «esfuerzo baldío porque la Ley de 1964 no contemplaba la subrogación legal para el caso de jubilación del arrendatario (que no era causa de extinción de la relación arrendaticia)» (83).
- Se consideran y atienden soluciones analógicas en relación con la exigencia de notificación y del cómputo del plazo de su notificación: el plazo de noventa días *ex* artículos 58.2 LAU'64 y 16.3 LAU'94; el de dos meses, al producirse la subrogación bajo la vigencia de la LAU'94, aplicando por analogía lo prescrito en su artículo 33; o el plazo de un mes conforme al artículo 32.4 LAU'94; y así se manifiesta que procede la aplicación analógica del artículo 33 LAU'94 para evitar la inseguridad jurídica y propiciar la manifestación del deseo expreso de sustituir al arrendatario fallecido o jubilado (SAP de Madrid, de 22-2-1999; Orense, de 4-11-2003) (84); se aboga, en definitiva, por la aplicación de lo previsto en los artículos 58.4 y 60 LAU'64 y 33 LAU'94 —«no aplicable al caso pero sí atendible como criterio interpretativo» (SAP de Madrid, de 20-6-2005; *vid.* también SAP de Orense, de 4-11-2003)—.

Según mi criterio, estos preceptos no pueden ser aplicables, ya que estos contratos pactados antes del 9 de mayo de 1985 se regulan por la LAU'64 —(DT Tercera A) 1—, salvo las modificaciones específicamente contenidas en siguientes apartados de dicha Disposición, apartados que no contienen previsión alguna relativa a la exigencia y forma de la notificación de la subrogación (85). En este sentido re-

(82) Así SAP de Madrid, de 2-2-2005.

(83) Cfr. SAP de Madrid, de 13-2-2001.

(84) Aplicación que, de otro lado, sería para cierta jurisprudencia, improcedente porque el precepto sólo recoge el fallecimiento del arrendatario como causa de extinción del arrendamiento y no su jubilación (SAP de Valencia, de 8-5-1998).

(85) En la SAP de Madrid, de 14-5-2002 se afirma: «(...) se olvida que el número 1 de la Disposición Transitoria tercera no remite a la totalidad de las normas jurídicas contenidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sino sólo a las reguladoras del contrato de arrendamiento de local de negocio, con evidente exclusión de la reguladora del arrendamiento de vivienda, que, por ende, no pueden aplicarse ni por analogía. Claro que si acude a la aplicación analógica de las normas reguladoras del arrendamiento de local de negocio, descartado el artículo 32 (traspaso *inter vivos* del local de negocio), nos encontraríamos con el artículo 60 (subrogación *mortis causa* de local de negocio) que

cuérdese que ya la STS de 5-10-1963 indicó que resulta improcedente estar a la analogía de un precepto cuando del mismo se derive la pérdida de un derecho.

- Se postula la aplicación del régimen común del Código Civil en cuanto a la prescripción, con fundamento en la Disposición Adicional Décima LAU'94 al que se remite, siendo, conforme a lo establecido en el artículo 1.964 del Código Civil, el plazo de notificación de la subrogación al arrendador de quince años. En esta línea se ha manifestado que: «dada la inexistencia de previsión acerca de la forma y el tiempo de ejercer el derecho de subrogación, debe estarse, proscrita la analogía, a lo dispuesto Disposición Adicional Décima de cuyo tenor todos los derechos, obligaciones y acciones que resulten de los contratos de arrendamiento contemplados en la presente ley, incluidos los subsistentes a la entrada en vigor de la misma, prescribirán, cuando no exista plazo específico de prescripción previsto, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen general contenido en el Código Civil, aplicando con claridad remisión, entre otros, al artículo 1.964 de éste que establece, con carácter general, un límite temporal de quince años para el ejercicio de acciones personales que no tengan señalado término especial (...)» (SAP de Segovia, de 5-11-1999; vid. también la SAP de Málaga, de 11-2-1999, y Zaragoza, de 16-6-2003) (86). Sin embargo, el plazo de quince años, prescrito en el artículo 1.964 del Código Civil, para notificar la subrogación al arrendador, como señala reiterada doctrina jurisprudencial, no es un plazo de prescripción extintiva de una acción personal (87).

no exige notificación alguna al arrendador). (...) Pero lo cierto es que el legislador, en la nueva Ley, regula distintos supuestos de subrogación legal, para unos exige que la notificación al arrendador se haga en un plazo y para otro no. Nada impide al legislador hacer esa distinción como nada se lo impedía al legislador de 1964. Lo que no cabe es acudir a la analogía, salvo que desvirtuemos su verdadera y genuina naturaleza, para establecer un régimen jurídico unitario allí donde el legislador ha querido hacer distingos (...)».

(86) Incluso la más autorizada doctrina, con ciertos matices y cautelas, se ha mostrado partidaria de la aplicación del plazo de los quince años, manifestándose que: «(...) teniendo en cuenta este silencio y los antecedentes del artículo 60 TR de 1964, que tampoco fijaba plazo, se acuda a la Disposición Adicional Décima de la LAU, que nos remite al régimen común del Código Civil, de tal manera que la prescripción sería la de las acciones personales. Quince años.

Se reitera la postura expuesta en las anteriores ediciones, dando cuenta que estamos a favor de la tercera solución, aunque es un tema muy discutido, de ahí que la más elemental prudencia, pues el arrendatario se juega la continuidad en el arrendamiento, nos lleva a aconsejar que, con independencia de cual sea el criterio ajustado a derecho, la notificación se haga en el plazo de dos meses, con lo cual se evita todo riesgo. La jurisprudencia, como era de esperar a la vista del silencio de la norma, está también dividida». Vid. LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 436.

(87) Cfr., a modo de ejemplo, SAP de Murcia, de 28-2-2006.

En fin, la corriente doctrinal partidaria de la necesidad de notificar la subrogación efectuada señala categóricamente que la «(...) la única conclusión a la que puede llegarse es que la subrogación, para que sea eficaz, se tiene que notificar al arrendador» (88). Incluso, el Tribunal de casación en sentencia de 19-12-2008, declara, según mi criterio, sin sólida argumentación que: «Esta Sala acepta la aplicación del artículo 58.4.º, párrafo primero, del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, el cual establece que: “La subrogación deberá notificarse fehacientemente al arrendador dentro de los noventa días siguientes a la fecha del fallecimiento del inquilino”, en relación con los artículos 56 y 57 de esta Ley, pues dichos preceptos incorporados en el Capítulo VII, donde se encuentra también el artículo 58, hacen referencia a los arrendatarios o subarrendatarios, lo sean de vivienda o de local de negocio (...)».

B) Las posturas favorables a la no exigencia de notificación afirman que, al no remitirse la Disposición Transitoria Tercera B) 3, a ninguna norma específica y concreta, la ausencia de notificación de la subrogación llevada a efecto no la convierte en ilegal. En otros términos, la validez y la eficacia, frente al arrendador de local de negocio, de la subrogación legal establecida en el punto 3 del apartado B) de la Disposición Transitoria Tercera B) de la LAU'94 no se condiciona a que se le hubiere notificado en tiempo y forma (89).

De otra parte, que la Disposición Transitoria Tercera B) 3 no exija notificar al arrendador la eventual subrogación producida no debe llevarnos a la conclusión de que «goce del automatismo que tenía la subrogación *mortis causa* del artículo 60 del Texto Refundido de 1964» (90). El arrendador «tiene derecho a conocer con quién ha de seguir la relación arrendaticia, ateniéndose a la decisión que por los interesados se le comunique» (91); éste deberá saber quién es el titular del contrato de arrendamiento de local de negocio entre las posibles personas que gozan del derecho de subrogación, lo que en ausencia de previsión legal expresa puede efectuarse en forma expresa, presunta o tácita, esto es, mediante actos que evidencien externamente, frente al arrendador, que se asume la condición de subrogado (92).

(88) SAP de Alicante, de 17-1-2002.

(89) Véanse, entre otras, SSAP de Girona, de 21-2-1998; Pontevedra, de 29-7-1999; Pontevedra, de 24-3-2000; Vizcaya, de 5-10-2000; Asturias, de 26-3-2001; Segovia, de 12-6-2001; Madrid, de 13-2-2001, 14-5-2002 y 2-2-2005; Málaga, de 25-4-2005; Las Palmas, de 28-10-2005; Murcia, de 28-2-2006, y SSTs de 29-1-2009 y 2-3-2009.

(90) Vid. SSAP de Granada, de 26-1-2004, y Murcia, de 28-2-2006, y STS de 5-11-1991.

(91) STS de 10-10-1968.

(92) Vid. SSAP de Granada, de 14-2-2005 y 26-1-2006, y Murcia, de 28-2-2006.

Pues bien, recientemente el Tribunal Supremo (93) ha declarado como doctrina jurisprudencial, a propósito de la exigencia o no de notificar la subrogación —en aquellos supuestos de fallecimiento o jubilación *ex* apartado B) 3 de la Disposición Transitoria Tercera LAU'94—, la que ya venía manteniendo con relación a la subrogación por fallecimiento en locales de negocio en el sentido de que el artículo 60 de la LAU'64 no hace depender la facultad subrogatoria de la circunstancia de haber realizado la notificación prevenida.

Un extracto de ambas sentencias (94) puede ser el siguiente (95):

- * El principio de continuidad de las normas de la LAU'64 que no hayan sido modificadas en la vigente de 1994, determina que aquello que no estaba, siga sin estarlo ahora en los contratos estipulados antes del 9 de mayo de 1985, al no haber quedado afectados por el contenido de la Disposición Derogatoria Única.
- * La notificación es necesaria para que el propietario pueda conocer con quién ha de seguir la relación arrendaticia y valorar su ajuste a la legalidad, permitiéndose el ejercicio de las acciones de todo tipo frente a quienes lo ocultan y le impiden la recuperación del local.
- * Sin embargo, estas acciones nunca serán las resolutorias del contrato de arrendamiento si el cambio de titularidad del antiguo por el nuevo arrendatario —en nuestro caso, por ejercicio del derecho de subrogación por parte del cónyuge o heredero del arrendatario primitivo— se produce en la forma legalmente prevista, ya que ni la Transitoria Tercera B) 3 la impone, ni lo hace la LAU'64, ni tampoco ello es posible a partir de una reinterpretación de la doctrina del Supremo bajo la consideración de que la LAU'94 establece un nuevo estatuto normativo para esos contratos estipulados antes del 9 de mayo de 1985, incluido el efecto extintivo, convirtiendo en ilegal lo que no lo era para el mismo hecho y los mismos contratos.
- * No proceder a la notificación de la subrogación efectuada por las personas legitimadas no implica incumplimiento de ninguna de las obligaciones propias del arrendatario (96).

(93) Véanse SSTs de 29-1-2009 y 2-3-2009. En relación con esta última, vid. ALMAGRO NOSETTE, J., «Comentario a la sentencia de la Sala 2.ª del Tribunal Supremo, de 2 de marzo de 2009» en *Diario La Ley*, núm. 17164, Sección Tribuna, Año XXX, Ref. D-152, de 29 de abril de 2009.

(94) Sentencias que, estando bien argumentadas según pienso, disfrutan de *autoritas*. Así lo entiende el Tribunal Constitucional, al manifestar que: «(...) la argumentación que procede al pronunciamiento judicial dota a la resolución judicial de la *autoritas* y le proporciona la fuerza de la razón»; vid. STC 237/1997.

(95) Véase Fundamento de Derecho Segundo, STS de 29-1-2009.

(96) Dicha ausencia de notificación: «(...) no tiene encaje en el artículo 114 de la LAU de 1964, al no ser tampoco de aplicación las previsiones sobre notificación de las subrogaciones contenidas en el artículo 58.4 para las viviendas, norma que tiene desde

En conclusión: la falta de notificación al arrendador de la subrogación llevada a efecto en el contrato de arrendamiento de local de negocio, en caso de jubilación o fallecimiento del arrendatario, no es causa de extinción de aquél, siempre y cuando el propietario pueda conocer, de manera mediata, tácita o presunta, la subrogación efectuada (97). Expresado en otros términos: la ausencia legal de previsión expresa de la notificación de la subrogación y el plazo en que deba efectuarse, permite afirmar que la posible resolución del contrato de arriendo mercantil dependerá de las «circunstancias concurrentes, es decir, habrá que atender a la existencia de actos que evidencien externamente ante el arrendador que se asume tal condición, de forma que el arrendador lo haya conocido o podido conocer» (98).

7.º) Los requisitos para que pueda producirse válida y eficazmente la subrogación legal (99) son los siguientes: que la subrogación se efectuará cuando fallezca el arrendatario o en el momento en el que se le reconozca su derecho a la percepción de la prestación por jubilación; que la persona subrogada en la posición del arrendatario tiene que ser el cónyuge o uno de sus descendientes; que el subrogado ha de continuar en el local arrendado ejerciendo la misma actividad que venía desarrollando el arrendatario y, finalmente, que no resulta preceptivo notificar, de manera formal y expresa, al arrendador la subrogación efectuada.

C) EL ARTÍCULO 33 LAU'94

La subrogación *mortis causa* en el arriendo de locales de negocio de aquellos contratos pactados a partir del 1 de enero de 1995 se registrá por el contenido del artículo 33 —muerte del arrendatario— de la LAU'94, a cuyo tenor: «*En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que*

luego una razón de vigencia que es completamente diferente de las que regulan los locales de negocio, dada el distinto régimen jurídico y económico que resulta de unos y otros arrendamientos, y que ha impedido y sigue impidiendo para los contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, trasladar obligaciones de uno a otro a partir de una interpretación extensiva o analógica de las mismas, cuyo incumplimiento dé lugar a la resolución del arriendo por una causa que no tiene efectos constitutivos de la transmisión ni tiene cabida en un sistema tasado, como es de la Ley de 1964, a diferencia de lo que sucede en la de 1994, en la que el incumplimiento de las obligaciones resultantes del contrato, por cualquiera de las partes, da derecho a quien hubiere cumplido a instar la resolución contractual conforme al artículo 1.124 del Código Civil (...)». Vid. Fundamento de Derecho segundo, *in fine*, STS de 29-1-2009.

(97) Por ejemplo, mediante el continuado y periódico pago de la renta por alquiler. Dicho pago supondrá, *de facto*, la notificación de la subrogación, puesto que en él aparecerá, al margen de otros extremos, la persona que lo ha realizado.

(98) Así la SAP de Murcia, de 28-2-2006.

(99) Cfr. SAP de Madrid, de 14-5-2002.

continúe el ejercicio de la actividad, podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los meses siguientes a la fecha de fallecimiento del arrendatario».

Una simple comparación del precepto con el artículo 60 de la LAU'64 permite detectar las siguientes diferencias:

- 1.^a) Desaparece la referencia al «socio» del arrendatario como persona legitimada para el ejercicio del derecho de subrogación.
- 2.^a) Es necesaria que se realice la notificación por escrito de la subrogación efectuada.
- 3.^a) El derecho de subrogación puede ser ejercitado por el legatario.
- 4.^a) El heredero o legatario subrogados deberán continuar ejerciendo la misma actividad del causante.
- 5.^a) No se permiten las dos transmisiones de antaño, puesto que la subrogación finaliza con la extinción del contrato firmado por el causante y
- 6.^a) Por el hecho de la subrogación, el arrendador no tiene derecho a aumentar la renta del local de negocio.

La disciplina legal del ejercicio del derecho de subrogación, bajo la vigente LAU'94, puede ser, a grandes rasgos, así sistematizada (100):

1.º) En el local se debe estar ejerciendo, en el momento del fallecimiento del arrendatario, una actividad «empresarial o profesional»; un problema interpretativo se suscita confrontando esta expresión con el contenido del artículo 3.2 LAU'94; dicho precepto considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda el que se celebra para «ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente». Como se aprecia la «actividad empresarial» inserta en el artículo 33

(100) Para un estudio del artículo 33 LAU'94, véanse, entre otros, ALBACAR LÓPEZ, J. L., *Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios a la nueva Ley y Legislación vigente*, Trivium, Madrid, 1995, pág. 147 y sigs.; CALVO VIDAL, F. M., «Comentario al artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994», en GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (Dirección), *LAU. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova, Valladolid, 1994, págs. 427-440; FÍNEZ, J. M., «Comentario al artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», en PANTALEÓN PRIETO, F. (Director), *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Civitas, Madrid, 1995, págs. 348-354; FUENTES LOJO, J. V., *Comentario a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994* (BOE del 25), J. M. Bosch Editor, S. A., Barcelona, 1995, págs. 151-153; ILLESCAS ORTIZ, R., *Los arrendamientos de local de negocio...*, cit., págs. 309-314; LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., págs. 311-314, y SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M.^a P., «Comentario al artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Urbanos», en VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.^a R. (Coordinadora), *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1994, págs. 308-316.

LAU'94 no está incluida en este elenco de actividades explicitadas en el artículo 3.2 LAU'94. Esta divergencia ha sido salvada poniendo de manifiesto que: «(...) Si bien algunas de las actividades sancionadas por el artículo 3.2 no concuerdan con la no siempre bien explicada naturaleza empresarial de ciertas actividades humanas, debe reconocerse que cuando cualquiera de ellas —incluso la docente o recreativa— se practica con ánimo de lucro, habrá de atribuírsele dicha naturaleza; habilitará, por consiguiente, a la subrogación arrendaticia por causa de muerte» (101).

2.º) El derecho a la subrogación puede ser ejercido tanto por el heredero cuanto por el legatario, siempre y cuando se «continúe el ejercicio de la actividad», de la misma actividad, que venía desarrollando en el local de negocio el causante; al igual que lo manifestado por la jurisprudencia a propósito del artículo 60 LAU'64, es admisible la subrogación de más de un heredero o legatario (102).

3.º) El ejercicio del derecho de subrogación sobre el local de negocio es potestativa para los herederos o legatarios del causante, mas nunca resulta obligatoria —repárese el tiempo verbal empleado «podrá»—; sin embargo para el arrendador si resulta imperativa en el caso de que las personas formalmente legitimadas opten por llevarla a efecto (103).

4.º) En ausencia de pacto que lo permita, el heredero o legatario subrogado deberá continuar ejercitando la misma actividad —empresarial o profesional— del arrendatario fallecido. Cuestión distinta es, como decimos, que el contrato originario estipulase la posibilidad de cambiar la actividad desarrollada por parte del locatario, en el bien entendido que dicho cambio sería siempre a otra actividad también «empresarial o profesional» (104).

5.º) Con el propósito de resolver las dudas interpretativas suscitadas anteriormente y a las que se ha hecho cumplida referencia, el artículo 33 LAU'94 señala que la subrogación debe notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha de fallecimiento del arrendatario. Dicha notificación será escrita y contendrá los datos que permitan identificar la persona que va a ejercer la subrogación. Con ello la LAU'94 persigue un doble objetivo: que el arrendador tenga constancia de que, fallecido el arrendatario, sus herederos o legatarios van ejercer el derecho de subrogación a ellos legal-

(101) Así ILLESCAS ORTIZ, R., *Los arrendamientos de local de negocio...*, cit., pág. 311.

(102) En este sentido, se ha afirmado que: «(...) no hay impedimento en que la herencia sea conjunta y los subrogados múltiples, o que el causante nombre legatario expresamente a dos o más personas. O que sin herencia o legado, todos los que ostenten este derecho se pongan de acuerdo y siga nombre de la comunidad hereditaria (...)», vid. LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit. pág. 311 y sigs.

(103) Vid. artículo 1257.1 del Código Civil.

(104) Sobre los problemas que pudieran suscitarse a propósito de la capacitación y titulación profesional de las personas subrogadas, vid. las consideraciones realizadas por LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit. pág. 312 y sigs.

mente reconocidos y que los subrogados, de su parte, manifiesten formalmente que, a partir de la notificación, disfrutarán de los derechos y cumplirán las obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato de arriendo mercantil. Para ello, quizá, la notificación por conducto notarial sea el medio más seguro —también «más caro»—, puesto que garantiza la expedición, la recepción y el contenido de la comunicación subrogatoria.

En aplicación del artículo 4.3 LAU'94 todos los efectos jurídicos derivados del artículo 33 LAU'94 tienen —pueden tener— carácter dispositivo. En este sentido, podría afirmarse que el contenido del artículo 4.3 LAU'94 matiza todo lo anteriormente expuesto. En efecto, según estatuye: «(...) *Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil*». Consecuentemente, a su amparo, reconocida la libertad contractual, las partes podrán excluir total o parcialmente las prescripciones reguladas en este precepto. Y, así, por ejemplo, no habrá problemas en la condición de las personas subrogadas, en la exigencia de la notificación de la subrogación o en la forma de llevarla a efecto, en el eventual incremento de renta del local arrendado... Más aún, los contratantes podrán prescindir, como se ha señalado, de manera absoluta del contenido del artículo 33 LAU'94 en las estipulaciones insertas en el contrato de arriendo mercantil. En este caso, si nada hay pactado en contra, tras el fallecimiento del arrendatario de local de negocio, extinguido el contrato por tal causa y sin que se prevea el ejercicio de un derecho de subrogación, el local vuelve al seno de las facultades dominicales del arrendador-propietario.

III. DESENLANCE

En las páginas precedentes se han escudriñado las líneas y corrientes interpretativas que la jurisprudencia emanada del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales ha venido señalando a propósito de las disposiciones legales sucesiva y simultáneamente vigentes en relación con el derecho de subrogación de los locales arrendados para uso distinto del de vivienda.

Las ideas rectoras del reconocimiento y ejercicio del derecho de subrogación en los arriendos de locales de comercio pueden concretarse del siguiente modo:

- La LAU'64 no exigía que los familiares del arrendatario fallecido continuaran ejerciendo la misma actividad desarrollada en el local de negocio; se permitía la subrogación de la comunidad hereditaria a pesar de que el artículo 60 se refiriese al heredero; no se incluía el concepto de legatario a efectos del reconocimiento del derecho de

subrogación; la subrogación podía efectuarse en favor de varios descendientes a pesar de que la norma utilizase el singular; no hacía falta notificación formal, expresa, del ejercicio del derecho de subrogación por parte del heredero, simplemente se requería un conocimiento informal, tácito o presunto; el ejercicio del derecho de subrogación por parte de los arrendatarios «personas jurídicas» de locales de negocio no estaba sometido al límite de las dos transmisiones, puesto que, lógicamente, aquéllas no fallecen, sólo se extinguen tras su liquidación, siendo éste el gran problema que continúa sin resolución para aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994, cuyo arrendatario sea una «persona jurídica».

- La Disposición Transitoria Tercera B) 3 LAU'94, si se permite la licencia, proyecta algunas «sombras negras» que siembran de dudas interpretativas a la legislación arrendaticia española, enturbiando el pasado y contaminando el futuro y así crea, con la inclusión de la jubilación como causa de extinción del contrato de arrendamiento —a no ser que se ejerza la subrogación— un nuevo derecho distinto del anterior (1964) y del vigente (1994); a excepción de este punto, la real efectividad de esta Disposición Transitoria Tercera es ciertamente discutible porque, salvo las modificaciones que recoge expresamente en su contenido (temas de extinción, subrogación, actualización de rentas y otros derechos —en «tránsito»— del arrendador y del arrendatario) es la LAU'64 la que sigue gobernando los contratos de arrendamiento de local de negocio pactados antes del 9 de mayo de 1985; sólo la jubilación del arrendatario producida con posterioridad al 1 de enero de 1995 produce la extinción del contrato locativo, a menos que pueda ser ejercitado el derecho de subrogación reconocido legalmente al cónyuge y a los descendientes; si se produce la jubilación —o el fallecimiento— del arrendatario y no se ejercita el derecho de subrogación se produce la extinción del contrato; esta Disposición, en vez de crear un «nuevo derecho» con la introducción de la jubilación del locatario como nuevo supuesto de resolución contractual —salvo subrogación—, debió haber hecho una mención expresa sobre la exigencia de la notificación para que obtuviera validez la subrogación efectuada; en ausencia de esta mención, la validez y eficacia de la subrogación realizada por el cónyuge —o el descendiente— del arrendatario fallecido o jubilado no se supedita a la previa realización, en tiempo y forma, de la notificación de la subrogación; de este modo, la correcta interpretación de la Disposición Transitoria Tercera B) 3 en este punto no resulta muy enrevesada si se aplica el principio general del Derecho que afirma *ubi lex*

non distinguit nec nos distinguere debemus: si en la Disposición no hay ninguna previsión acerca de la exigibilidad de la notificación de la subrogación para que ésta pueda producirse con plena eficacia, no se entiende muy bien las enfrentadas posturas jurisprudenciales y es que, como afirmó el Tribunal Supremo en sus sentencias de 29-1 y 3-3 de 2009, aquello que debe impedirse es trasladar obligaciones del régimen jurídico que disciplina el arrendamiento de viviendas (que exige para su validez notificar la subrogación efectuada al arrendador —arts. 58.4 y 32.4 de la LAU'64 y 33 de la LAU'94—, respectivamente) al de locales de negocio (que no prescribe tal exigencia —arts. 60 LAU'64 y apartado 3 B) de la Disposición Transitoria Tercera—) para los contratos pactados antes del 9 de mayo de 1985.

- Para aquellos contratos estipulados a partir del 1 de enero de 1995, el ejercicio del derecho de subrogación no incide en la duración del contrato de arrendamiento de local de negocio originariamente pactado, esto es, la duración del contrato permanece incólume háyase o no efectuado subrogación —en ausencia de pacto en contra que permita la prórroga de aquél—; se prescribe que el subrogado continúe el ejercicio de la misma actividad empresarial o profesional que viene desarrollando el arrendatario primitivo; hay que hacer constar que, salvo error u omisión, no se ha encontrado jurisprudencia que resuelva específicamente una litis provocada por la aplicación indebida, inaplicación o interpretación errónea del artículo 33 LAU'94; la explicación pueda hallarse, quizá, en la siguiente consideración: todos los aspectos del contrato, todas sus estipulaciones pueden pactarse libremente bajo el cobijo de la libertad de pactos instaurada en el artículo 4.3 LAU'94; así que, y en último extremo, como ha sido manifestado, el artículo 33 LAU'94 es «uno de los preceptos que presenta menos dificultades de interpretación» (105).

* * *

El reconocimiento de un derecho de subrogación en favor de los familiares del arrendatario fallecido —o jubilado— pretende proteger la conservación de la empresa y favorecer su continuidad. En última instancia es una manifestación más del denominado principio de fomento de la riqueza nacional trasunto mercantil del principio general de la conservación del negocio jurídico. En este derecho de subrogación reconocido legalmente late una tenue defensa, temporal, de la denominada *propiedad comercial*, que es la generada por la actividad mercantil del arrendatario en un local de negocio.

(105) Así, LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 311.

Al menos durante un periodo de tiempo limitado, tal y como se ha intentado explicar, los familiares (cónyuges y descendientes del arrendatario fallecido o jubilado) podrán continuar el ejercicio de ciertas actividades profesionales o empresariales en un local de negocio arrendado.

Aquello que se pretende es lograr la continuidad en el negocio del grupo familiar tras la jubilación o muerte del arrendatario, es decir, garantizar legalmente la continuación del grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad económica ejercitada en el local arrendado, lo que, bien miradas las cosas, obedece, a mi juicio, más que a consideraciones de índole familiar a razones de naturaleza económica.

He intentado seguir en la redacción de este estudio el consejo del maestro GARRIGUES —transmutado ya en brocárdico jurídico— que reza así: «*la claridad es la cortesía del jurista*»; he pretendido exponer, de manera y forma diáfanas, las «líneas maestras» que el ejercicio del derecho de subrogación debe seguir y no debe traspasar. Estos trazos habrán de acomodarse a un panorama legislativo arrendaticio español muy fragmentado y condicionado por el tiempo de celebración de los contratos de arriendos mercantiles. En este mosaico de relaciones arrendaticias, conforme ha sido manifestado por la más autorizada doctrina (106): «Las situaciones que se presentan en los arrendamientos urbanos son infinitas, dispares, y de ahí que cada contrato pueda tener una interpretación diferente. Eso hace que el profesional siga necesitando de una orientación para que saque sus propias conclusiones y de esta forma pueda ayudar a su cliente».

IV. BIBLIOGRAFÍA BÁSICA DE REFERENCIA

- ALBACAR LÓPEZ, J. L., *Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios a la nueva Ley y Legislación vigente*, Trivium, Madrid, 1995.
- ALMAGRO NOSETE, J., «Comentario a la sentencia de la Sala 2.^a del Tribunal Supremo, de 2 de marzo de 2009», en *Diario La Ley*, núm. 17164, Sección Tribuna, Año XXX, Ref. D-152, de 29 de abril de 2009.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coordinador), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Pamplona, 1995.
- CÁMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA DE MADRID, *Arrendamientos urbanos y establecimientos mercantiles*, Madrid, 1995.
- FERNÁNDEZ HIERRO, J. M., *La resolución arrendaticia urbana con arreglo a la Ley 29/1994*, Comares, Granada, 1989.
- FILLOL CIORRAGA, M., «Comentarios al proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos», en *Actualidad y Derecho*, 1994-2, núm. 28, págs. 365-390.

(106) Vid. LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos...*, cit. Notas del autor para la sexta edición.

- FUENTES LOJO, J. V., *Comentario a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre de 1994* (BOE del 25), J. M. Bosch Editor, S. A., Barcelona, 1995.
- GARCÍA GIL, F. J. y GARCÍA GIL, J. L., *El arrendamiento de local de negocio conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*, Cometa, S. A., Zaragoza, 1995.
- GÓMEZ DE LA ESCALERA, C., «La interpretación y reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos operada por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional», en *Actualidad Editorial*, Colección Doctrina y Jurisprudencia, Madrid, 1994.
- «La prórroga forzosa tras el “Decreto Boyer”», en *Jurisprudencia Práctica*, núm. 47 (2.^a ed.), Tecnos, Madrid, 1995.
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (Dirección), *LAU. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova, Valladolid, 1994.
- ILLESCAS ORTIZ, R., *El arrendamiento de local de negocio*, Montecorvo, Madrid, 1978.
- *Los arrendamientos de local de negocio*, McGraw-Hill, Madrid, 1996.
- LEÓN-CASTRO, J. y DE COSSÍO, M., *Arrendamientos Urbanos. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*, Comares, Granada, 1995.
- LOSCERTALES FUERTES, D., *Los arrendamientos urbanos*, Sepín, Madrid, 1995.
- *Arrendamientos Urbanos. Comentarios. Formularios y Jurisprudencia*, 6.^a ed., Sepín, Madrid, 2007.
- O'CALLAGHAN, X. (Director), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, Edersa, Madrid, 1995.
- PANTALEÓN PRIETO, F. (Director), *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Civitas, Madrid, 1995.
- PAU PEDRÓN, A., *La protección del arrendamiento urbano*, Cuadernos Civitas, Civitas, Madrid, 1995.
- PÉREZ CRUZ MARTÍN, A. J., *Ley de Arrendamientos Urbanos: su proyección procesal/ estudio doctrinal y jurisprudencial*, Comares, Granada, 1997.
- QUILES BODI, F. J., «Acerca de la previsible nueva regulación de los arrendamientos urbanos en lo que respecta a los locales de negocio», en *Revista General de Derecho*, núm. 595, 1994, págs. 3142-3159.
- SOSPEDRA NAVAS, F. J. (Director), *Arrendamientos urbanos, normas sustantivas y procesales*, Thomson-Civitas, Madrid, 2008.
- TORRES MATEOS, M. A., *Arrendamientos urbanos: doctrina y jurisprudencia*, Thomson-Aranzadi, Cizur-Menor (Navarra), 2007.
- VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.^a R. (Coordinadora), *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1994.

V. JURISPRUDENCIA CONSULTADA Y —EN SU CASO— CITADA

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

144/1998, 12-VII (BOE núm. 189, de 8-8-1988)
237/1997, 22-XII (BOE núm. 18, de 21-1-1998)

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO (SALA DE LO CIVIL)

16-2-1957 (*RJ* 1967/731)
20-2-1957 (*RJ* 1957/722)
18-5-1957 (*RJ* 1957/1619)
14-2-1959 (*RJ* 1959/1486)
29-4-1960 (*RJ* 1960/1698)
14-5-1963 (*RJ* 1963/3495)
8-2-1964 (*RJ* 1964/682)
8-2-1964 (*RJ* 1964/682)
8-6-1968 (*RJ* 1968/3766)
12-5-1969 (*RJ* 1960/2039)
27-1-1961 (*RJ* 1961/294)
23-10-1961 (*RJ* 1961/4064)
19-6-1962 (*RJ* 1962/3007)
26-6-1963 (*RJ* 1963/3495)
5-10-1963 (*RJ* 1963/3992)
7-10-1963 (*RJ* 1963/3994)
26-11-1963 (*RJ* 1963/4963)
7-10-1963 (*RJ* 1963/3994)
9-12-1964 (*RJ* 1964/5767)
10-10-1968 (*RJ* 1968/4272)
4-11-1970 (*RJ* 1970/4615)
29-10-1970 (*RJ* 1970/4474)
19-1-1971 (*RJ* 1971/175)
5-3-1971 (*RJ* 1971/1203)
5-5-1971 (*RJ* 1971/2004)
8-5-1971 (*RJ* 1971/2006)
12-5-1971 (*RJ* 1971/2011)
28-9-1974 (*RJ* 1974/3647)
2-10-1981 (*RJ* 1981/3576)
8-2-1982 (*RJ* 1982/586)
1-12-1983 (*RJ* 1983/6110)
27-3-1984 (*RJ* 1984/1439)
5-4-1984 (*RJ* 1984/1931)
14-6-1984 (*RJ* 1984/3241)
21-2-1985 (*RJ* 1985/737)
24-5-1985 (*RJ* 1985/2618)
21-2-1987 (*RJ* 1987/725)
12-5-1989 (*RJ* 1989/3762)
15-2-1990 (*RJ* 1990/686)
20-3-1990 (*RJ* 1990/1711)

27-4-1990 (*RJ* 1990/2804)
16-7-1991 (*RJ* 1991/5391)
5-11-1991 (*RJ* 1991/8144)
4-2-1992 (*RJ* 1992/823)
18-3-1992 (*RJ* 1992/2206)
13-5-1992 (*RJ* 1992/3982)
8-6-1992 (*RJ* 1992/5166)
6-10-1992 (*RJ* 1992/7528)
29-12-1992 (*RJ* 1992/10556)
18-3-1993 (*RJ* 1993/2026)
20-4-1993 (*RJ* 1993/3104)
10-6-1993 (*RJ* 1993/5404)
15-6-1993 (*RJ* 1993/4835)
16-6-1993 (*RJ* 1993/4840)
18-3-1994 (*RJ* 1994/1996)
14-6-1994 (*RJ* 1994/4817)
30-1-1995 (*RJ* 1995/182)
23-5-1995 (*RJ* 1995/4257)
3-10-1995 (*RJ* 1995/6983)
23-10-1995 (*RJ* 1995/7525)
14-11-1995 (*RJ* 1995/8257)
2-4-1996 (*RJ* 1996/2878)
24-5-1986 (*RJ* 1986/2999)
17-6-1996 (*RJ* 1996/5071)
22-7-1996 (*RJ* 1996/6051)
29-7-1996 (*RJ* 1996/6057)
15-10-1996 (*RJ* 1996/7113)
14-2-1997 (*RJ* 1997/1420)
6-3-1997 (*RJ* 1997/1651)
4-6-1997 (*RJ* 1997/5970)
14-2-1998 (*RJ* 1998/709)
16-2-1998 (*RJ* 1998/761)
16-4-1998 (*RJ* 1998/2394)
23-5-1998 (*RJ* 1998/3993)
21-7-1998 (*RJ* 1998/6128)
5-5-1999 (*RJ* 1999/2884)
15-7-1999 (*RJ* 1999/5953)
4-10-1999 (*RJ* 1999/7852)
22-10-1999 (*RJ* 1999/7620)
23-5-2001 (*RJ* 2001/6472)
20-5-2004 (*RJ* 2004/2710)
18-5-2006 (*RJ* 2006/2366)

2-11-2006 (*RJ* 2006/8264)
14-12-2006 (*RJ* 2006/8232)
17-7-2007 (*RJ* 2007/5437)
19-12-2007 (*RJ* 2007/9044)
5-6-2008 (*RJ* 2008/3208)
16-7-2008 (*RJ* 2008/4380)
24-9-2008 (*RJ* 2008/5566)
25-9-2008 (*RJ* 2008/5568)
8-10-2008 (*RJ* 2008/6908)
19-12-2008 (*JUR* 2009/34496)
29-1-2009 (*JUR* 2009/87377)
2-3-2009 (Diario «La Ley», núm. 17164, de 29-4-2009)

AUTOS DEL TRIBUNAL SUPREMO (SALA DE LO CIVIL)

19-9-2000 (*RJ* 2000/9434)
9-5-2006 (*JUR* 2007/292284)

SENTENCIAS DE AUDIENCIAS PROVINCIALES

2-10-1995 (Pontevedra, Sección 2.^a, AC 1995/2023)
4-10-1995 (Cáceres, Sección 2.^a, AC 1995/2037)
12-3-1996 (Badajoz, AC 1996/536)
16-5-1996 (Asturias, Sección 1.^a, AC 1996/844)
14-6-1996 (Asturias, Sección 1.^a, AC 1996/1168)
22-11-1996 (Pontevedra, Sección 3.^a, AC 1996/2137)
1-4-1997 (Cantabria, Sección 1.^a, AC 1997/912)
28-5-1997 (Asturias, Sección 1.^a, AC 1997/1123)
1-7-1997 (Cáceres, Sección 2.^a, AC 1997/1441)
8-10-1997 (Navarra, Sección 1.^a, AC 1997/1967)
21-2-1998 (Gerona, Sección 1.^a, AC 1998/3346)
9-3-1998 (Guadalajara, AC 1998/549)
8-5-1998 (Valencia, Sección 9.^a, AC 1998/1089)
11-5-1998 (Madrid, Sección 1.^a, AC 1998/5578)
15-10-1998 (Tarragona, Sección 3.^a, AC 1998/7796)
20-10-1998 (Palencia, AC 1998/7333)
4-12-1998 (León, Sección 1.^a, AC 1998/2568)
11-2-1999 (Málaga, Sección 6.^a, AC 1999/361)
22-2-1999 (Madrid, Sección 19.^a, AC 1999/3615)
18-3-1999 (Madrid, Sección 13.^a, AC 1999/5723)

- 4-5-1999 (Madrid, Sección 18.^a, AC 1999/5641)
26-5-1999 (Islas Baleares, Sección 3.^a, AC 1999/6164)
29-7-1999 (Pontevedra, Sección 1.^a, AC 1999/1610)
21-11-1999 (Valencia, Sección 8.^a, AC 1999/7751)
23-10-1999 (Zaragoza, Sección 2.^a, AC 1999/1877)
5-11-1999 (Segovia, Sección Única, AC 1999/2286)
9-11-1999 (Gerona, Sección 2.^a, AC 1999/5798)
24-3-2000 (Pontevedra, Sección 3.^a, AC 2000/3747)
26-6-2000 (Málaga, Sección 6.^a, AC 2000/1724)
25-7-2000 (Barcelona, Sección 4.^a, JUR 2000/306547)
9-9-2000 (Granada, Sección 3.^a, AC 2000/2127)
20-9-2000 (Cantabria, Sección 3.^a, AC 2000/1811)
5-10-2000 (Vizcaya, Sección 5.^a, AC 2000/5098)
26-3-2001 (Asturias, Sección 5.^a, AC 2001/640)
13-2-2001 (Madrid, Sección 21.^a, JUR 2001/158433)
30-4-2001 (Toledo, Sección 2.^a, AC 2001/1789)
11-5-2001 (Asturias, Sección 7.^a, AC 2001/1940)
12-6-2001 (Segovia, AC 2001/1644)
30-11-2001 (La Coruña, AC 2002/304)
17-2-2002 (Alicante, Sección 5.^a, JUR 2002/72346)
22-2-2002 (Zaragoza, Sección 5.^a, JUR 2002/103227)
19-2-2002 (Islas Baleares, JUR 2002/125645)
14-5-2002 (Madrid, Sección 21.^a, JUR 2003/47261)
28-2-2003 (Badajoz, Sección 3.^a, JUR 2003/157816)
16-4-2003 (Tarragona, Sección 3.^a, JUR 2003/210587)
21-5-2003 (Cáceres, Sección 2.^a, JUR 2003/246217)
16-6-2003 (Zaragoza, Sección 2.^a, JUR 2003/172889)
4-11-2003 (Orense, Sección 1.^a, JUR 2004/161193)
26-1-2004 (Granada, Sección 4.^a, JUR 2004/65387)
5-4-2004 (Madrid, Sección 10.^a, JUR 2004/248125)
17-6-2004 (Valencia, Sección 11.^a, JUR 2005/10335)
18-11-2004 (Barcelona, Sección 13.^a, JUR 2005/36099)
22-11-2004 (Gerona, AC 2004/2354)
2-2-2005 (Madrid, Sección 20.^a, JUR 2005/110089)
14-2-2005 (Granada, Sección 4.^a, JUR 2005/139682)
25-4-2005 (Málaga, Sección 5.^a, JUR 2005/143201)
13-5-2005 (Orense, Sección 2.^a, JUR 2005/141765)
20-6-2005 (Madrid, Sección 13.^a, JUR 2005/264898)
28-11-2005 (Las Palmas, Sección 3.^a, JUR 2006/28318)
8-2-2006 (Málaga, Sección 5.^a, JUR 2006/185691)
28-2-2006 (Murcia, Sección 3.^a, JUR 2007/124871)

RESUMEN

ARRENDAMIENTOS
SUBROGACIÓN

El presente trabajo realiza un estudio de las disposiciones legales sucesiva y simultáneamente vigentes en relación con el derecho de subrogación de los locales arrendados para uso distinto del de vivienda.

A tal fin se han escrutado las líneas y corrientes interpretativas que la jurisprudencia, emanada del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales, ha venido señalando.

Todo lo analizado desarreboza que en España la muerte o jubilación del arrendatario de un local de negocios produce distintos efectos jurídicos según la fecha de pacto del correspondiente contrato de arriendo mercantil, efectos que pretenden ser disciplinados por el siguiente elenco de disposiciones:

a) *para aquellos contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1995 habrá que acudir al artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 —Muerte del arrendatario—;*

b) *para los estipulados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994 (con el contrato vigente o en prórroga legal o convencional ex art. 9 del Real Decreto 2/11985), será el artículo 60 de la ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 el que regule la materia (Disposición Transitoria Primera 2 LAU'94) y*

c) *en relación con los contratos pactados antes del 9 de mayo de 1985, la Disposición Transitoria Tercera A) y B) de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 es la que los gobernará en este aspecto.*

ABSTRACT

LEASES
SUBROGATION

This paper contains a study of the legal provisions successively and simultaneously in force in connection with the right of subrogation of premises leased for non-residential use.

For that purpose, the lines and trends of interpretation indicated by Supreme Court and provincial appellate court jurisprudence have been scrutinized.

The findings reveal that in Spain the death or retirement of the tenant of business premises produces different legal effects depending on the date when the business lease was made. These effects are supposedly disciplined by the following catalogue of legislation:

a) *Leases made as of 1 January 1995 must look to section 33 of the 1994 Urban Lease Act, Death of the tenant;*

b) *Leases stipulated between 9 May 1985 and 31 December 1994 (with the lease in force or under legal or conventional extension under section 9 of Royal Decree 2/11985) obey section 60 of the 1964 Urban Lease Act, which regulates the matter (Transitional Provision One, 2, 94 ULA); and*

c) *Leases accorded prior to 9 May 1985 are governed in this aspect by Transitional Provision Three, A) and B).*

(Trabajo recibido el 8-10-2009 y aceptado para su publicación el 9-4-2010)