

LA SUBROGACIÓN DE DESCENDIENTES EN LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: arrendamiento urbano de local de negocio, subrogación de unidad o pluralidad de descendientes subrogados.

ENUNCIADO

En el presente caso abordamos la interpretación contradictoria mantenida hasta el momento sobre la disposición transitoria tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994, sobre la posibilidad de que la subrogación en el contrato de local de negocio celebrado antes del 9 de mayo de 1985 pueda realizarse a favor de uno o varios descendientes; una vez expuestos los argumentos defendidos por las dos posturas recogemos la sentencia de unificación de fijación de doctrina dictada por el Tribunal Supremo.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Arrendamiento urbano de local de negocio:

- Interpretación de la disposición transitoria tercera de la LAU.
- Subrogación de descendiente único o múltiple.

SOLUCIÓN

La disposición transitoria tercera de la LAU de 1994 dispone, como una de las modificaciones aplicables a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo

de 1985 que subsistan a la fecha de su entrada en vigor la consistente en que «[l]os 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 superviviente se continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido 20 años a contar 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 suficiente hasta completar 20 años a contar desde la entrada en vigor de la ley».

La doctrina de las audiencias provinciales se ha venido mostrando dividida a la hora de interpretar la posibilidad de que la subrogación referida se pueda llevar a cabo por varios descendientes si no se ponen de acuerdo o, por el contrario, la misma sólo pueda llevarse a cabo por un único descendiente del arrendatario fallecido y no por varios.

Así, la primera postura se ha defendido por resoluciones como la de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.^a, en Sentencia de 28 de abril de 2000 al afirmar que: «ciertamente la transitoria se limita a hablar de «un descendiente», pero no impide que si fueran varios tales descendientes se pongan de acuerdo sobre el continuador, si bien dado que el precepto no proporciona criterio para preferir unos descendientes a otros, salvo que deben continuar en la actividad desarrollada en el local, parece que si no alcanzan otro acuerdo, todos ellos tendrán derecho a subrogarse conjuntamente».

En esa misma postura podemos citar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra, Sección 1.^a, de 18 de marzo de 2003, cuando afirma que: «queda expresamente reflejado en dicha exposición de motivos cuál es el fundamento al que responde, y el objetivo o finalidad que se persigue, al contemplarse transitoriamente la posibilidad de subrogación en los arrendamientos de locales de negocio en los que sea titular una persona física, cual es, según expresamente señala tal exposición de motivos, garantizar «al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad un plazo mínimo de 20 años de subsistencia del arrendamiento». Ordinariamente podrá ser una sola persona el descendiente que ejercite el derecho de subrogación, pero en casos como el presente, en el que son cuatro hijas del arrendatario las descendientes del mismo que vienen desarrollando la correspondiente actividad del local y pretenden continuar con tal actividad en el mismo, en tales casos estimamos que una razonable interpretación de la norma, acorde con su espíritu y finalidad expresamente anunciada en la exposición de motivos referida, permite alcanzar la conclusión señalada. En efecto, otra interpretación impediría la subsistencia del arrendamiento en el «grupo familiar vinculado al desarrollo de actividad»... No puede, además, dejar de destacarse a este respecto que, si bien la disposición que nos ocupa hace referencia expresa a «un descendiente», también la dicción del artículo 33 de la vigente ley hace referencia a la subrogación del «heredero o legatario» en singular, referencia esta en singular que también efectuaba el artículo 60 de la anterior LAU al contemplar al heredero o al socio en singular, siendo, sin embargo, reiterada la doctrina del Tribunal Supremo que, en interpretación de lo establecido en el artículo 60 de la anterior LAU, permitía la subrogación de varios herederos cuando no existía explícita designación de uno solo (Ss. de 5 de noviembre de 1991, 18 de marzo de 1993, etc.). A favor del mantenimiento de tal interpretación respecto del citado artículo 33, no obstante la referencia en singular antes indicada, lo que nos serviría para idéntica interpretación respec-

to de la expresión «un descendiente» en singular, debe destacarse que la vigente LAU no contempla orden de prelación alguno en cuanto a la subrogación que establece el artículo 33, en tanto sí lo hace, por el contrario, en el artículo 16.2, al contemplar orden de prelación en el supuesto de concurrencia de posibles llamados a la subrogación, lo que excluye expresamente la subrogación múltiple en la posición de la arrendataria de la vivienda».

La segunda postura doctrinal es defendida en sentencias como la de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4.^a, de 21 de julio de 1999, en la que se afirma que: «atendiendo a la literalidad del propio precepto que de forma precisa se refiere sólo a «un descendiente» lo que trae consigo que cuando se trate de varios descendientes, y todos se consideren con derecho a continuar en la actividad del negocio, habrán de llegar a un acuerdo sobre quién será el que deba continuar con la actividad desarrollada en el local. Tal interpretación restrictiva cohonesta, además, con el redactado de la exposición de motivos de la propia Ley 29/1994, en la que claramente se revela la voluntad de articular un calendario de resolución temporal de los contratos de arrendamiento de local de negocio, que subsisten a su entrada en vigor y de limitar al mínimo las subrogaciones mortis causa, y así para el caso de arrendamientos de local de negocio en los que el arrendatario sea una persona física, como ocurre en el presente supuesto, lo que se quiere permitir es que el arrendamiento dure toda la vida del arrendatario, y en su caso, la de su cónyuge o 20 años, pero no la vida del arrendatario, y en su caso, también la vida del descendiente. De ahí que se limite la subrogación del descendiente a ese plazo, y que esa limitación debe aplicarse tanto a la segunda subrogación como a la primera, cuando ésta corresponda al descendiente, pues, de lo contrario, por esa vía, y máxime tratándose de varios, el contrato podría prorrogarse por un tiempo excesivo que resulta obvio el legislador no ha querido».

Por su parte, la Audiencia Provincial de Asturias, Sección 1.^a, dictó Sentencia de 20 de enero de 2005 en la que se afirmó que: «y es que, a diferencia de lo dispuesto en el artículo 60 de la LAU de 1964, que permitía la subrogación de la comunidad hereditaria en general pese referirse a «el heredero», el nuevo sistema no lo consiente ni tan siquiera a través de una interpretación extensiva de este derecho dada la claridad de la norma al referirse a «un descendiente», lo que quiere decir que ahora podrá subrogarse un descendiente, no el conjunto de éstos en comunidad, sin que éste, además, tenga que ser necesariamente heredero, pues los herederos no descendientes no podrán hacerlo».

Pues bien, el Tribunal Supremo en reciente Sentencia de 13 de enero de 2010 ha venido a fijar la doctrina sobre la interpretación de tal disposición transitoria tercera. 3 de la LAU afirmando que: «cuando concurren los requisitos establecidos en ella, sólo podrá subrogarse en el arrendamiento de local de negocio un único descendiente del arrendatario fallecido, siempre que éste continúe la actividad desarrollada en el local, y no cabe que la subrogación se opere en favor de varios descendientes conjuntamente aunque todos ellos participen en la actividad desarrollada por el causante como arrendatario de local de negocio. En efecto, la norma menciona literalmente al «descendiente» en singular, de donde se sigue que impone la concurrencia de uno de los descendientes sobre los demás con la consiguiente carga, cuyo cumplimiento es necesario para el ejercicio de la subrogación, de ponerse de acuerdo entre ellos cuando varios o todos ellos participen en la actividad desarrollada en el local de negocio arrendado. La LAU considera el caso en que el titular del negocio desarrollado

en el local es una persona física y no prevé la existencia de una pluralidad de partícipes en la actividad desarrollada. La LAU, de este modo, introduce limitaciones a la subrogación frente al régimen de la LAU de 1964. Estas limitaciones, consistentes en que solamente se admite la subrogación en favor del cónyuge o, en su defecto, de «un descendiente» del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local, obedecen a un propósito restrictivo (puesto de manifiesto en la exposición de motivos de la LAU). Este propósito se concreta no sólo en excluir de la subrogación al círculo más amplio de personas que se hallaban comprendidas en el artículo 60 de la LAU de 1964 (se contemplaba al heredero, aun cuando no fuera descendiente, y también al socio), sino también en impedir que varios herederos puedan continuar la actividad mediante su participación en comunidad o sociedad. En el artículo 60 de la LAU de 1964 se utilizaba la expresión «el heredero» y la jurisprudencia había admitido bajo su vigencia que la subrogación podía producirse en favor de varios herederos, pues entendía que impedir la participación de varios herederos podría comportar un obstáculo injustificado a la continuación del negocio por los inmediatos sucesores del primitivo titular por una razón ajena a la órbita del contrato arrendaticio cuando la división del caudal hereditario, dada su composición y características, hiciera imposible la continuación de la actividad por uno solo de los herederos. Estos razonamientos, sin embargo, no son aplicables a la regulación de la LAU, toda vez que ya no se llama a quienes resultan ser titulares del derecho hereditario, sino, de manera expresamente limitada, a uno de los descendientes del arrendador».

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. tercera.
- SSAP de Barcelona, Secc. 4.^a, de 21 de julio de 1999 y Secc. 13.^a, de 28 de abril de 2000; de Navarra, Secc. 1.^a, de 18 de marzo de 2003 y de Asturias, Secc. 1.^a, de 20 de enero de 2005.