

## Sucesión en los arrendamientos

### Transmisión «mortis causa» de los derechos y obligaciones del arrendatario

JOSE FERRANDIS VILELLA

Doctor en Derecho

Profesor A. de Derecho Civil en la Universidad de Madrid

Como punto de partida, hay que plantear la cuestión de si es el arrendamiento un derecho transmisible o, si por el contrario, es de los que se extinguen por la muerte del titular.

El Derecho romano admitió la sucesión en los derechos del arrendatario. Con todo, en algún texto se acoge esta sucesión con cierta reserva. Así, sentencia Labeón que el heredero del colono posee por el señor, sin ser en realidad colono: «Heredem coloni, quamvis colonus non est, nihilominus domino possidere existimo» (D. 19, 2, 60). Pero, frente a esta extraña idea, leemos en las Instituciones (párr. 6, «de locatione»): «Mortuo conductor intra tempora conductione, heres eius eodem iure conductionem succedit.» Y en una constitución de Gordiano, se establece que si el arrendamiento es perpetuo se transmite a los herederos, y si es temporal, también incumbe al heredero la carga del contrato durante el tiempo de la locación (1).

Es decir, que pactado el arrendamiento por un número determinado de años, la muerte del titular no permite al arrendador expulsar a los herederos de aquél, ni es causa suficiente para que dichos herederos pretendan desconocer las obligaciones inherentes al arrendamiento concertado por su causante. Sólo al cumplirse el término de aquel contrato podrán los herederos—como hubiera podido su causante—dar por terminada la relación (2), quedando en pie, por supuesto, la posibilidad de que ésta se prorrogue por el mecanismo de la «relocatio tacita».

(1) «Viam veritatis ignoras, in conductionibus non succedere heredis conductoris existimans, quum sive perpetua conductio est, etiam ad heredes transmitatur, sive temporalis, intra tempora locationis heredi quocumque onus contractus incumbat». (El Emperador Gordiano a Pomponio, C. 4,65,10.)

(2) En este sentido, vid. C. 4,65,11: «Invitos conductores seu heredes eorum post tempora locationis impleta non esse retinendos, saepe rescriptum est». El texto, al reconocer que los arrendatarios y sus herederos no pueden ser retenidos contra su voluntad una vez cumplido el tiempo de la locación, presupone que la muerte del arrendatario no ha extinguido el contrato, sino que ha traspasado a sus herederos los derechos y obligaciones que como arrendatario le correspondían.

El proyecto de Código civil de 1851 disponía en su artículo 1.500: «No se acaba el arrendamiento por muerte de ninguno de los contratantes.» Tal precepto no pasó, sin embargo, al Código civil, pero la generalidad de la doctrina entendió que no era el arrendamiento una relación jurídica de las que se extinguen por la muerte del titular, fundándose para ello en la declaración general contenida en el artículo 1.112, según el cual «todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario», y en el precepto del artículo 1.257, expresivo de que «los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley».

El mismo criterio había inspirado a la legislación francesa y a la italiana de 1865, si bien en una y otra el legislador había sido más terminante que en la nuestra, estableciendo expresamente la transmisibilidad «mortis causa» de la relación arrendaticia. «El contrato de arrendamiento no se resuelve por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario», disponía el artículo 1.596 del Código italiano (3), copia exacta del 1.742 del Code Napoléon. Y los tratadistas de uno y otro país coincidían en considerar estos preceptos como aplicación respectiva de la regla general contenida en los artículos 1.122 del Código francés y 1.127 del italiano (también idénticos entre sí), según los cuales ha de entenderse que cada uno de los contratantes estipula para sí y para sus herederos o causahabientes, a no ser que se exprese lo contrario o resulte así de la naturaleza del contrato.

Ruggiero, al estudiar el arrendamiento, señala que no es esencial al contrato el que el arrendatario use personalmente la cosa. Prueba de la impersonalidad del goce—dice después—es que la muerte de una de las partes no es causa de resolución del contrato; la finalidad del contrato no se pierde, aunque el titular del goce muera (4).

Así, pues, la muerte de las partes transmite sus derechos y obligaciones a los herederos. El contrato pasa activa y pasivamente a los herederos del arrendador o del arrendatario y continúa en ellos por todo el tiempo que todavía deba transcurrir hasta cumplirse el término de su duración.

(3) El nuevo Código italiano no ha reproducido la norma del art. 1.596 del antiguo, según Visco, porque se ha pensado que no era necesario decirlo, dado que tratándose de una relación de naturaleza patrimonial, las obligaciones y los derechos se transmiten a los herederos (Visco, *Le case in locazione nel Diritto vigente*, 4.<sup>a</sup> ed., Milano, 1953, pág. 372). (Vid. también M. D'AMELIO-E. FINZI, *Codice Civile. Commentario. Libro delle Obligazioni*, Firenze, 1947; vol. II, parte I, págs. 331-332).

(4) RUGGIERO, *Instituciones de Derecho Civil*, trad. esp., t. II, vol. 1.<sup>o</sup>, págs. 366 y 372.

Hay, sin embargo, algunas excepciones a esta regla general. La doctrina cita las siguientes:

a) Que expresamente se haya pactado lo contrario.

b) Que el arrendador no fuese propietario, sino usufructuario, en cuyo caso su muerte extinguiría el arrendamiento. Esta excepción está expresamente reconocida en nuestro Código al establecer en su artículo 480 que todos los contratos que como tal celebre el usufructuario se resolverán al fin del usufructo, si bien el arrendamiento de fincas rústicas se considerará subsistente durante el año agrícola.

c) Pothier señala que se extinguirá el contrato de arrendamiento a la muerte del arrendador si se hizo por todo el tiempo que fuera de su gusto; y lo mismo, al fallecimiento del arrendatario si se hubiera hecho por el tiempo que éste quisiera continuar en el arrendamiento (5). Idea que ya había admitido el Derecho Romano (6).

d) Que hayan influido en la celebración del contrato las circunstancias especiales de las personas. En cuyo caso nos encontramos con un arrendamiento concertado («intuitu personae») (7).

e) Que los sucesores no puedan cumplir las obligaciones propias del contrato tal como fueron pactadas (8).

Suele decirse que el Derecho alemán ha adoptado un criterio completamente opuesto sobre esta materia. Pero esto sólo en parte es cierto. Para el arrendamiento de uso («Miete»), en caso de fallecimiento del arrendatario el B. G. B. concede, tanto a los herederos de éste como al arrendador, la facultad de denunciar el contrato (parágr. 569). Lo que equivale ciertamente a negar la sucesión en el contrato, pues para que ésta se produzca hará falta que ambas partes (arrendador y herederos del arrendatario) estén de acuerdo en que así sea; de lo contrario cualquiera de ellas podrá excluirla sin más que ejercitar la facultad de denuncia que legalmente se le reconoce. Por el contrario, para el arrendamiento de uso y disfrute («Pacht») dispone el Código alemán que, en caso de fallecimiento del arrendatario, pueden denunciar el contrato sus herederos, pero no el arrendador (parágr. 596) (9). Con lo que queda al arbitrio de dichos herederos el que tenga o no lugar la sucesión en el arrendamiento, o, lo que viene a ser lo mismo, se produce una sucesión a la que el llamado puede renunciar.

(5) POTHIER, *Traité du contrat de louage (Oeuvres, t. IV)*, 2.<sup>a</sup> ed., Paris, 1861, pág. 112. Y añade: «Pero en uno y otro caso yo creo que el arrendatario o sus herederos deben acabar el año comenzado.»

(6) «Locatio precariive rogatio ita facta, quoad is qui eam locasset dissetve, vellet, morte eius qui locavit, tollitur». (D. 19,2,4).

(7) FUBINI, *Il contratto di locazione di cose*, 2.<sup>a</sup> ed., Milano, 1910, vol. II, págs. 727-728; ABELLO, *Trattato della locazione*, 2.<sup>a</sup> ed., Napoli-Torino, 1915-19, vol. I, pág. 764 ss.

(8) FUBINI, ob. y loc. citis.

(9) Vid. ENNECERUS, *Tratado... (Derecho de Obligaciones, vol. 2.º, páginas 148 ss., 210 ss.)*

Volviendo a las legislaciones del grupo latino, en las que hemos visto reconocido el principio de la sucesión en el arrendamiento, interesa poner de manifiesto un curioso detalle. Hoy entendemos que las normas que reconocen a los herederos del arrendatario el derecho a seguir ocupando la vivienda, o a continuar explotando las tierras que aquél hubiera recibido en arriendo, se han dictado precisamente con el designio de proteger y favorecer a esos mismos herederos. Sin embargo, la doctrina anterior a las legislaciones especiales partía muchas veces del punto de vista contrario al enjuiciar estos supuestos de sucesión. Así, Baudry-Lacantinerie, a propósito del artículo 1.742 del Código francés, observa que la regla contenida en él (subsistencia del arrendamiento a la muerte de las partes) se justifica más fácilmente cuando se trata de la muerte del arrendador que en el caso de fallecimiento del arrendatario. Es raro, a juicio de este autor, que los herederos del arrendatario tengan la competencia necesaria para conducir acertadamente la cosa arrendada, que ejerzan la misma profesión que su causante arrendatario de un negocio, o que deseen habitar la vivienda alquilada. Por otra parte, el arrendatario, al concluir el arriendo sólo ha tenido en cuenta sus propias necesidades y su comodidad personal y no ha querido gravar a sus propios herederos con la carga del arrendamiento (10). Sin embargo, el arrendador ha querido recabar de su propiedad un rédito duradero y no debe quedar expuesto a los inconvenientes de la extinción súbita e imprevista del arrendamiento. Sin duda, por esta razón—concluía el citado autor—, el artículo 1.742 ha querido aplicar la disposición del 1.122, según la cual las obligaciones y los derechos de las partes se transmiten a sus herederos (11).

También Ruggiero señala que el rigor del principio establecido en el artículo 1.596 del Código italiano puede determinar graves consecuencias; «tanto en el arrendamiento de la casa habitación como en el de los campos, puede la muerte del arrendatario cabeza de familia hacer excesivamente onerosa para los huérfanos la prosecución del arrendamiento, y si bien en la práctica tales arriendos se resuelven por voluntad del arrendador, precisan las oportunas providencias legislativas que se inspiren en la equitativa conciliación de los opuestos intereses de ambas partes» (12).

Entre nosotros, Castán hace notar que el sistema resulta injusto en muchas ocasiones, y de ahí que las legislaciones más modernas, como el Código alemán y el suizo, hayan atenuado sus rigores, permitiendo a los herederos del inquilino denunciar el con-

(10) Esta expresión («la carga del arrendamiento») resulta hoy chocante referida a los herederos del arrendatario. También GORDIANO, en el texto que transcribimos en la nota 1, habla del «onus contractus».

(11) BAUDRY-LACANTINERIE. *Del contrato di locazione* (trad. ital. con notas de BARASSI), vol. I, n. 1.262.

(12) RUGGIERO, ob. y vol. cit., pág. 372.

trato en ciertas ocasiones (13). (Sin embargo, al referirse inmediatamente después a la legislación de Arrendamientos Rústicos, señala que ha tenido que modificarse el sistema de prórroga legal a voluntad del arrendatario «para no otorgar a los herederos un beneficio que, en muchos casos, sería excesivo».) Todavía en las últimas ediciones del Tratado de Planiol se dice que en el arrendamiento de locales destinados a vivienda debería reconocerse una facultad de resolución a los herederos del arrendatario, facultad que la Ley no reconoce, pero que la práctica ha introducido en un gran número de arrendamientos (14). Y los comentaristas del nuevo Código Civil italiano señalan que al obligar a los herederos del inquilino a continuar haciendo frente al arrendamiento urbano, puede suceder que con ello se les impongan obligaciones desproporcionadas a sus posibilidades, y de ahí la facultad que se les reconoce para denunciar el contrato en ciertos supuestos (15).

Es indudable que, en la actualidad, el tono social de las legislaciones especiales de arrendamientos se ha concretado en una mayor protección a los arrendatarios. Las normas que regulan la sucesión en los arrendamientos se interpretan como un beneficio concedido al arrendatario, porque, ciertamente, en la mayoría o en la casi totalidad de los casos los herederos de éste desean continuar ocupando la vivienda o local, o cultivando las tierras arrendadas, y no sólo lo desean, sino que lo necesitan por suponerles lo contrario gravísimo perjuicio. Sin embargo, pese a estas tendencias y pese a tales puntos de vista, creemos que no hay que olvidar que lo que, en definitiva, se plantea aquí es el problema de la sucesión en un contrato, que, por lo tanto, interesa y afecta a ambas partes. La sucesión en los derechos y en las obligaciones del arrendatario puede representar también un interés del arrendador y podemos imaginar casos en los que sea éste quien haga valer las normas en cuestión frente a los herederos de aquél.

Pasemos ahora a estudiar la regulación que de la sucesión en los derechos y obligaciones del arrendatario se contiene en nuestra legislación especial vigente.

Dicha legislación especial diversifica los supuestos de arrendamiento de inmuebles, de modo que se forman con ellos cuatro categorías, cada una con sus propias normas. Dentro de los arrendamientos rústicos se distinguen los que pudiéramos llamar «normales» (regidos por la Ley de 15 de marzo de 1935) de los «especialmente protegidos» (amparados por la Ley de 23 de julio de 1942). Dentro de los arrendamientos de fincas urbanas, la Ley de 31 de diciembre de 1946 distingue entre el arrendamiento de vi-

---

(13) CASTÁN: *Derecho Civil español...*, 7.<sup>a</sup> ed. Madrid, 1953, t. IV, páginas 267-268.

(14) PLANIOL: *Traité élémentaire de Droit Civil*, 3.<sup>a</sup> ed., Paris, 1949, vol. II pág. 815.

(15) Así se expresan D'AMELIO Y FINZI a propósito del artículo 1.614 del Código italiano de 1942 (ob. cit., pág. 318).

viendas o inquilinato y el de locales de negocio. Pues bien, por lo que se refiere a la sucesión en el arrendamiento se han dictado para cada uno de estos supuestos reglas, no ya distintas, sino, al menos aparentemente, dispares y contradictorias.

*Arrendamientos rústicos «normales»*.—«Por fallecimiento del arrendatario se extingue el arrendamiento, salvo el caso en que los herederos sean el cónyuge, parientes en cualquier grado de la línea directa o hasta el segundo grado de la colateral, los cuales podrán optar por la rescisión del contrato o su continuación con todos los derechos y obligaciones que, emanados del arrendamiento, correspondían a su causante» (art. 18 de la Ley de 1935).

*Arrendamientos rústicos «especialmente protegidos»*. — «Los derechos conferidos en esta Ley a los arrendatarios cultivadores directos y personales de fincas sujetas a arrendamiento con renta regulada por una cantidad de trigo que no exceda de 40 quintales métricos, no se extinguirán por el fallecimiento de aquéllos y se entenderán transmitidos, en tal caso, al familiar cooperador del causante en el cultivo de la finca que éste hubiese designado en su testamento. Si no se hubiese hecho esa designación, los familiares cooperadores, en el plazo de dos meses, a contar desde el fallecimiento del arrendatario, elegirán por mayoría entre ellos al que haya de figurar como titular del arriendo. Cuando dichos arrendatarios no procediesen en el plazo fijado a hacer esa elección, deberá el arrendador designar entre todos los familiares cooperadores al sucesor del arrendatario en los derechos derivados del contrato de arriendo» (art. 4, párrafo tercero, de la Ley de 1942).

*Arrendamientos urbanos.—a) Viviendas*.—«Si durante la vigencia de un contrato de inquilinato falleciere el inquilino, su cónyuge, si convivía con él, y sus parientes hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad que habitaren en la vivienda con un año de anterioridad al óbito, podrán continuar ocupándola sin necesidad de celebrar nuevo contrato, quedando subsistente el otorgado a favor del titular fallecido» (art. 71 de la Ley de 1946).

*Arrendamientos urbanos.—b) Locales de negocio*.—«Por el mero hecho de la muerte del arrendatario del local de negocio, ocurrido bajo la vigencia del contrato, podrá advenir arrendatario el heredero; y a falta de éste o de su deseo de continuar el arrendamiento, el socio, aun en el supuesto de una sociedad civil» (art. 73 de la misma Ley).

Aunque se trata de normas bien conocidas, hemos preferido reproducirlas, pese a su extensión, para mejor poner de manifiesto la diversidad de criterio que las anima. Como puede verse, los términos son distintos en cada caso: «Por fallecimiento del

arrendatario *se extingue* el arrendamiento...» (Ley de 1935). «Los derechos conferidos en esta Ley a los arrendatarios... *no se extinguirán* por el fallecimiento de aquéllos...» (Ley de 1942). «... *podrán continuar ocupándola...*» (Ley de 1946, art. 71). «... *podrá advenir arrendatario el heredero...*» (Idem, art. 73).

Y todavía habrá que añadir a estos cuatro supuestos una última categoría: la de los arrendamientos de cosas regidos por el Código civil, tales como los arrendamientos de muebles y aun los de inmuebles expresamente excluidos del régimen de la legislación especial (viviendas «de temporada», industrias o negocios arrendados juntamente con un local). Para estos supuestos será de aplicación el régimen que implícitamente establecía el Código y que antes de producirse la legislación especial se aplicaba a todos los arrendamientos; es decir, no se extinguirá la relación arrendaticia a la muerte del titular arrendatario, por aplicación de los artículos 1.112 y 1.257 ya citados, con las excepciones que al principio hemos señalado.

¿No hay posibilidad de reducir a unidad la diversidad que se manifiesta en las normas que hemos transcrito? Creemos que sí. Pese a que algunas de ellas sean de expresión incierta y aun negativa, no vacilamos en formular desde este momento un principio **unitario**: *la muerte del arrendatario no extingue el contrato de arrendamiento.*

Esta afirmación requiere algunas aclaraciones, teniendo en cuenta las citadas normas que sobre el particular se contienen en la legislación especial. Parece conveniente considerar separadamente cada uno de los supuestos aludidos, y así lo haremos, aunque limitándonos, de momento, a estudiar la sucesión en los arrendamientos urbanos. Por de pronto hemos de advertir que la regla general de la transmisión «mortis causa» de los derechos del arrendatario queda *modificada* (pero no *derogada*) por el tono social de las legislaciones especiales.

*Arrendamientos urbanos.*—a) *Viviendas.*—Al principio de este trabajo hemos hecho una breve referencia al Derecho Comparado (Francia, Italia, Alemania) al señalar como regla general la transmisibilidad del arrendamiento. Referencia limitada a las normas contenidas en las Codificaciones, que ahora hemos de completar, porque también en aquellos países, como en el nuestro, ha resultado insuficiente la regulación contenida en los Códigos y ha sido preciso dictar normas especiales a tono con la gravedad de los problemas que surgen en nuestros días en torno a la relación arrendaticia.

En Alemania (16), el párrafo 569 del B. G. B. (vid. supra)

(16) Me ha sido de gran utilidad la ayuda de mi amigo y compañero Carlos Melón Infante, que tiene sobre el Derecho alemán tan profundos conocimientos como puntual información.

sigue siendo la norma fundamental. Pero se han dictado reglas complementarias que introducen importantes limitaciones en el derecho del arrendador a denunciar el contrato en caso de muerte del arrendatario, inspiradas en el deseo de proteger a los miembros de la familia de éste. La Ley de Protección al Arrendatario (de uso), en su redacción de 15 de diciembre de 1942, dispone que si muere el arrendatario, sus parientes (17) se subrogarán en sus derechos y obligaciones siempre que en el momento de la muerte formasen parte de su hogar doméstico. En tal caso no se admite una denuncia del arrendador, conforme al párrafo 569 del Código civil. Y no se toman en consideración las determinaciones en contra que pudieran haberse pactado en el contrato (parágr. 19, apartados I y II, de la Ley citada).

En Francia, la Ley de 1 de septiembre de 1948 (18) en caso de muerte del inquilino (19) concede a los miembros de su familia o a las personas a su cargo el derecho a continuar el arrendamiento de la vivienda, siempre que hubieran vivido habitualmente con él durante más de seis meses (art. 5, párrafo primero). A este derecho no se puede renunciar sino después de expirar el arrendamiento (art. 16).

En Italia, la Ley de 23 de mayo de 1950 establece que en caso de muerte del arrendatario de inmueble destinado a habitación la prórroga opera solamente en favor del cónyuge, de los herederos, de los parientes y de los afines del difunto que con él hubieran convivido habitualmente (art. 1, párrafo cuarto) (20).

Volviendo al Derecho español, los términos en que se expresa el artículo 71 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, antes transcrito (21), han dado lugar a diversas explicaciones doctrinales

(17) Hay que destacar la amplitud con que la Ley otorga el beneficio de la sucesión. En general se reconoce este derecho a los «*Familienangehörigen*», término equivalente a «parientes» en el más amplio sentido, por lo que parece que corresponderá tanto a los consanguíneos («*Verwandte*») como a los afines («*Verschwägte*»).

(18) «Ley para la modificación y codificación de la legislación relativa a las relaciones de arrendadores y arrendatarios u ocupantes de locales de habitación o de uso profesional», etc.

(19) Y lo mismo en el caso de abandono de domicilio por parte del titular arrendatario.

(20) Todavía era más amplia la fórmula en el Proyecto de esta Ley, pues se pretendía hacer entrar también a la «cameriera» o la «governante» que hubieran vivido en la casa del difunto. Tal como ha quedado redactado el artículo citado, éstas tendrán derecho a continuar en la vivienda sólo en el caso de haber sido instituidas herederas (vid. Visco, ob. cit., pág. 309).

(21) El artículo 71 tiene sus precedentes inmediatos en los anteriores Decretos sobre alquileres que son antecedentes de la misma L. A. U. Todavía pueden citarse, no obstante, precedentes más remotos. Un auto acordado de 31 de julio de 1792 (Carlos IV), disponía: «Muerto el inquilino, pueda continuar en la misma habitación su viuda; y si no la tuviese o no quisiese, uno de sus hijos en quien se conviniere los demás; y no conformándose, el mayor en edad.» (Novísima Recopilación, Lib. X, tit. 10, ley 8).

para justificar la forma en que regula la continuación del contrato por determinados parientes del arrendatario.

Nada se resuelve diciendo, como lo hace Cerrillo, que la facultad sucesoria reconocida en los artículos 71 y siguientes de la L. A. U. constituye un derecho «sui generis» (22). Expediente cómodo, que si se generalizase nos dejaría privados de sistema, condenando al jurista a estudiar una larga serie de derechos «sui generis».

El mismo autor señala que, contra la opinión general, que configura esta institución como un típico derecho sucesorio, algunas sentencias lo configuran más que como verdadera sucesión arrendaticia, como un caso de subrogación o sustitución en el arrendamiento (23). Creemos que en tales sentencias no hay sino un juego de palabras sin más trascendencia. Porque no hay que perder de vista que esa «subrogación» o «sustitución» se produce precisamente por la muerte de una persona. ¿En qué se diferencia, pues, de la sucesión «mortis causa»? ¿Habrá que pensar que también cuando el heredero del vendedor asume los derechos y obligaciones de su causante no hay sucesión sino una simple «subrogación» en el contrato de compraventa? (24).

Nart nos ofrece otra explicación muy sugestiva, pero, a nuestro juicio, inaceptable. Según este autor, la sucesión en el inquilinato se basa en que el legislador ve en la convivencia de los parientes con el inquilino una «comunidad familiar de disfrute». La Ley admite que por la convivencia familiar con el arrendatario se ha creado una «comunidad en el derecho». Y la desaparición de un comunero produce el «acrecimiento» del derecho del sobreviviente (25).

Inadmisible. Ésa pretendida «comunidad en el derecho» no tiene manifestación alguna ni en vida del inquilino ni después de su muerte. En vida del inquilino sólo su voluntad juega para concertar el arrendamiento, para permanecer en él, para ejercer sus

(22) «En realidad se trata, en definitiva, de tipo de sucesión excepcional y *sui generis* entendida en el sentido amplio de cambio meramente subjetivo en una relación de derecho con régimen privativo y de contenido análogo a la vinculación.» (F. CERRILLO: *La sucesión en el arrendamiento urbano* en «Foro Gallego», 74, 1951, págs. 113 y ss.)

(23) Estudia especialmente la sentencia de la Audiencia Territorial de Barcelona de 21 de abril de 1950. (Lcc. cit. págs. 117-118).

También BELLÓN habla de «subrogación» al estudiar el artículo 71. (*Régimen legal de los Arrendamientos Urbanos*, 2.<sup>a</sup> ed. Madrid, 1949, págs. 210-212.)

(24) En obra muy reciente se vuelve a hablar de derecho *sui generis*, que no constituye sucesión porque «la persona favorecida por el artículo 71 no puede disponer del derecho que se le concede ni *inter vivos* ni *mortis causa*» (FUENTES-LOJO, FUENTES, CÓRDOBA: *Suma de Arrendamientos Urbanos*, Madrid-Barcelona, 1953, pág. 166 y ss.). Según este criterio, tampoco serían «sucesores» el heredero fiduciario en los casos de sustitución fideicomisaria, ni los que reciban una cuota o bienes concretos en usufructo, ni los favorecidos con un legado que les atribuya un derecho real de uso o de habitación, y tantos otros.

(25) NART: *Ex-arrendamientos*, en «Anuario de Derecho Civil», 1951, páginas 891 y ss. (Vid. págs. 936-938).

derechos y para cumplir sus obligaciones. La comunidad se dará exclusivamente a los efectos del Derecho de Familia y dentro de ella existirán las relaciones personales y patrimoniales propias del estatuto familiar. Pero a tal forma de comunidad no se le pueden aplicar las normas de la comunidad de bienes, que es, en definitiva, una especie del género «cotitularidad». No podemos imaginar que, en relación con el arrendamiento de la vivienda, hayan de tomarse decisiones por unanimidad o por mayoría entre las personas, ligadas por vínculos parentales, que habitan en ella. No hay cotitularidad porque no hay más titular que el arrendatario y éste puede, si lo desea, abandonar la vivienda dando por terminada la relación arrendaticia, sin que ninguno de sus familiares tenga intervención en actos que, como éste, dependen de la libre voluntad del inquilino.

Tampoco a su muerte puede producir efectos esa «comunidad familiar de disfrute» de que se nos habla. Podrá haber una comunidad hereditaria entre sus herederos si están llamados conjuntamente a la sucesión. Pero no es de eso de lo que aquí se trata, sino de la comunidad en el disfrute (26) de la vivienda entre los parientes del inquilino fallecido. Ni la desaparición de éste —que no es, como se pretende, un comunero— produce el «acrecimiento» en favor de los sobrevivientes. Si hubiera comunidad, el acrecimiento se produciría en favor de todos los copartícipes. Y, sin embargo, puede no ocurrir así y la Ley ha salido al paso de las posibles desavenencias entre los parientes del inquilino fallecido estableciendo en el artículo 72 un orden de prelación (cónyuge, hijos, padres, nietos, etc.) (27).

También el comentarista García Royo nos habla de comunidad. Dice así: «Aplicando análogicamente el artículo 392 del Código civil, cabe afirmar que al fallecer el titular inquilino surge una comunidad jurídica en la expectativa o derecho expectante para suceder en el contrato, integrada por cuantas personas se crean con aptitud al efecto, según las normas del artículo 71; por cuya razón, usando también análogicamente el artículo 398 del mismo Cuerpo legal y el 4.º de la Ley de Arrendamientos rústicos de 1942, dichos beneficiarios pueden decidir por mayoría simple quién haya de suceder definitivamente en el inquilinato.» (28).

Esta construcción es sumamente artificial. Ya es bien poca cosa

(26) La misma palabra «disfrute» es impropia. En el arrendamiento urbano no hay disfrute porque no se tiene derecho a frutos, sino solamente al uso de la vivienda.

(27) Este artículo 72 es revolucionario desde el punto de vista del Derecho Sucesorio. Trastorna el orden de la sucesión intestada llamando al cónyuge antes que a los hijos y a los padres antes que a los nietos. Y, si bien el artículo 71 limita el círculo de sucesores *ab intestato* (sólo hasta el tercer grado) amplia, por otra parte, la esfera de éstos con el llamamiento a los parientes por afinidad.

(28) GARCÍA ROYO: *Tratado de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 1948, vol. II, primera parte, pág. 53.

esa «comunidad jurídica en la expectativa». Pero, además, no hay razón para ese acuerdo por mayoría que elija al sucesor en el inquilinato, por cuanto la Ley ha establecido un orden de prelación. Supongamos que en esa votación el grupo más numeroso de parientes elige a persona distinta del cónyuge; como la Ley, al establecer el orden de prelación, llama al cónyuge en primer lugar, éste podrá hacer valer su derecho y dejar sin efecto el flamante acuerdo mayoritario (29). Y una vez convertido en titular del arrendamiento nada le impedirá despedir a los demás parientes (incluso a los hijos mayores de edad) si la convivencia con ellos no le resulta grata. ¿En qué queda entonces la pretendida comunidad?

El mismo García Royo, después de explicar el mecanismo de la sucesión en los términos transcritos, señala que tanto el arrendador como cualquiera de los parientes beneficiarios que se considere postergado podrá impugnar la designación hecha por acuerdo de la mayoría. Esto es cierto, pero lo que en realidad ocurre es que ese acuerdo no tiene el menor interés ni sirve para nada; lo que importa es que los llamados preferentemente quieran continuar, y si así lo quieren, tanto da que los demás les presten su voto de asentimiento como que se lo nieguen al unísono. En cualquier caso sucederá el beneficiario favorecido por la prelación legal.

Pese a este mosaico de opiniones y teorías, lo cierto es que la doctrina no acaba de desprenderse de la palabra *sucesión* al estudiar el artículo 71 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Y, en verdad, de sucesión se trata, aunque sometida a un régimen especial distinto del sistema sucesorio consagrado en el Código civil. Con ello nos encontramos en presencia de dos ordenamientos sucesorios *distintos, pero no contradictorios*. La sucesión en el arrendamiento de viviendas podrá apartarse de las reglas que gobiernan la *herencia*, pero no por ello dejará de constituir un supuesto de *sucesión*. Importa mucho no confundir herencia y sucesión, y separando estos conceptos se evitará el peligro de negar a una transmisión el carácter «sucesorio» por el sólo hecho de que no funcione dentro del mecanismo «hereditario».

Estas ideas requieren alguna aclaración. Decimos que la sucesión establecida en el artículo 71 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se aparta del sistema que organiza la sucesión hereditaria en el Código civil. Dos circunstancias determinan en el precepto citado el llamamiento al sucesor en el arrendamiento: de una parte, el parentesco con el inquilino fallecido; de otra, la convivencia con él. De ahí que el arrendamiento y la herencia puedan seguir distinto camino, porque si ésta se ha deferido por testamento a perso-

---

(29) La aplicación «analógica» del artículo 398 no tiene razón de ser aquí. Este artículo se refiere a los acuerdos relativos a la «administración y mejor disfrute de la cosa común». En el supuesto de referencia no se trataría de un simple acto de administración, sino que estaría en juego el «ser o no ser» de la pretendida comunidad puesto que del acuerdo dependería nada menos que la determinación del titular del contrato de arrendamiento.

nas en las que no concurren los dos requisitos previstos—por ejemplo, a extraños, o a parientes que no vivieran en compañía del testador—éstos serán herederos, pero no sucederán en el arrendamiento. Y si la herencia, a falta de testamento, se defiere según las reglas de la sucesión intestada, tampoco los herederos legítimos sucederán en el arrendamiento si no unen a su condición de parientes del inquilino fallecido la circunstancia de la convivencia con él por el tiempo que en el artículo 71 se señala.

Es indudable, pues, que si bien pueden coincidir en la misma persona la condición de heredero y el derecho a suceder en el contrato de arrendamiento, se trata, sin embargo, de dos sucesiones distintas. Ello ha hecho decir a Rodríguez Valcarce que «nos hallamos ante una sucesión *mortis causa* singular, de tipo germánico, basada en la teoría de los patrimonios separados con masas diferenciadas, rompiéndose el sistema romano, regla general en nuestro ordenamiento, al prescindir de la contemplación unitaria de la herencia con su fraccionamiento en cuotas ideales» (30).

Esta explicación nos parece la más acertada. Con todo, creemos oportuno hacer dos observaciones. Por una parte, no resulta incontestable el parentesco germánico de la institución, ni juega aquí la teoría de los patrimonios separados, pues lo que se separa de la herencia no es otro patrimonio sino una concreta relación contractual transmisible, de la misma forma que ocurre en cualquier supuesto de sucesión a título singular. Y, por otra parte, aunque se prescinda de la contemplación unitaria de la herencia y se produzca una desviación de la regla general, no habrá aquí sino una sucesión particular «*ex lege*» (31) ni será, por lo demás, éste el único caso en que por imperativo de la Ley se produce la sucesión en una determinada relación jurídica separada de la masa patrimonial que constituye la herencia (32).

Admitido que se trata de un supuesto de sucesión, no debe pensarse, sin embargo, que funcione como regla excepcional derogando el principio general que habría de ser la extinción del arrendamiento. Algunos autores así lo entienden, considerando que si bien el designio de la Ley es el de dar por terminada la relación al fallecimiento del inquilino, no obstante, por razones de protección a la familia, se concede al cónyuge y a determinados parien-

(30) F. R. VALCARCE: *Sucesión arrendaticia urbana*, en «Revista de Derecho Procesal», III, 4, 1947, pág. 634.

(31) El mismo VALCARCE señala que el art. 71 de la Ley de Arrendamientos Urbanos representa una sucesión traslativa a título *mortis causa*, singular y legal para la que se requiere además de la relación parental ctra basada en la convivencia (ibid.).

(32) La doctrina ha hablado a veces de «legados legales», pero contra esta figura se han dirigido merecidas críticas. Creemos, sin embargo, que nada hay que objetar contra el concepto de «sucesión particular *ex lege*». En el Código Civil pueden encontrarse algunos casos de esta forma de sucesión (arts. 812, 1.374, 1.470, 1.379 y 1.427; también puede tener esta consideración la cuota usufructuaria del cónyuge viudo).

tes el derecho a continuar ocupando la vivienda, o lo que es lo mismo, a suceder en el contrato de arrendamiento.

A nuestro juicio, no es acertada esta interpretación. Y, aunque se llege—aparentemente—al mismo resultado, importa señalar que la fundamentación es totalmente opuesta. Porque, en principio, el arrendamiento no se extingue al morir el titular arrendatario (hemos tomado precisamente como punto de partida esta afirmación). Ahora bien, de ser así, sin más consideraciones, sería el heredero quien debería suceder en el arrendamiento. Y en este punto es donde interviene el matiz social y el criterio de protección al arrendatario y a su familia, propios de la legislación especial de arrendamientos. Porque si el heredero no convivía con el inquilino difunto, ha de presumirse que tenía su propia habitación y que para él no existe el problema de la vivienda, que es precisamente el que trata de resolver—o de paliar—la Ley. Existirá, sin embargo, este problema para los parientes que convivían con el inquilino fallecido si es al heredero a quien se reconoce el beneficio de la sucesión. De ahí el sentido del artículo 71, que sin negar la idea de la sucesión señala a quién corresponde el beneficio. No al heredero, si no reúne las circunstancias prescritas de grado de parentesco y tiempo de convivencia, porque podría presumirse que su pretensión de continuar ocupando la vivienda obedeciera a simple capricho cuando no a posibles ansias de especulación, sino a los parientes en quienes concurren tales circunstancias, cuyo interés en conservar la vivienda es el que resulta para el legislador verdaderamente digno de protección. La razón del precepto es, como puede apreciarse, más ocasional que jurídica y, por lo mismo, no puede ser suficiente para variar la esencia de la relación arrendaticia (33).

Interesa todavía salir al paso de otra idea, nacida también de la poco afortunada redacción que se ha dado al artículo 71 de la Ley de Arrendamientos urbanos. Algunos autores han sostenido que al fallecimiento del titular arrendatario el cónyuge o el pariente que suceda en el arrendamiento no llega a adquirir la cualidad de inquilino, sino que es un mero «continuador» (34). García Royo se fija en la distinta terminología empleada en los artículos 71 y

(33) Lo mismo podríamos decir de muchos preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos y aún de la Ley misma en su conjunto. Esta Ley trata de resolver un problema que no es, en rigor, jurídico, sino económico. Si una combinación favorable de circunstancias (baratura de la construcción, aumento de la rentabilidad, etc.) determinara un aumento de la edificación, la Ley de Arrendamientos Urbanos habría perdido su *ratio legis*. Por ello, no debe tomarse esta legislación—ocasional—como base para imaginar cambios en la *naturaleza* de la relación. Nos resistimos a admitir que la naturaleza jurídica del arrendamiento haya de estar en función de los precios del acero y del cemento.

(34) «...el pariente sustituto no pasa nunca a primer término en el inquilinato que continúa: sigue siendo *el familiar del inquilino fallecido*... Así lo comprende la Ley de Arrendamientos Urbanos que sólo llama inquilino al contratante, mientras que a su sustituto le llama *continuador* (art. 71 y disposición transitoria 9.ª) o *beneficiario* (art. 72)». (NART, loc. cit., págs. 937-938.)

73 (regulador éste último de la sucesión «mortis causa» en el arrendamiento del local de negocio) y entiende que el beneficio otorgado por los artículos 71 y 72 solamente autoriza a continuar ocupando la vivienda sin necesidad de celebrar nuevo contrato por subsistir el del titular fallecido; de manera es que estos parientes no advienen a ser inquilinos, sino simples continuadores del contrato, que sólo ostentan un derecho personal y temporal de tipo arrendaticio. A mayor abundamiento se fija este autor en la disposición transitoria novena de la misma Ley de Arrendamientos Urbanos, en la que el legislador elude denominar al sucesor «mortis causa» inquilino o titular del inquilinato, pues le designa como «familiar del inquilino fallecido que hubiere continuado el contrato» (35).

¿Cómo admitir esta extraña idea? Ciertamente que en el artículo 71 se dice simplemente que el cónyuge y los parientes «podrán continuar ocupándola» (la vivienda). Pero no hay que perder de vista que el mismo artículo añade a continuación: «sin necesidad de celebrar nuevo contrato, quedando subsistente el otorgado a favor del titular fallecido». Pues bien, si admitiéramos que el sucesor no es inquilino, habríamos de entender que existe una relación de arrendamiento en la que hay arrendador, pero en la que no hay arrendatario. ¿Qué nueva explicación habrá que urdir para justificar tan anómala figura?

García Royo entiende que quedando subsistente el contrato otorgado a favor del titular fallecido, lo que ocurre es que «pervive su personalidad a todos los efectos derivados de su conducta anterior al fallecimiento». Pero, afortunadamente, ya hace tiempo que ha quedado desterrada del Derecho de Sucesiones esa absurda ficción de la pervivencia de la personalidad del difunto, idea que los textos romanos emplearon sin más alcance que el de una imagen gráfica y que resulta demasiado fantasmagórica para hacerla valer con pretensiones de justificación jurídica.

Creemos, pues, que no hay modo de negar al «continuador» su condición de inquilino (36). Y no significa argumento en contrario —como se ha pretendido— el que esta sucesión en el inquilinato sólo pueda producirse una vez, es decir, cuando fallezca el titular del contrato (37). Precisamente en esto ha querido ver García

(35) GARCÍA ROYO: Ob. cit., págs. 32-33, 46, 49, 62, etc.

(36) Expresamente lo ha reconocido así el Tribunal Supremo en la sentencia de 30 de septiembre de 1950. Según esta sentencia uno de los casos previstos en el art. 72 es «el de que los beneficiarios quisieran ocupar conjuntamente la vivienda, en el que todos han de entenderse subrogados en la cualidad de inquilinos, y así ha de entenderse cuando de hecho sigan ocupándola...», etc.

(37) La disposición transitoria 9.ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos permitía de modo circunstancial la ampliación del beneficio sucesorio, estableciendo que «hasta que el Gobierno, por entender mejorado el problema de la vivienda, disponga lo contrario, el beneficio establecido en los artículos 71 y 72 será también aplicable a los parientes dentro del tercer grado, por consanguinidad, del familiar del inquilino fallecido que hubiere continuado el contrato». De este modo se reconocía, aunque transitoriamente, la posibilidad de

Royo una de las diferencias principales entre el régimen sucesorio que la Ley de Arrendamientos Urbanos establece para el inquilinato y para el arrendamiento de locales de negocio; el sucesor en el arrendamiento de local de negocio es verdadero arrendatario, según el artículo 73, y, por lo tanto, a su muerte volverá a actuar la norma sucesoria que dicho artículo establece (38); por el contrario, el sucesor en el arrendamiento de vivienda es mero «continuator», no llega a adquirir la cualidad de inquilino, por lo que su muerte no puede dar lugar a que se produzca la sucesión en los mismos términos en que se produjera a su favor al fallecimiento del primer titular (salvo la ampliación circunstancial establecida por la disposición transitoria novena, hoy derogada como ya hemos indicado) (39).

Pero esto no significa sino el respeto a otra de las notas esenciales del arrendamiento: la de su temporalidad. Lo contrario equivaldría a encadenar la vivienda dentro de una vinculación perpetua tan reprobada por la naturaleza de la relación arrendaticia como condenada por las normas del Derecho sucesorio.

Hay que conciliar la transmisibilidad de la relación arrendaticia con el requisito de la temporalidad. Por tanto, la duración máxima del contrato habrá de ser toda la vida del inquilino y toda la del que le suceda en el arrendamiento.

Que la Ley de Arrendamientos Urbanos haya incurrido en imprecisiones terminológicas es cosa que quizá pueda disculparse en razón de la urgencia con que fué elaborada y de la minuciosidad reglamentista con que se quiso hacer frente al acuciente problema que la motivó. Pero que de ello surja la necesidad de retorcer y deformar principios e instituciones para darle sentido y justificación a la Ley, es inadmisibles. Ni la doctrina ni la jurisprudencia deben caer en ese vicio, porque hacerlo así equivaldría a pervertir la sagrada misión que al jurista, como intérprete del Derecho, le corresponde.

b) *Locales de negocio*.—La sucesión en el arrendamiento de locales de negocio viene establecida en la Ley de Arrendamientos Urbanos con criterio distinto al que ha inspirado la regulación de la sucesión en el contrato de inquilinato. Para esta última, como hemos visto, el llamamiento al sucesor en el arrendamiento de vivienda se hace en función de las circunstancias de parentesco y

una nueva transmisión *mortis causa* en favor de los parientes del «continuator». Pero esta ampliación ha quedado sin efecto a partir del Decreto de 6 de marzo de 1953, cuyo artículo 5.º dispone: «El beneficio establecido en los artículos 71 y 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no será aplicable, en lo sucesivo a los parientes, dentro del tercer grado por consanguinidad, del familiar del inquilino fallecido que hubiere continuado el contrato, sin perjuicio del derecho adquirido por el actual ocupante, al amparo de la disposición transitoria novena».

(38) Más adelante hemos de ver si efectivamente puede admitirse esta interpretación del artículo 73.

(39) Vid. GARCÍA ROYO, ob. cit., págs. 32 y 62.

convivencia con el titular fallecido. En cambio, la sucesión en el arrendamiento de local de negocio, tal como la establece el artículo 73 de la Ley, sin atender a dichas circunstancias, presenta también un matiz especial a causa del doble llamamiento que en él se hace al heredero y al socio.

Creemos que en este doble llamamiento está la clave del sentido de este precepto. Y parece conveniente, para entender el mecanismo de esta sucesión, razonar separadamente el contenido y alcance del artículo 73, según los dos criterios con los que, a nuestro juicio, puede interpretarse esta norma.

*Primer criterio.*—La sucesión en el arrendamiento de local de negocio se defiende al «heredero» (véase art. 73) y, por tanto, está en principio regida por las normas generales en materia de sucesión «mortis causa» (40).

Desarrollando esta idea, hay que entender que aquí no se separan herencia y sucesión en el arrendamiento, porque es precisamente el heredero quien tiene derecho a continuar en el arriendo. En tal supuesto, la sucesión en el contrato de arrendamiento no puede configurarse como sucesión singular, puesto que se refiere a uno de tantos derechos que dentro del conjunto de bienes, derechos y obligaciones que constituye la herencia (art. 659 del Código civil) se transmiten al heredero, sucesor a título universal.

Por esta razón, tendrán aplicación a este supuesto las normas que en el Código civil regulan la sucesión hereditaria y así, por aplicación del artículo 990 de dicho Cuerpo legal, según el cual la aceptación o la repudiación de la herencia no podrá hacerse en parte, habrá que concluir que no cabe que el heredero acepte la herencia y renuncie al derecho a suceder en el arrendamiento de local de negocio, o viceversa. Otra cosa sucedería en el arrendamiento de vivienda, porque conforme a las normas ya examinadas, dicha sucesión, por ser a título singular, es semejante al legado y el legatario si es al mismo tiempo heredero puede renunciar la herencia y aceptar el legado o renunciar éste y aceptar aquélla (artículo 890 C. c.), regla que será aplicable cuando concurren en una misma persona la cualidad de heredero y la de beneficiario del derecho establecido en el artículo 71 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Pero en el caso de sucesión en el arrendamiento de local de negocio, se reconoce el derecho al «heredero» y, propiamente, heredero es el llamado que acepta la herencia; si la repudia no será heredero y no podrá, por tanto, suceder en el arrendamiento del local; si la acepta será heredero, y como la aceptación no puede ser parcial, sucederá también en la relación arrendaticia.

(40) VÁZQUEZ: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, pág. 100 y ss. En parecidos términos se expresa BELLÓN quien, a propósito del artículo 73 dice: «Aquí va el local calificado de herencia... lo cual es bien explicable, porque integra el negocio, y éste es un bien o cosa análoga a las demás que la muerte no extingue, y sigue el derecho sucesorio» (ob. cit., pág. 215).

Ahora bien, la mayor dificultad con que tropezamos al seguir este razonamiento surge al tener que explicar la sucesión del socio. Pues si no cabe que el heredero acepte la herencia y renuncie a la sucesión en el arrendamiento, ¿cómo explicar que el artículo 73 llame en segundo lugar al socio para el caso de que el heredero *no desee continuar* el arrendamiento? Vázquez, saliendo al paso de esta dificultad, entiende que cuando el heredero, sin repudiar totalmente la herencia, renuncia a la sucesión en el arrendamiento, lo que hace es *ceder o traspasar* al socio los derechos arrendaticios adquiridos en virtud de la sucesión, si bien esta cesión o traspaso estará excluída de las normas generales contenidas en la sección 2.<sup>a</sup> del capítulo IV de la Ley (41).

En consecuencia, habrá que concluir que pese a que el artículo 73 llama al heredero y al socio a la continuación en el arrendamiento, cada uno de ellos advendrá arrendatario por distinto título. El primero, en virtud de verdadero y propio título sucesorio. El socio, en virtud de la cesión o traspaso que en su favor realiza el heredero. En rigor, pues, sólo el heredero puede *suceder* en el arrendamiento de local de negocio.

*Segundo criterio.*—Ciertamente, y a diferencia de lo que ocurre en materia de arrendamiento de viviendas, la sucesión en el arrendamiento de locales de negocio se defiende al «heredero», pero la regulación del supuesto ha sido hecha de tal manera que no puede resolverse por simple aplicación de las normas generales en materia de sucesión «mortis causa». Los comentaristas de la Ley de Arrendamientos Urbanos, después de estudiar las especialidades propias de la sucesión en el inquilinato, consideran el artículo 73 como una «vuelta a la normalidad» del mecanismo sucesorio. Creemos, no obstante, que tras la aparente traza inofensiva de este artículo, también la Ley de Arrendamientos Urbanos ha sido revolucionaria.

Porque si observamos la letra del artículo 73, lo que en él se dice es que «*podrá* advenir arrendatario el heredero». Es decir, que por la sola aceptación de la herencia no habrá de considerarse operada la sucesión en el arrendamiento, sino que aceptada la herencia y adquirida con ello plenamente la cualidad de heredero podrá éste optar entre la continuación en el arriendo del local de negocio o la extinción del contrato. Dicho en otros términos, y para mejor destacar la contraposición entre este criterio y el que hemos desarrollado antes, no es que dentro de los bienes, derechos y obligaciones que integran la herencia, reciba el heredero los derechos y obligaciones inherentes a la relación arrendaticia; lo que recibe es el derecho a elegir entre suceder en el arrendamiento o desentenderse de él.

Fácilmente se comprende que si admitimos este punto de par-

(41) Vázquez, *ibid.*

tida, las consecuencias han de ser distintas a las que deducíamos al razonar el primer criterio. Ya no podremos decir, como entonces, que no cabe que el heredero acepte la herencia y renuncie al derecho a suceder en el local, pues hemos partido precisamente de la posibilidad de tal supuesto. Lo que, sin embargo, no podrá admitirse es que repudiando la herencia pretenda suceder en el arrendamiento, porque el artículo 73 llama a esta sucesión al heredero y heredero, como ya señalábamos, es sólo el llamado que acepta la herencia.

Esta segunda interpretación, que es la que estimamos más adecuada, puede parecer poco fundada si se piensa que su única base es el sentido gramatical que imprime al precepto la palabra «podrá» («...podrá advenir arrendatario el heredero...»). Pero, sin embargo, se apreciará su mayor consistencia al aplicarla a la sucesión del socio. En efecto, según el criterio que venimos desarrollando, partiendo de la base de que lo que se reconoce al heredero es la facultad de optar entre suceder en el arrendamiento o renunciar a él, ya no puede extrañarnos que el artículo 73 diga que «a falta de su deseo de continuar el arrendamiento» pueda advenir arrendatario el socio. La idea de Vázquez, al explicar la sucesión del socio como una cesión o traspaso operada en su favor por el heredero, es sugestiva, pero a nuestro juicio, inexacta. En primer lugar porque introduce un supuesto de traspaso para el que, como él mismo advierte, no rigen las normas que en la Ley de Arrendamientos Urbanos regulan el traspaso de locales de negocio. Además, porque de esta forma hay que buscar distinto fundamento para la sucesión del heredero y para la del socio, pues como señalábamos, sólo la sucesión del primero sería sucesión «mortis causa». Y, por otra parte, ni siquiera la sucesión del socio tendría siempre el mismo fundamento, pues el pretendido traspaso podría invocarse como explicación cuando el heredero no deseara continuar el arrendamiento, pero en modo alguno en el caso—también previsto en el artículo 73—de que el llamamiento al socio se hiciera «a falta de heredero» (42).

Así pues, lo que hay en el artículo 73 es un llamamiento alternativo o, mejor dicho, un llamamiento subsidiario al socio para el

(42) Caso este último que algunos comentaristas califican de absurdo e imposible. El heredero—se dice—no puede faltar; siempre existirá heredero porque si no hay testamento, o si el instituido heredero no quiere o no puede aceptar, se llamará a los parientes que acreditan derecho a la sucesión intestada y en defecto de éstos, o en caso de renuncia de todos ellos, heredará el Estado. (Vid. en este sentido, BELLÓN, ob. cit., pág. 215; CERRILLO, ob. y loc. cit., pág. 135; CONDOMINES: *Arrendamiento de inmuebles urbanos*, Madrid s. d., pág. 132; FERNÁNDEZ VIVANCOS: *La sucesión mortis causa en materia de arrendamientos*, en «Revista General de Derecho», 86, 1951, pág. 584; GARCÍA ROYO, ob. cit., pág. 66; VÁZQUEZ cree que la expresión «a falta de heredero» significa «a falta de heredero testamentario», ob. cit., pág. 101.)

Creemos, no obstante, que es posible que falte el heredero; basta pensar en el supuesto de distribución de toda una herencia en legados, previsto en el artículo 891 del Código civil.

caso de que el llamamiento hecho al heredero no llegue a tener efectividad. De esta forma, tanto el heredero como el socio cuando continúan la relación arrendaticia lo hacen en virtud de verdadero y propio derecho de sucesión («mortis causa»). Y ésta es la gran innovación introducida por este precepto: el haber ampliado el círculo de las personas con derecho a suceder, dando entrada al socio, con lo que sin derogar ninguna de las reglas que en el Código civil organizan la sucesión «mortis causa» queda reconocida una nueva forma de sucesión que en modo alguno podría haberse admitido por la sola aplicación de dichas reglas.

Quizá el defecto principal que pueda señalarse en este artículo 73 sea el no haber destacado que lo importante es que quien suceda en el arrendamiento—heredero o socio—continúe la actividad a que estaba destinado el local. Este requisito fué, en cambio, tenido en cuenta en el Decreto de 29 de diciembre de 1931, cuyo artículo 3.º establecía el beneficio de la sucesión en el arrendamiento de local de negocio (entonces se llamaba «establecimiento mercantil») en favor del «socio o herederos que continuasen el negocio». Y recientemente ha sido atendido también en la Ley italiana sobre Arrendamientos Urbanos de 23 de mayo de 1950, cuyo artículo 1.º, párrafo 4.º, dice textualmente: «Si se tratase de inmueble destinado a uso distinto de la habitación, la prórroga opera a favor de aquellos que, por sucesión o por precedente relación (43) resultante de acto de fecha cierta anterior a la apertura de la sucesión, *continúen la actividad del difunto*» (44).

Volviendo al artículo 73, creemos que precisamente el no poder desarrollar esta actividad será lo que en gran parte de los casos dé lugar a la renuncia del heredero y al consiguiente llamamiento al socio (45). Por de pronto, cuando suceda el Estado nos encontra-

(43) Contra la opinión de algunos comentaristas, Visco señala que la frase «precedente relación» (*precedente rapporto*) se refiere no a una cesión del negocio que confiera el derecho a continuarlo después de la muerte del arrendatario, sino precisamente a la relación de naturaleza asociativa (ob. cit., páginas 314-315). Les llamados son, pues, como en nuestro Derecho, el heredero—o, mejor dicho, el sucesor—y el socio.

(44) En Alemania, la Ley de Protección al Arrendatario (redacción de 15 de diciembre de 1942) dispone, para las relaciones de arrendamiento de uso que se refieran a locales de negocio, que el arrendador no puede denunciar el contrato a la muerte del arrendatario, si el heredero de éste prosigue el negocio (párr. 19, apartado III). También en Francia, el artículo 5 de la Ley de 1 de septiembre de 1948, después de señalar las personas que tienen derecho a continuar el arrendamiento de la vivienda, establece que tal derecho no se aplicará cuando se trate de locales destinados a uso exclusivamente profesional, a menos que alguna de las personas señaladas en el párrafo anterior *continúe ejerciendo en ellos la profesión a la cual estaban afectados dichos locales* (art. 5, párrafo segundo).

(45) FERREIRO cita el ejemplo de los herederos del farmacéutico fallecido que no podrán sustituir a su causante en el arrendamiento de local de negocio si no están en posesión del correspondiente título facultativo. Justifica este autor la omisión del art. 73 señalando que forzosamente han quedado excluidos de la Ley algunos supuestos excesivamente casuísticos. Y, a mayor abunda-

remos con esta situación. Por ello, hubiera sido quizá más propio hacer el llamamiento al socio, no sólo para el caso de que faltara el heredero o de que no deseara continuar el arrendamiento, sino también para cuando, aun deseándolo, no pudiera el heredero suceder en el arrendamiento por la imposibilidad de dedicarse al mismo negocio atendido por su causante en el local arrendado.

La importancia que concedemos al requisito de continuación de la actividad del causante—de hecho juega como requisito, aunque no lo haya establecido de modo expreso la Ley—nos da la clave para ampliar el ámbito de la norma sucesoria establecida en el artículo 73, entendiéndolo que pueden suceder en el arrendamiento de local de negocio no sólo el heredero, sino también el legatario. En rigor, si partiéramos de una interpretación estricta del artículo 73, habríamos de excluir al legatario, puesto que el llamamiento se hace expresamente al heredero. Pero pensemos que el causante ha podido disponer del negocio a título singular; en tal supuesto, el legatario favorecido por esta disposición continuará desarrollando la actividad de su causante, y cuesta admitir que pueda sucederle en el negocio y no tenga derecho alguno a continuar en el local. En principio, pues, los legatarios no acreditan derecho a suceder en el arrendamiento de local de negocio, pero de esta regla hay que exceptuar a aquellos favorecidos por un legado cuyo objeto sea precisamente el negocio en cuestión. La continuación de la actividad del causante prevalece entonces sobre la cualidad de sucesor a título singular y permite aplicarle la norma dada en principio para el sucesor a título universal (46).

Nos interesa también salir al paso de otra interpretación equivoca que se ha querido dar a la norma contenida en el artículo 73. García Royo entiende que cuando en dicho precepto se reconoce la sucesión en favor del «heredero» quiere referirse el legislador tanto al heredero testamentario como al legítimo, pero advierte que «no han de considerarse herederos legítimos todos los admitidos en derecho común, sino exclusivamente los indicados por los precedentes artículos 71 y 72, toda vez que en ellos acredita el legislador (al igual que lo hace en otros preceptos) su propósito de estimar inexistente el vínculo familiar en cuanto sobrepase de determinado grado, y esta reiteración de principio obliga a aplicarlo en aque-

miento—añade—«si la familia no puede ejercer la industria del inquilino causante, tampoco puede serle reconocido el derecho que se confiere en este artículo». (FERREIRO: *El arrendamiento de la propiedad urbana*, 2.ª ed., pág. 149).

(46) Entre los autores que han tratado esta cuestión es, a nuestro juicio, FERNÁNDEZ VIVANCOS quien con más acierto y claridad se expresa: «Si el titular designó en su testamento—dice—su sucesor en el negocio, lo será asimismo del arriendo en que aquél esté establecido, y si no hizo tal designación será sucesor en el arrendamiento aquel a quien en la partición se le adjudique el negocio establecido en el local arrendado; es decir, que el negocio lleva consigo el arrendamiento del local y en este sentido ha de interpretarse la palabra «heredero» igual a «legatario». Lo que no es posible es que el causante nombre un heredero para el negocio y otro como titular del arrendamiento del local». (Ob. y loc. cit., pág. 382.)

los casos que, como el presente, carece de normación legal en cuanto al grado de parentesco computable, pues así se deduce del artículo 13 y de las Sentencias acogedoras de la interpretación analógica» (47).

Pero ¿cómo extender por analogía a los locales de negocio lo que se dispone para las viviendas, en materia como la sucesión en el arrendamiento, que de modo tan diverso ha sido regulada para cada una de las dos formas de locación? En los artículos 71 y 72 se prescinde de la designación hecha por el causante en testamento; se requieren conjuntamente las circunstancias de parentesco y convivencia; se reconoce derecho a la sucesión a los parientes por afinidad; e incluso (én el artículo 72) se altera el orden de suceder en la sucesión intestada, dando preferencia al cónyuge sobre los hijos y a los padres sobre los nietos y estableciendo reglas especialísimas para resolver los casos de igualdad. Nada de esto se dispone respecto a la sucesión en el arrendamiento de local de negocio en el artículo 73. ¿Habrá que aplicar también por analogía todas estas particularidades? ¿Por qué la analogía ha de utilizarse solamente por lo que se refiere a la limitación del parentesco hasta el tercer grado? ¿Qué ocurrirá con el cónyuge que, según el Código, sucede en defecto de los sobrinos, que son parientes de tercer grado? Creemos que sólo con estos interrogantes queda demostrada la inexactitud de la interpretación que se pretende. El artículo 73 llama en primer lugar al heredero; si hay testamento, cabe la posibilidad—admitida por García Royo—de que tal heredero sea un extraño a la familia del testador; y en defecto de testamento o en cualquier otro supuesto de los que dan lugar a la apertura de la sucesión intestada, no parece que haya razón para negar al pariente llamado a suceder por la Ley lo que se reconoce al extraño llamado por testamento, ni fundamento para mutilar de esta forma los efectos de la delación legítima.

Por último, hemos de referirnos nuevamente a la cuestión de la duración del arrendamiento. Al tratar del arrendamiento de viviendas señalábamos que la circunstancia de que sólo se admitiera la posibilidad de una transmisión «mortis causa» (es decir, que sólo a la muerte del primitivo titular del contrato entraría en juego la norma sucesoria del artículo 71, sin que hubiera lugar a nueva sucesión al fallecimiento del continuador) no valía como argumento para negar al continuador su cualidad de inquilino. Ahora hemos de afirmar que tampoco el que en el artículo 73 se reconozca expresamente al continuador la cualidad de arrendatario del local de negocio es razón suficiente para entender que esta sucesión pueda funcionar indefinidamente, repitiéndose el mecanismo cada vez que se produzca el fallecimiento de los sucesivos continuadores.

Las razones que habríamos de exponer en apoyo de esta afir-

(47) GARCÍA ROYO: ob. cit., pág. 67. También CERRILLO, en ob. y loc. citadas, pág. 135.

mación están claramente formuladas en la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 1950, por lo que nos limitaremos a reproducir la doctrina extraída de sus «considerandos».

Dice el Tribunal Supremo en esta sentencia que «el artículo 73 de la Ley de Arrendamientos Urbanos solamente beneficia, con el derecho que otorga al heredero, tanto testamentario como abintestato, del primitivo arrendatario..., pues no es posible considerar a dicho precepto como creador de una especie de vinculación o sucesión indefinida que otorgue tal derecho a los herederos del heredero del primitivo contratante». Se señala, además, que ni siquiera por lo que se refiere al arrendamiento de viviendas, en el que el principio de la prórroga obligatoria obedece todavía a exigencias más imperiosas que las nacidas de la protección del patrimonio comercial como más entroncadas con el derecho a la vida, se admite la prórroga indefinida, «por lo que resultaría contradictorio que lo que sólo a título excepcional y en virtud de disposición expresa de la Ley se concede al continuador del inquilinato tratándose de arrendamiento de viviendas (hoy ni siquiera a título excepcional, pues aquí se alude a la disposición transitoria novena, ya derogada) se otorgara de un modo normal y genérico al continuador del arrendamiento de local de negocio» (48).

Repetimos, pues, a propósito de la duración del contrato de arrendamiento de locales de negocio, lo que dijimos al tratar del arrendamiento de viviendas: la duración máxima del contrato no podrá exceder de toda la vida del arrendatario más toda la del que le suceda en el arrendamiento (49).

---

(48) En el mismo sentido se manifiesta la Audiencia Territorial de Madrid en sentencia de 21 de febrero de 1952.

(49) Deliberadamente, porque desbordaría la materia que nos hemos propuesto estudiar en este trabajo, dejamos de tratar otras muchas cuestiones relacionadas con la sucesión en los arrendamientos urbanos. Cuestiones tales como las que surgen al interpretar el requisito de la convivencia establecido en el artículo 71 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; problemas que plantea el artículo 72 al establecer el orden de preferencia, especialmente por lo que se refiere a la concurrencia de parientes consanguíneos con afines; reglas especiales para resolver los casos de igualdad; cuestión sobre si debe considerarse incluído el parentesco de adopción; por lo que se refiere al artículo 73, la sucesión del socio se complica cuando existan, no uno solo, sino varios socios; la referencia a la sociedad civil parece innecesaria, pues no podrá producirse el supuesto de muerte del arrendatario cuando se trate de una sociedad mercantil; y tantas otras cuestiones.