

# Las deudas del causante y la sucesión de los arrendamientos urbanos

por

RAÚL ACEBES CORNEJO

*Abogado*

*Doctor en Derecho*

## SUMARIO

### A) LA SUCESIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA:

1. PLANTEAMIENTO.
2. EL ARTÍCULO 16.3 LAU 94.
3. LA IMPERATIVIDAD DEL ORDEN DE SUCESIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL:
  - 3.1. *Alusión al Derecho comparado.*
  - 3.2. *La cuestión en nuestro Derecho.*
4. LAS DEUDAS DEL CAUSANTE Y LA SUCESIÓN ARRENDATICIA DE VIVIENDAS EN EL DERECHO COMPARADO:
  - 4.1. *Derecho alemán.*
  - 4.2. *Doctrina italiana.*
5. LAS DEUDAS DEL CAUSANTE Y LA SUCESIÓN ARRENDATICIA DE VIVIENDAS EN NUESTRO DERECHO. LA TESIS DE LA RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS SUCESORES ORDINARIOS.
6. ANÁLISIS DE ESTA TESIS:
  - 6.1. *La sucesión arrendaticia como sucesión especial: Insuficiencia de este planteamiento.*
  - 6.2. *El derecho arrendaticio como garantía patrimonial de los acreedores.*
7. LA TESIS DE LA RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS SUCESORES ESPECIALES.
8. ANÁLISIS DE ESTA TESIS.
9. CONCLUSIÓN.

### B) LA SUCESIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DISTINTOS DEL DE VIVIENDA:

10. NATURALEZA DE LA SUCESIÓN DEL ARRENDAMIENTO DISTINTO DEL DE VIVIENDA:

- 10.1. *Alusión al Derecho comparado.*
- 10.2. *La cuestión en nuestro Derecho.*
- 11. LA POSICIÓN DE LA JURISPRUDENCIA:
  - 11.1. *SSTS que no admiten la disponibilidad mortis causa del arrendamiento.*
  - 11.2. *Crítica.*
- 12. EL PASIVO HEREDITARIO Y LA SUCESIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DISTINTO DEL DE VIVIENDA:
  - 12.1. *Solidaridad entre coherederos. La STS de 24 de mayo de 1985.*
  - 12.2. *Alcance del deber de continuar la actividad del causante.*

## A) LA SUCESIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

### 1. PLANTEAMIENTO

En la sucesión de los arrendamientos de vivienda, la relación arrendaticia se transmite a determinadas personas de acuerdo con un orden de sucesión predeterminado en la Ley. Tales personas se convierten así en nuevos arrendatarios y como tales, asumen las obligaciones arrendaticias que surjan con *posterioridad* a la sucesión. Los sucesores ordinarios quedan al margen del arrendamiento y se desvinculan de cuantas obligaciones puedan surgir después de dicha sucesión. Todas esas obligaciones posteriores las asumen ya los sucesores arrendaticios designados por la Ley, que diseña, pues, un régimen especial en esta materia. Ahora bien, lo que no hacen las Leyes especiales es diseñar un régimen específico para las obligaciones surgidas con *anterioridad* a la sucesión, es decir, para el conjunto de las obligaciones del causante, provengan o no de la relación arrendaticia. No, al menos, de manera expresa.

No hay duda que los sucesores arrendaticios han de afrontar las obligaciones arrendaticias surgidas con posterioridad a la sucesión. La sucesión especial arrendaticia les transmite la posición de parte arrendataria y, en tal sentido, se convierten en nuevos arrendatarios obligados a cuantas deudas *arrendaticias* surjan con *posterioridad* a la sucesión. En cambio, lo que ya no es tan evidente es qué va a ocurrir con respecto a aquellas otras obligaciones que se hayan generado con *anterioridad* a la sucesión, en vida del causante. Un caso típico puede ser el de las rentas impagadas por el arrendatario fallecido. Sin embargo, la cuestión debe de plantearse en un sentido más general. Es decir, lo que en rigor debe de plantearse es si el sucesor arrendaticio ha de asumir o no una posición deudora no sólo respecto del pasivo arrendaticio pendiente en la fecha de la sucesión, sino respecto del *pasivo sucesorio en su conjunto*. Se trata, en suma, de saber si el sucesor arrendaticio asume o no el pasivo sucesorio y, en caso afirmativo, en qué condiciones lo hace.

## 2. EL ARTÍCULO 16.3 LAU 94

Como es sabido, en la actualidad, después de la entrada en vigor de la LAU 94, la regulación de la sucesión en los arrendamientos de vivienda se ha diversificado, existiendo tres regímenes normativos distintos (1). La nota común de estos tres regímenes es el establecimiento de un orden sucesorio en favor de determinados parientes del arrendatario. Pero la LAU 94, en su artículo 16.3 ha introducido un régimen especial de responsabilidad por obligaciones arrendaticias en el período inmediatamente subsiguiente al fallecimiento del arrendatario, régimen que constituye una novedad en la evolución de la legislación especial de arrendamientos de vivienda.

Dicho precepto establece, por una parte, una responsabilidad solidaria de «todos los que pudieran suceder al arrendatario» por las rentas devengadas en los tres meses siguientes a la muerte del arrendatario; esta prevención se articula para el caso de que no se produzca finalmente sucesión y el arrendamiento se extinga. Y, por otra parte, se vuelve a establecer una responsabilidad solidaria entre todos aquellos «que sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación», mientras se resuelve sobre cuál de ellos va a atribuirse el contrato en última instancia; el precepto indica que esta responsabilidad se extiende a «las obligaciones propias del arrendatario».

Estos especiales regímenes transitorios de responsabilidad por deudas arrendaticias parecen estar circunscritos a las que se originan con posterioridad al fallecimiento del arrendatario. Esta interpretación está explicitada para el caso de la responsabilidad en caso de extinción, donde la misma queda referida a la renta de los tres meses siguientes al indicado fallecimiento. No lo está, en cambio, en el caso de la responsabilidad solidaria provisionalmente instituida para el período en que se resuelven las posibles controversias entre potenciales sucesores en el arrendamiento. Sin embargo, no parece que dicha responsabilidad abarque también a las deudas arrendaticias que han quedado pendientes a la muerte del arrendatario. En tal sentido, los autores, de manera absolutamente uniforme, no plantean nunca esta posibilidad y el artículo 16.3 se interpreta sólo con referencia a *deudas arrendaticias surgidas con posterioridad al fallecimiento del arrendatario* (2). Siendo así, el

---

(1) 1.º) El establecido por el artículo 16 de la expresada LAU 94 para los contratos posteriores a ella; 2.º) el de los artículos 58 y 59 del Texto Refundido de 1964 para los contratos concertados en el período comprendido entre el decreto *Boyer* de 1985 y la LAU 94 (Disposición Transitoria 1.ª LAU 94); y 3.º) el de la Disposición Transitoria 2.ª para los contratos concertados con anterioridad al citado decreto *Boyer*.

(2) CARRASCO PERERA, *Comentarios a la LAU*, dir. R. BERCOVITZ, 2.ª ed., Pamplona, 1997, pág. 377 y sigs.; VERDERA SERVER, *La subrogación mortis causa en el arrendamiento de vivienda*, Valencia, 1997, pág. 121 y sigs.; GUILARTE GUTIÉRREZ, *Arrendamientos urbanos*, tomo I, Valladolid, 1997, págs. 192-193; FINEZ, *Comentarios a la LAU*, dir., por PANTALEÓN, Madrid, 1995, págs. 221-222; LEÓN CASTRO/COSSÍO, *Arrendamientos urbanos*,

citado precepto no tiene interés en nuestro estudio, ya que tales deudas no tienen la condición de deudas hereditarias, sino que surgen directamente en cabeza de los sucesores arrendaticios (3).

---

Granada, 1995, págs. 102-103; LOZANO ROMERAL/FUENTES BARDAJÍ, *Todo sobre la nueva LAU*, Barcelona, 1994, págs. 175-177; SERRANO ALONSO, *Comentarios a la LAU*, dir., por O'CALLAGHAN, Madrid, 1995, págs. 176-177; GONZÁLEZ PORRAS, en *Comentarios a la LAU*, dir. por LASARTE, Madrid, 1996, págs. 469-470; CASALS GENOVER y otros, *Comentarios a la LAU*, Barcelona, 1995, pág. 139; RODRÍGUEZ CEPEDA, en *El nuevo arrendamiento urbano. Régimen civil y registral*, dir. por Pau PEDRÓN, Madrid, 1996, págs. 158-159; HIDALGO GARCÍA, en *La nueva LAU*, dir. por GUILARTE, Valladolid, 1995, págs. 205-206; DÍAZ MÉNDEZ y otros, *Visión judicial sobre los aciertos y desaciertos de la nueva LAU: aspectos sustantivos y procesales*, Granada, 1995, págs. 63-64; RAMOS NIETO, *Análisis de los arrendamientos urbanos desde la nueva Ley 29/94*, Madrid, 1996; FUENTES LOJO y otros, *Novísima suma de arrendamientos urbanos*, I, Barcelona, 1996, págs. 102-103; ALBACAR, *Legislación de Arrendamientos Urbanos*, I, 2.<sup>a</sup> ed., Madrid, 1996, págs. 317-318; LUCAS FERNÁNDEZ, *Comentarios al Código Civil y a las Compilaciones Forales*, XX-1.<sup>o</sup>-B, 3.<sup>a</sup> ed., Madrid, 1997, pág. 1176; SÁNCHEZ GOYANES, *Ley de Arrendamientos Urbanos*, coord. por el propio autor, Madrid, s.f., pág. 116.

(3) Los antecedentes legislativos tampoco tienen interés, ya que omiten todo pronunciamiento sobre el problema.

1.<sup>o</sup>) El artículo 1, párrafo 3.<sup>o</sup> del decreto *Bugallal* de 1920, establecía que «caso de fallecimiento del arrendatario, el beneficio de prórroga de los contratos alcanzará a los individuos de su familia que con él habitaren si se tratase de un local destinado a vivienda y al socio o herederos que continuasen el negocio si fuese un establecimiento mercantil o industrial».

2.<sup>o</sup>) Este precepto fue sistemáticamente prorrogado por diversos decretos durante los años veinte (de 19 de octubre de 1921, 2 de diciembre de 1922, 13 de diciembre de 1923, 20 de junio de 1924, 17 de diciembre de 1924, 21 de diciembre de 1925, 24 de mayo de 1926, 7 de diciembre de 1926, 14 de diciembre de 1927, 24 de diciembre de 1928 y 26 de diciembre de 1930. El texto completo de estas normas puede verse en FÉLIX HUERTA, *El contrato de arrendamiento de fincas urbanas*, Madrid, 1925, y CASALS TORRES, *Desahucios e inquilinatos*, Barcelona, 1929).

3.<sup>o</sup>) Este período de prórrogas sucesivas concluye con el Decreto de 29 de diciembre de 1931, que, con leves retoques meramente gramaticales, normativiza el citado precepto con carácter permanente (art. 3).

4.<sup>o</sup>) El Decreto-ley de 10 de diciembre de 1944 introduce por primera vez un orden de sucesión explícito, pero nada resuelve acerca del pasivo sucesorio: «En las prórrogas forzosas a favor del inquilino por causa de fallecimiento de éste, se establece un turno de preferencia a favor de la viuda, hijos, padres o parientes dentro del segundo grado que convivieran con el arrendatario» (art. 3).

5.<sup>o</sup>) El artículo 71 LAU 46 establecía: «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». Y el artículo 72: «Si los beneficiarios del derecho que establece el artículo anterior no desearan ocupar conjuntamente la vivienda, se guardará el siguiente orden de prelación: cónyuge, hijos, padres, abuelos, hermanos, tíos y sobrinos. Prevalecerá el derecho de los de doble vínculo y consanguinidad, resolviéndose los casos de igualdad en favor del que tuviere mayor número de cargas familiares, con preferencia para el sexo femenino. Cuando los padres fueren septuagenarios, serán preferidos a los hijos».

### 3. LA IMPERATIVIDAD DEL ORDEN DE SUCESIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL

La legislación especial de arrendamientos no parece establecer, pues, ninguna disposición relativa al régimen jurídico del pasivo sucesorio. Ahora bien, lo que sí establece es un orden especial de sucesión. Y ocurre que, dependiendo de la naturaleza de ese orden especial de sucesión, el criterio que haya de tomarse respecto del pasivo sucesorio puede oscilar entre dos alternativas. En concreto, estas dos alternativas se plantean dependiendo de si el orden de sucesión es o no es imperativo:

A) En caso de no ser imperativo, de manera que pudiese ser libremente dispuesto por el arrendatario, parece que no existirían motivos, *a priori*, para alterar el régimen ordinario de transmisión de las obligaciones del causante por sucesión *mortis causa*. En ausencia de orden imperativo de llamamientos, no habría sustancial diferencia entre la sucesión arrendaticia y la sucesión *mortis causa* ordinaria. El orden de llamamientos para suceder en el arrendamiento sólo actuaría subsidiariamente respecto de la voluntad del testador y vendría a sustituir al orden de llamamientos de la sucesión intestada ordinaria del Código Civil y de los Derechos civiles autonómicos. Pero, fuera de esta especialidad, el arrendamiento, como relación jurídica global integrada por una suma de derechos y obligaciones, se transmitiría por sucesión *mortis causa* ordinaria, bien a los sucesores ordinarios o bien, subsidiariamente, a los llamados por la Ley especial. En cualquiera de ambos casos, quien sucediese en el arrendamiento sería una de las personas que asumiría las deudas del causante y con sujeción a las reglas generales.

B) Por el contrario, si el orden de sucesión fuese imperativo, tales conclusiones ya no podrían aceptarse de manera automática. Cabría pensar entonces que esa imperatividad diseña una sucesión *mortis causa* de carácter excepcional que podría tener repercusiones en orden a la determinación del régimen jurídico del pasivo sucesorio. En efecto, como consecuencia de la imperatividad del orden de sucesión, cuando, al margen de la sucesión ordinaria, aconteciese la sucesión de un arrendamiento de vivienda concurrirían dos tipos de sucesores: los ordinarios, determinados según el Código Civil y los Derechos civiles autonómicos y los arrendaticios, determinados según lo

---

6.º) El Decreto de 6 de marzo de 1953 restringe el orden de sucesión y excluye a los parientes de tercer grado (art. 5).

7.º) El artículo 58 LAU 56 coincide, básicamente, con el artículo 58 del Texto Refundido de 1964, salvo en lo referente a la sucesión de local destinado a profesión colegiada.

8.º) El Decreto-ley de 14 de septiembre de 1956 se limita a regular la prórroga del deber de notificación al arrendador del hecho del fallecimiento y de la sucesión, norma que es desarrollada por el Decreto de 28 de septiembre de 1956.

Las Exposiciones de motivos tampoco aluden a nuestro problema.

dispuesto en ese orden de sucesión. A partir de entonces, habría que preguntarse qué efectos puede tener esta diversificación sucesoria respecto del sistema ordinario de transmisión *mortis causa* de deudas del causante.

En conclusión, para decidir cuál es la vía a seguir, hay que resolver previamente si el orden de sucesión previsto por la legislación especial es imperativo o no. Esta cuestión se constituye como un *prius* para determinar si el sucesor arrendaticio va a asumir o no las deudas del arrendatario fallecido.

### 3.1. Alusión al Derecho comparado

El Derecho comparado no ofrece respuestas homogéneas en torno a la imperatividad o no del orden de sucesión de los arrendamientos especiales de vivienda. Así, mientras en algunos casos se decanta por la imperatividad de dicho orden, en otros casos ni siquiera existe un orden o se reserva un margen a la libertad testamentaria del arrendamiento.

1.º *Derecho alemán*. En el *BGB* la sucesión *mortis causa* de los arrendamientos de vivienda (*Mietverhältnisse über Wohnraum*) se regula en los §§ 563 y siguientes. A tenor del § 563, párrafos [1] y [2], el cónyuge viudo tiene preferencia expresa sobre cualquier otra persona para suceder en el arrendamiento. Este llamamiento excluye a cualquier otra persona y sólo en defecto suyo son llamados los hijos y la pareja de hecho que pueden suceder conjuntamente. Y si no hay pareja de hecho, pero sí hijos y otros parientes convivientes, suceden todos ellos también conjuntamente (4). Por último, en defecto de todas estas personas, el arrendamiento no se extingue, sino que se transmite a los herederos por sucesión *mortis causa* ordinaria (§ 564) (5). Ahora bien, mientras este último llamamiento subsidiario a favor de los herederos puede ser excluido por pacto en contrario, el llamamiento especial a favor del cónyuge, así como el llamamiento conjunto a favor de los fami-

---

(4) § 563, párrafos [1] y [2]: «[1] Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner.

[2] Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen».

(5) § 564: «Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. In diesem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, Sicherheitsleistung abwenden. Er kann jede einzelne Sache dadurch von dem Pfandrecht befreien, dass er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet».

liares convivientes no admite, en cambio, dicho pacto en contra (§ 563 párrafo [5]) (6). De esta prohibición hay que concluir que arrendatario y arrendador no pueden estipular nada que perjudique el orden de sucesión del citado § 563 en sus párrafos [1] y [2]. Y, también, que el arrendatario no puede disponer testamentariamente del contrato en modo distinto a lo previsto en tal precepto (7).

2.º *Derecho italiano.* En Italia, el Derecho especial de arrendamientos urbanos se contiene en la actualidad en las Leyes de 27 de julio de 1978 y de 9 de diciembre de 1998. El régimen de la sucesión se contiene en la primera, cuyo artículo 6, párrafo 1.º, de esta Ley está dedicado a la sucesión en los arrendamientos de vivienda y dice así: «*In caso de morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi*». A partir de este precepto los autores plantean si el mismo contiene un orden de sucesión o, si, por el contrario, suceden conjuntamente todas esas personas de manera simultánea. Hay que notar que, en efecto, el precepto transcrito no dispone expresamente si tal orden existe o no. Ante este vacío legal, la doctrina se ha pronunciado en sentido negativo y ha estimado que se produce una sucesión conjunta entre todos aquellos convivientes citados por el artículo 6 (8). Ahora bien, puesto que este precep-

---

(6) § 563 párrafo [5]: «Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 oder 2 eintrittsberechtigt sind, ist unwirksam».

(7) Vid., PUTZO, en *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, 48.ª ed., 1989, pág. 599; SONNENSCHNEIN, en *Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Berlin, 1981, pág. 736; VOELSKOW, en *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, I, pág. 891; SCHOPP, en *Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, I, Munich, 1980, pág. 1365.

(8) BOZZI, *Equo Canone*, a cura di Bianca y otros, Padua, 1980, pág. 57; BUCCI/MALPICA/REDIVO, *Manuale delle Locazioni*, Padua, 1989, págs. 334-335; LAZZARO/PREDEN/VARRONE, *L'Equo Canone*, Milán, 1978, pág. 25; TRIFONE, en *Trattato di Diritto Civile*, dir. por Vasalli, 11-3.º, Turín, 1984, págs. 516-517, DI PATRIZIO, *Locazione ed Equo Canone*, Milán, 1990, pág. 16.

En contra, SEVERINI («Il diritto di successione nell'edilizia residenziale pubblica», en *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 1982, parte II, pág. 41), según el cual hay que entender que existe un orden de sucesión que comienza por el cónyuge y termina con los afines. A favor de la preferencia del cónyuge juega el artículo 540, párrafo 2.º del Codice, según el cual: «Al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che que la corredano, se di proprietà del defunto o comuni».

En cuanto a cuáles son los parientes llamados por el artículo 6, algunos afirman que ha de entenderse aplicable el límite del sexto grado impuesto de manera general por el artículo 77 del Código Civil, según el cual: «La legge non riconosce il vincolo di parentela oltre il sesto grado, salvo che per alcuni effetti specialmente determinati» (BUCCI/MALPICA/REDIVO, *op. cit.*, pág. 333; MILITERNI, *L'Equo Canone*, Nápoles, 1978, pág. 13). En cambio, en la sentencia de la Corte Costituzionale, núm. 404, de 7 de abril de 1988 (*Giurisprudenza Costituzionale*, 1988, II, pág. 1794) se puede leer que son llamados «i parenti senza limiti di grado»; aunque se trata de un puro *obiter*, puesto que la sentencia estudia, entre otros extremos, la situación del conviviente *more uxorio* a efectos de sucesión arrendaticia.

to llama a los «herederos» en general, hay que deducir que el arrendatario tiene un margen de disponibilidad sucesoria sobre el contrato.

Además, algunos autores piensan que, en defecto de las personas incluidas en dicho artículo, la sucesión en el arrendamiento se defiende a los sucesores ordinarios, aunque no sean convivientes, conforme a las reglas generales de la sucesión *mortis causa*, y, en concreto, por lo dispuesto en el artículo 1.614 del Código Civil (9). Esta doctrina es contestada por otro sector doctrinal (10).

3.º *Derecho francés*. El derecho arrendaticio urbano de viviendas francés está regido en la actualidad por cinco grupos normativos (11). De ellos destacan la Ley de 6 de julio de 1989, que constituye, en general, la norma básica sobre arrendamientos de viviendas. Su artículo 14 regula el régimen jurídico de la sucesión arrendaticia, que, por remisión del propio precepto, está interrelacionado con el instituto de la *attribution préférentielle* del artículo 832 del *Code* (12). En este régimen jurídico cabe deducir un margen para la disponibilidad testamentaria por parte del titular del arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley de 1989.

Existe, por una parte, un doble ámbito donde no parece haber la libertad de testar. En primer lugar, el representado por la sucesión del viudo, a quien el arrendamiento se transmite preferencial e imperativamente por virtud de los artículos 832, párrafos 6.º y 7.º y 1.751 del Código Civil (13). Y, por otra, el representado por la sucesión de los demás herederos *no copropietarios* con el causante en dicho arrendamiento, que suceden según el «*intérêt en pré-*

---

(9) BOZZI, *op. cit.*, pág. 58; BUCCI/MALPICA/REDIVO, *op. cit.*, pág. 336.

Artículo 1.614: «Nel caso di morte dell'inquilino, se la locazione deve ancora durare per più di un anno ed è stata vietata la sublocazione, gli eredi possono recedere dal contratto entro tre mesi dalla morte. Il recesso si deve esercitare mediante disdetta comunicata con preavviso non inferiore a tre mesi».

(10) TRIFFONE, *op. cit.*, págs. 515-516; DI PATRIZIO, *op. cit.*, pág. 17. La jurisprudencia también parece sumarse a este segundo criterio; en tal sentido pueden citarse: *Cass.* 21 de abril de 1992 y la sentencia del Tribunal de Roma de 8 de junio de 1992 (ambas transcritas por DE TILLA, *Il Diritto Immobiliare, Trattato sistematico di giurisprudenza ragionata per casi, Le Locazioni*, I, 5.ª ed., Milán, 1997, pág. 919 y sigs.).

(11) *Code Civil*, Ley de 1 de septiembre de 1948, Ley de 22 junio de 1982, Ley de 23 de diciembre de 1986 y Ley de 6 de julio de 1989.

(12) «Lors du décès du locataire, le contrat est transféré: sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du Code Civil, au conjoint survivant; aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès; aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat est résilié de plein droit para le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier».

(13) Vid., AUBERT/BIHR, *L'location d'habitation (loi du 6 juillet 1989)*, París, 1990, págs. 162-163.



sence» expresado por el citado artículo 14 de la Ley de 1989 (14). Pero, en cambio, en caso de que existan herederos *copropietarios* con el causante del arrendamiento entra en juego la llamada «atribución preferencial» del artículo 832. Y, según se interpreta, ocurre que dicha atribución constituye un estatuto subsidiario a la autonomía de la voluntad del causante (15). Por lo que en el caso en que sí existan herederos copropietarios del arrendamiento, se deduciría que el copropietario que fallece podría disponer testamentariamente de su cuota en el arrendamiento (16).

### 3.2. La cuestión en nuestro Derecho

En nuestro Derecho falta una declaración expresa acerca de la imperatividad del orden de sucesión. Pero esta ausencia de declaración expresa no ha impedido a nuestra doctrina sostener con casi absoluta unanimidad que el orden de sucesión impuesto por la legislación especial es indisponible por el arrendatario (17). El orden de sucesión legal es, en suma, *imperativo*

---

(14) En el caso de que tales personas no existan, el contrato «est rélélié de plein droit», lo que es tenido como una norma de orden público (BELOT y otros, *Le Statut du droit à l'habitat*, París, 1985, pág. 112), por lo que no cabe la sucesión subsidiaria de los herederos.

(15) RAYMOND, «L'attribution préférentielle des biens non ruraux en vertu de l'article 832 du Code Civil», en *RTDC*, 1966, pág. 444, aceptando el criterio jurisprudencial al respecto.

(16) En el Derecho inglés los arrendamientos especiales no sujetos al *common law* están regulados por Derecho estatutario emanado del Parlamento: *Rent Act* (1977), *Housing Act* (1985) y *Housing Act* (1988). Entre otras circunstancias, estas leyes se caracterizan por establecer un orden imperativo de sucesión. Esto resulta especialmente constatable en la *Housing Act* de 1988, cuya sección 17 afirma expresamente que el arrendamiento no se transmite por sucesión testada ni intestada («...and, accordingly, does not devolve under the tenant's will or intestacy»).

(17) Por orden cronológico: GARCÍA ROYO, *Tratado de Arrendamientos Urbanos*, II-1.º, Madrid, 1948, pág. 30; CASAS MARTÍNEZ, «La comunidad arrendaticia», en *RGD*, 1956, pág. 528; CASTÁN/CALVILLO, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, II, Madrid, 1956, pág. 492; PERE RALUY/RODRÍGUEZ AGUILERA, *Derecho de arrendamientos urbanos I*, Barcelona, 1965, pág. 772; MADRUGA MÉNDEZ, *Transmisión del derecho arrendaticio de vivienda*, Madrid, 1966, págs. 135-136; LACRUZ, *Elementos...*, II-3.º, 2.ª ed., Barcelona, 1986; ALBACAR, *Ley de Arrendamientos Urbanos*, I, Granada, 1989, pág. 712; BLANQUER UBEROS, *El Proyecto LAU, La Ley 94-2*, págs. 997 y 999; PRATS ALBENTOSA, en *Comentarios a la nueva LAU*, coord. por VALPUESTA, Valencia, 1994, pág. 150; FINEZ, *Comentarios a la LAU*, dir. por PANTALEÓN, Madrid, 1995, pág. 219; LEÓN-CASTRO/DE COSSIO, *op. cit.*, pág. 95; PÉREZ DE VARGAS, *Subrogación arrendaticia y parejas de hecho*, Madrid, 1995, pág. 39; SERRANO ALONSO, *Comentarios...*, dir. por O'Callaghan, *op. cit.*, pág. 168; FUENTES LOJO y otros, *op. cit.*, pág. 1403; RUEDA ESTEBAN, *Nueva LAU, Seminario del Consejo General del Notariado en la UIMP*, dir. por ARROYO DEL CORRAL, Madrid, 1996, pág. 321; CARRASCO PERERA, *op. cit.*, págs. 368-369; GUILARTE GUTIÉRREZ, *op. cit.*, tomo I, pág. 186; LUCAS FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pág. 1170; VERDERA SERVER, *op. cit.*, pág. 29; SÁNCHEZ GOYANES, *op. cit.*, pág. 114.

*para el arrendatario.* Es decir, dicho orden se sobrepone no sólo al establecido por el Código Civil y los Derechos civiles autonómicos para la sucesión intestada, sino también a la voluntad de dicho arrendatario manifestada en la sucesión testada o, en su caso, contractual.

Una de las facultades que tiene todo causante que es parte de un contrato transmisible por sucesión *mortis causa* es la de designar un sucesor determinado en dicho contrato (18). Sin embargo, parece incuestionable que el orden a la sucesión de arrendamientos de vivienda no puede ser alterado por la sola voluntad del arrendatario. Dicha legislación instaure un determinado orden de sucesión que actúa con carácter general, sin especificar que el mismo actúe sólo en la sucesión intestada con exclusión de la testamentaria o contractual. En la legislación especial de arrendamientos anterior al Decreto-ley de 10 de diciembre de 1944 era posible, quizá, deducir un importante espacio para la disponibilidad testamentaria del arrendamiento (19). Ahora bien, después de este Decreto, la Ley parece mostrar una clara inclinación a favor de la imperatividad del orden de sucesión en relación al arrendatario. En la legislación actualmente vigente, tal inclinación es manifiesta en la Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup> de la LAU 94, cuyo número 4 expresa que la sucesión que aquella regula «sólo podrá tener lugar a favor» de las personas que la misma indica (20). Y no menos manifiesta lo es en la sucesión del artículo 16 LAU 94. En este precepto, la imperatividad de la sucesión parece la única interpretación a seguir dados los términos de su número 4, a cuyo tenor resulta bastante evidente que las personas mencionadas en el número 1 tienen un

---

La unanimidad es impedida por R. VALCARCE, el cual, a propósito de la LAU 46, interpretaba que «si la subrogación se hace por disposición testamentaria y, por ende, para surtir efecto después de la muerte del inquilino, debe reputarse válida y merece protección jurídica, a condición de que se cumplan los requisitos del artículo 34 (parentesco dentro del segundo grado —convivencia del año— y notificación)» («Sucesión arrendaticia urbana», en *Revista de Derecho Procesal*, 1947, págs. 634-635). El artículo 34 LAU 46 se corresponde con el artículo 24 del Texto Refundido de 1964.

(18) Sin perjuicio de la responsabilidad de todos los herederos por las obligaciones pendientes, solidaria (art. 1.084 del Código Civil) o mancomunada (art. 61 del Código de Sucesiones catalán).

(19) Esa legalidad anterior estaba constituida por las sucesivas prórrogas del Decreto *Bugallal* de 1920, cuyo artículo 1, párrafo 3.º, se expresaba así: «Caso de fallecimiento del arrendatario, el beneficio de prórroga de los contratos alcanzará a los individuos de su familia que con él habitaren si se tratase de un local destinado a vivienda y al socio o herederos que continuasen en el negocio si fuese un establecimiento mercantil o industrial».

(20) Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup>, número 4: «A partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del Texto Refundido de la LAU 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario...». Acerca de esta expresión, vid., LASARTE, *Comentarios a la LAU*, dir. por él mismo, *op. cit.*, págs. 1253-1254.

derecho incondicionado a la sucesión en aquellos contratos con una duración igual o inferior a cinco años. Esta imperatividad no sólo actúa con respecto al arrendatario, sino también con respecto al arrendador, por lo que el eventual pacto entre ambos alterando el orden de sucesión no será eficaz.

Esta interpretación es, en principio, coherente también con el fundamento básico de toda la legislación especial arrendaticia. Con el establecimiento de un orden de sucesión imperativo, la Ley pretende, en sede de sucesión arrendaticia de viviendas, dar amparo a determinadas personas, en concreto, parientes cercanos que convivían con el arrendatario. Tales personas son tenidas en cuenta por su condición de familiares próximos al arrendatario, pero también por su condición de convivientes. Interviene, y decisivamente, el interés puramente material de seguir habitando en la vivienda. Se considera, pues, que sólo los familiares cercanos convivientes deben de tener un derecho subjetivo a seguir habitando en el mismo lugar en que lo venían haciendo hasta la muerte del arrendatario. Y esta decisión la toma el legislador en una coyuntura socioeconómica en la que existe un especial interés por aliviar en la medida de lo posible el problema del acceso a la vivienda (21).

La Ley, en suma, desea atribuir en todo caso y circunstancia el arrendamiento a ese círculo de familiares convivientes. Esta aspiración, que se inscribe simultáneamente en los principios constitucionales de protección a la familia y acceso a vivienda (arts. 39 y 47 CE), es considerada de orden público y para salvaguardarla se prescinde de la autonomía de la voluntad del arrendatario, que no va a poder disponer del contrato por actos *mortis causa*. De esta manera, el dominio de éste sobre el arrendamiento de vivienda de la legislación especial no va a tener las mismas características que el dominio sobre cualquier otro contrato transmisible por la sucesión *mortis causa* ordinaria del Código Civil y los Derechos civiles autonómicos. La circunstancia de que el arrendatario esté privado de la facultad de disposición por causa de muerte constituye así una limitación del dominio como consecuencia del reforzamiento de la posición jurídica ocupada por los parientes convivientes llamados a sucesión (22).

---

(21) Nótese que no es sólo dicha escasez de la vivienda lo que ha dado lugar a la normativa especial; han intervenido también factores políticos, representados por el advenimiento del *Estado Social* o *Estado del Bienestar* a mitad del siglo xx. Es más, puede decirse que este segundo factor ha sido el decisivo en la generación de las leyes de arrendamientos; la carestía de vivienda no es un fenómeno exclusivo de este siglo; de hecho, es una constante histórica. Pero ha sido en el período presente cuando el Estado ha decidido afrontar directamente el problema.

(22) Hay que advertir, sin embargo, que la imperatividad del orden de sucesión de la legislación no está exenta de puntos oscuros. Al margen de la mayor o menor oportunidad de establecer una lista cerrada de sucesores con exclusión automática de otras personas, puede señalarse la contradicción que representa el hecho de que mientras el arrendatario y el arrendador no pueden alterar el orden de sucesión, sí pueden, por el contrario,

#### 4. LAS DEUDAS DEL CAUSANTE Y LA SUCESIÓN ARRENDATICIA DE VIVIENDAS EN EL DERECHO COMPARADO

Puesto que, como se acaba de concluir, el orden de sucesión de la legislación especial es imperativo, ya no puede aceptarse de manera automática que el sucesor arrendaticio asume las deudas del causante. La Ley dispone un orden de sucesión imperativo para el arrendamiento y, por tanto, se constituye una dualidad de sucesores. Por una parte, los sucesores ordinarios, designados conforme a las reglas generales de la sucesión *mortis causa* ordinaria; por otra, los sucesores arrendaticios, designados conforme a las reglas especiales e imperativas de la legislación arrendaticia. La Ley instituye, por tanto, una sucesión especial al margen de la sucesión *mortis causa* ordinaria sobre la base de un orden imperativo de sucesión. Así pues, no cabe recurrir a una simple analogía y extender al sucesor arrendaticio la posición deudora que tiene atribuida el sucesor ordinario del Código Civil y de los Derechos autonómicos. La analogía no es posible y es preciso replantear el problema desde el principio. Para ello hay que hacer una referencia previa a las soluciones que sobre esta cuestión ofrece el Derecho comparado.

##### 4.1. *Derecho alemán*

De entre los Ordenamientos de nuestro entorno, sólo el alemán contiene una previsión expresa en relación al régimen jurídico del pasivo sucesorio que incluye deudas arrendaticias pendientes. Según el párrafo [1] del § 563b *BGB*, los sucesores arrendaticios «...haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist» (...responden como deudores solidarios con el heredero de las deudas originadas hasta la muerte del arrendatario; en relación con el cónyuge y los familiares, el heredero responde sólo, salvo pacto en contra).

El arrendador puede, por tanto, dirigirse indistintamente contra los sucesores ordinarios o los especiales. Sucesores ordinarios y sucesores arrendaticios están todos situados en el mismo plano de cara al acreedor. Respecto de las deudas arrendaticias, los sucesores arrendaticios son, pues, tan deudores como los sucesores ordinarios («...als Gesamtschuldner...»). Pero esto,

---

ceder *inter vivos* el arrendamiento a cualquier persona, sea o no uno de los sucesores incluidos en dicho orden de sucesión legal. Por otra parte, también es contradictorio que el arrendatario no pueda disponer testamentariamente del arrendamiento cuando los sucesores sí pueden disponer del mismo una vez acontecida la sucesión (arts. 58.2 del texto de 1964 y 16.2 LAU 94). Vid. ACEBES CORNEJO, «Crítica de la sucesión de los arrendamientos de vivienda», en *porticolegal.com*, sección arrendamientos (2003).

por lo que se refiere a las relaciones externas de los sucesores con el acreedor. En las relaciones internas entre los sucesores ya hay que distinguir. Aquí los sucesores arrendaticios deben de quedar indemnes, ya que, según el § 569a, las deudas arrendaticias pendientes deben de ser asumidas finalmente por los herederos. Así pues, el *BGB*, en aras de proporcionar mayor seguridad al arrendador, establece al mismo tiempo una responsabilidad solidaria entre los herederos y los sucesores arrendaticios. Pero esta responsabilidad solidaria sólo tiene carácter instrumental, ya que no afecta a las relaciones internas entre los sucesores ordinarios y especiales. Resulta, por tanto, que los herederos, por regla general, asumen finalmente las deudas pendientes, en tanto que los sucesores especiales sólo las asumen en última instancia, de manera subsidiaria; es decir, en los casos de insolvencia de los herederos. Este régimen puede ser excepcionado mediante pacto en contra.

Por último, hay que observar que el § 569a no precisa si este régimen de responsabilidad es aplicable también a las deudas no arrendaticias. Teniendo en cuenta la literalidad del precepto cabría admitir que sí es aplicable, ya que el mismo se expresa en sentido genérico refiriéndose a las deudas del arrendatario sin especificar que sólo sean las arrendaticias («...*die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten...*» —...las deudas originadas hasta la muerte del arrendatario...—). Sin embargo, existen autores que niegan esta posibilidad, al precisar que al sucesor especial no le afectan ni siquiera aquellas deudas que, aun relacionadas con la vivienda, hayan surgido de contratos del arrendatario con terceros, tales como las de suministro de agua y calefacción, de renovación, etc. (23).

#### 4.2. *Doctrina italiana*

A falta de pronunciamiento expreso en la antes citada Ley italiana de 1978, algunos autores defienden que los sucesores ordinarios y especiales responden conjuntamente de las deudas arrendaticias pendientes al fallecimiento del arrendatario, aunque no precisan de qué manera opera esta responsabilidad concurrente, ni el plano de las relaciones externas de todos los sucesores con el arrendador (si solidaria o mancomunada), ni en el plano de las relaciones internas entre los sucesores ordinarios y arrendaticios (24).

---

(23) SONNENSCHNIG, *op. cit.*, pág. 729.

(24) «In particolare non par dubbio che l'obbligo del pagamento dei canoni scaduti si trasferisca-salva naturalmente la responsabilità concorrente dell'erede- su chi subentra nella titolarità del contratto e che il suo inadempimento leggitimi il locatore, in presenza degli altri presupposti di legge, a richiedere la risoluzione del contratto» (En particular, no hay duda que la obligación de pago de las rentas vencidas se transmite —salvo, naturalmente, la responsabilidad concurrente del heredero— sobre quien sucede en la titu-

Otros, por el contrario, concluyen que dichas deudas incumben sólo a los herederos y no a los sucesores especiales, sin añadir tampoco ulteriores precisiones (25).

Por lo que a la jurisprudencia se refiere, puede citarse la sentencia del Tribunal de Roma de 8 de junio de 1992, que contiene un pronunciamiento sobre este tema, si bien a título de *obiter*. En el pleito se sustentaba la posible responsabilidad de una persona que pretendía suceder en el arrendamiento pero que, sin embargo, no era una de las incluidas en el artículo 6 de la Ley de 1978. Y la sentencia se detiene a considerar si el artículo 1.614 del *Codice* es aplicable de manera subsidiaria, contestando negativamente. Pero al hilo de este problema, expone incidentalmente la hipótesis de que las rentas pendientes se transmiten por vía hereditaria y son carga de los herederos ordinarios, aunque no llega a afirmar que sean *exclusivamente* carga suya y no también de los sucesores especiales: «...La mancanza di soggetti legittimati a esercitare i diritti successori nascenti dall'articolo 6 l. n. 392/78 non comporta reviviscenza dell'abrogato articolo 1.614 c.c., sicché l'erede non convivente, *mentre non può esimersi dall'obbligo di soddisfare le passività gravanti sull'asse ereditario alla data dell'avenuta successione secondo i principi generali, in quanto relative a obbligazioni già scadute e insolute quali il pagamento dei canoni locativi non pagati al locatore dal proprio dante causa*, per il resto viene a trovarsi in una relazione de mero fatto con la cosa locata, che non può detenere in maniera qualificata ma che detiene eventualmente senza título, pero fatto proprio originario, non essendo legittimato dalla legge a succedere nel rapporto locativo» (cursiva nuestra) (26). (La ausencia de sujetos legitimados para ejercitar los derechos sucesores derivados del artículo 6. l. n. 392/78 no comportan reviviscencia del abroga-

---

laridad del contrato y que incumplimiento legitima al arrendador, en presencia de los otros presupuestos legales, a pedir la resolución del contrato) (Bozzi, *op. cit.*, págs. 59-60).

(25) «Il rapporto di locazione viene così separato dal complesso dei rapporti che facevano capo al defunto e che sono trasmessi agli eredi, per essere trasferito automaticamente a determinati soggetti che la legge vuole tutelare. Il fatto potrebbe avere una conseguenza pratica rilevante, nel senso che chi succede non nella qualità di erede non subentrerebbe nei debiti del "de cuius" per canoni ed oneri accessori arretrati. Per questi, infatti, risponderebbe sempre l'erede, il quale subentrerebbe appunto "iure successionis" in tutti rapporti attivi e passivi del suo dante causa e sarebbe quindi tenuto anche per gli eventuali debiti dello stesso per canoni arretrati» (La relación arrendaticia queda así separada del complejo de relaciones de que era titular el difunto y que son transmitidas a los herederos, para ser transmitida automáticamente a determinados sujetos que la Ley quiere tutelar. Este hecho podría tener una consecuencia práctica relevante, en el el sentido de que quien no sucede con la cualidad de heredero no sucedería en las deudas del *de cuius* por rentas y cargas accesorias atrasadas. Para éstas, en efecto, respondería siempre el heredero, el cual sucedería precisamente *iure successionis* en todas las relaciones activas y pasivas de su causante y, por tanto, estaría obligado también por las eventuales deudas del mismo por rentas atrasadas) (BUCCI/MALPICA/REDIVO, *op. cit.*, pág. 334).

(26) Fragmento extraído de la transcripción hecha por DE TILLA, *op. cit.*, pág. 920.

do artículo 1.614 del Código Civil, por lo que el heredero no conviviente, *mientras no puede eximirse de la obligación de satisfacer el pasivo que grava la herencia en la apertura de la sucesión según los principios generales, en lo relativo a obligaciones ya vencidas e impagadas como el abono de rentas arrendaticias no pagadas al arrendador por el propio causante*, por el resto se encuentra en una relación de mero hecho con la cosa arrendada, que no puede poseer de manera cualificada pero que posee eventualmente sin título, no estando legitimado a suceder en la relación arrendaticia.)

5. LAS DEUDAS DEL CAUSANTE Y LA SUCESIÓN ARRENDATICIA DE VIVIENDAS EN NUESTRO DERECHO. LA TESIS DE LA RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS SUCESORES ORDINARIOS

La cuestión sobre la relación del sucesor arrendaticio con las deudas del causante no ha recibido en nuestro país un tratamiento demasiado riguroso (27). Sea como fuere, existen dos tesis de orientaciones contrapuestas. Se examina a continuación una de ellas, dejándose la segunda para un análisis ulterior (*infra* § 7).

La tesis en cuestión atribuye a los sucesores ordinarios la responsabilidad por las obligaciones arrendaticias con exclusión de los sucesores especiales. Se interpreta que la relación arrendaticia se transmite por una vía sucesoria especial. En cambio, las deudas pendientes lo hacen por la vía hereditaria ordinaria, razón por la que la responsabilidad por tales deudas se atribuye en exclusiva a los sucesores ordinarios, en tanto que los sucesores arrendaticios quedan exentos de responsabilidad. Este es el planteamiento común de todas estas tesis (28). Pero, partiendo del mismo, los autores se expresan con diferentes niveles de precisión:

---

(27) Las últimas aportaciones doctrinales relativas a la sucesión arrendaticia ni siquiera abordan ya el problema. DÍAZ VALES se lo plantea en sede transmisión *inter vivos* del arrendamiento, preguntándose si el nuevo arrendatario debe o no responder cumulativamente con el antiguo (*La subrogación legal en la legislación de arrendamientos urbanos*, Madrid, 2001, pág. 289). Por su parte, PÉREZ UREÑA tan sólo hace algunas referencias genéricas en torno a la naturaleza de la sucesión arrendaticia, sin llegar a mencionar el problema (*El arrendamiento de vivienda: subrogación mortis causa*, Granada, 1999, pág. 48).

(28) Dicha tesis se inicia con GARCÍA ROYO, quien comentando el artículo 71 LAU 46 decía: «...la sucesión sólo actúa en los derechos, deberes y expectativas propios de la evolución normal del inquilinato a partir de la fecha en que falleció el titular, mas no opera respecto a las relaciones jurídicas derivadas de hechos pretéritos (tales como impago de rentas atrasadas, indemnizaciones por daños causados en la vivienda, resarcimiento por obras que aquél efectuó, etc.), pues cabe decir que, al fallecer el acreedor o deudor, quedaron despojados de su carácter arrendaticio y, por tanto, respecto a ellos sólo actúa la sucesión genérica de derecho común, debiendo dirigir la acción contra el heredero, sea o no el sucesor del inquilinato» (*op. cit.*, pág. 46).



A) Algunos parecen referirse al conjunto de las obligaciones arrendaticias pendientes, pero, al ejemplificarlas, sólo enumeran obligaciones pecuniarías (29).

B) Otros se refieren ya abiertamente a todas las obligaciones arrendaticias pendientes (30).

C) Por último, otro sector se centra sólo en las rentas adeudadas y afirma que el arrendador sólo puede exigir las a los herederos en el correspondiente juicio declarativo, con exclusión de los sucesores arrendaticios. Pero se añade que el arrendador puede instar directamente el desahucio por falta de pago contra el sucesor especial y que, en caso de que éste lo enerve pagando o consignado las rentas atrasadas, podrá repetir contra los sucesores ordinarios (31).

Del planteamiento de esta tesis se deriva que el sucesor especial, sin perjuicio de esta responsabilidad instrumental en beneficio del arrendador, no sólo no asume las deudas arrendaticias, sino que no asume ninguna de las deudas pendientes que integran el pasivo sucesorio, sean o no arrendaticios. La sucesión especial sólo abarca a la relación arrendaticia en su lado activo, pero no en su lado pasivo, porque las deudas arrendaticias pendientes al fallecer el

---

(29) GARCÍA ROYO, *loc. cit.* Vid., también, LEÓN CASTRO/COSSÍO, *op. cit.*, pág. 103.

(30) CARRASCO, *op. cit.*, pág. 381; LACRUZ, *Elementos...*, II-3.º, *op. cit.*, pág. 230; FINEZ, *op. cit.*, pág. 222; HERNÁNDEZ CANUT/DE LUNA GARCÍA, «Sucesión en el arrendamiento. Prelación y su ejercicio (dictamen)», en *ADC*, 1953, pág. 912.

(31) Esta solución se construye en el ámbito de la legislación procesal anterior a la LEC 2000 y tiene su precedente inmediato en RODRÍGUEZ AGUILERA/PERE RALUY, quienes admitiendo que la responsabilidad por las deudas arrendaticias correspondía a los herederos y no a los sucesores especiales, advirtieron, no obstante, que «si el arrendador ejercita una acción de desahucio por falta de pago, el sucesor arrendaticio difícilmente podrá enervar la acción o rehabilitar el contrato si no paga todas las rentas adeudadas, ya sean correspondientes a época anterior o posterior a la sucesión» (*op. cit.*, págs. 782-783). Partiendo de esta observación, MADRUGA precisó posteriormente que si el sucesor especial lograba enervar el desahucio, podría repetir contra los herederos en base al artículo 1.158 del Código Civil: «En nuestra opinión, el arrendador puede ejercitar dos acciones para la reclamación de rentas adeudadas por el inquilino fallecido: una la de desahucio por falta de pago de la renta al amparo de la causa primera del artículo 114 LAU, y otra, la acción de reclamación de dichas rentas en el juicio declarativo correspondiente. En el primer caso, la acción habrá de ejercitarse contra el sucesor ocupante de la vivienda, que podrá enervar la acción mediante la consignación que autoriza el artículo 147, sin perjuicio de que posteriormente el pariente subrogado pueda ejercitar, al amparo del párrafo 2.º del artículo 1.158 del Código Civil, la acción de reembolso contra todos los herederos del arrendatario fallecido, por ser una deuda del causante y, por consiguiente, de la herencia. En el segundo caso, la acción de reclamación habrá de dirigirse directamente contra todos los herederos del inquilino fallecido» (*op. cit.*, pág. 177). Siguen esta dirección: ALBACAR, «Ley de Arrendamientos Urbanos», *op. cit.*, pág. 718, y también en *Legislación de Arrendamiento Urbanos*, I, 2.ª ed., Madrid, 1996, págs. 316 y 318; VERDERA SERVER, *op. cit.*, pág. 27; GUILARTE GUTIÉRREZ, *op. cit.*, tomo I, pág. 193. Ver, también, FUENTES LOJO y otros, *op. cit.*, págs. 1403-1404.



causante se transmiten por vía hereditaria ordinaria. Y si esto es así, parece evidente que el resto de las deudas pendientes del causante, las no arrendaticias, tampoco afectan a los sucesores especiales. En este sentido, algunos autores expresan ya en sentido general la exclusión de responsabilidad de dichos sucesores especiales, sin circunscribirla a las deudas arrendaticias (32).

## 6. ANÁLISIS DE ESTA TESIS

Según esta tesis, la sucesión arrendaticia no produciría una transmisión *integral* de la relación. No, al menos, si se entiende que la integridad de una relación jurídica se constituye no sólo por la totalidad de sus derechos, sino, también de la totalidad de sus obligaciones. No ocurriría, por tanto, como en las relaciones que se transmiten conforme a la sucesión *mortis causa* ordinaria, donde los sucesores asumen, en su condición de tales, la relación jurídica como un todo. Por el contrario, según esta tesis, en la sucesión de los arrendamientos especiales de vivienda los sucesores sólo recibirían el programa obligacional que resta por cumplir en el momento de fallecimiento del causante, pero no, sin embargo, las deudas pendientes en el momento de dicho fallecimiento. Los sucesores arrendaticios (como no podía ser de otra forma),

---

(32) Así, CARRASCO: «La subrogación tiene aquí alguna particularidad en la medida en que se produce contemporáneamente al fenómeno sucesorio, y puede (y lo hará) concurrir con él. En el viudo y en los descendientes (que en la mayoría de los casos serán los beneficiarios de la subrogación) normalmente concurrirá la cualidad de herederos. Pero es por esta razón, y no por la de subrogados, por la que serán deudores solidarios de las obligaciones pendientes del arrendatario. Puede no tener lugar esta duplicidad; pensemos que el arrendatario fallece intestado y le subroga su concubino, que no es legítimo, y le heredan su hijos. En estos casos, y a falta de una norma expresa, responderán exclusivamente los herederos de las deudas del causante arrendatario. Es claro, por lo demás, que el arrendatario no puede imponer al subrogado la carga de pagar las deudas vencidas, porque, como la legítima sucesoria, también aquí puede hablarse de una *intangibilidad cualitativa* del derecho de subrogación *mortis causa*» (*op. cit.*, pág. 381, cursiva del autor). Según LACRUZ, «el derecho a la subrogación, del cual, al no autorizarlo la ley, no puede disponer *mortis causa* el inquilino, representa un beneficio de tipo legal más familiar que sucesorio, pues el subrogado puede haber repudiado la herencia del causante, y el derecho no pasa como parte del patrimonio de éste, ni responde de sus deudas» (*Elementos...*, II-3.º, *op. cit.*, págs. 229-230). Y según HERNÁNDEZ CANUT/DE LUNA GARCÍA (refiriéndose a la LAU 46), «la analogía con la sucesión hereditaria no puede extenderse mucho más. El heredero, como tal, precisamente está excluido, no mencionándosele, a diferencia de lo que sucede en el supuesto del artículo 73 (sucesión del heredero en el arrendamiento de local). Resalta el carácter familiar y pasa a un plano secundario el patrimonial. Más tampoco cabe asimilarlo con la sucesión hereditaria legal, dada la especialidad del orden de preferencia y sobre todo por la nota de convivencia. De aquí que no pueda ligarse con la aceptación o repudiación de la herencia y que no afecte a la sucesión en las responsabilidades del causante» (*op. cit.*, pág. 912; el paréntesis intercalado es nuestro).

asumirían el papel de deudores respecto de las obligaciones que van surgiendo con posterioridad a la sucesión. Respecto de estas obligaciones, ellos y sólo ellos son considerados deudores. Ahora bien, las obligaciones anteriores, las surgidas en vida del anterior arrendatario, no se transmitirían ya por la sucesión especial. Todas las obligaciones que nacidas en vida del anterior arrendatario quedarían fuera de la sucesión especial. La sucesión especial no abarcaría estas obligaciones anteriores. Según esta tesis, estas obligaciones, en suma, se transmitirían conforme a las reglas generales de la sucesión *mortis causa*. Serían, pues, los sucesores ordinarios los que se hagan cargo de esas obligaciones anteriores. Los sucesores arrendaticios, por el contrario, quedarían al margen de tales obligaciones.

#### 6.1. *La sucesión arrendaticia como sucesión especial: Insuficiencia de este planteamiento*

Los autores que sostienen esta tesis omiten dar explicaciones más allá del carácter especial de la sucesión arrendaticia. Se dice que la sucesión arrendaticia es una sucesión impuesta por la Ley para regular un supuesto especial, la transmisión del derecho arrendaticio, transmisión que se produce por una vía distinta de la sucesión *mortis causa* ordinaria del Código Civil. De ahí, los autores pasan a postular, como inmediato corolario, que la sucesión arrendaticia sólo produce la transmisión de la relación arrendaticia, con exclusión de las obligaciones pendientes del anterior arrendatario.

Este planteamiento es insuficiente. Es completamente evidente que la sucesión arrendaticia es, en efecto, una sucesión especial porque, distintamente a la sucesión *mortis causa* ordinaria del Código Civil y de los Derechos civiles autonómicos, tiene por objeto una sola relación jurídica, constituida por el arrendamiento de vivienda y, además, ordena una transmisión a través de un orden imperativo de sucesión. Ambos caracteres separan la sucesión arrendaticia de la ordinaria y le confieren el atributo de la especialidad. Ahora bien, que la sucesión arrendaticia tenga el atributo de la especialidad no propugna de manera inequívoca que el sucesor arrendaticio no deba de tener ninguna relación con el pasivo hereditario. Esto es una cuestión que queda por demostrar.

1.º Para enfocar el tema, no hay que olvidar que la legislación especial arrendaticia no contiene un pronunciamiento legal explícito acerca de la relación de la sucesión arrendaticia con las deudas del causante. Por supuesto que, respecto de las obligaciones arrendaticias surgidas *con posterioridad* a la sucesión, serán sólo los sucesores arrendaticios, y sólo ellos, quienes las asuman, con exclusión absoluta de los sucesores ordinarios. Pero ahora la cuestión es determinar qué ocurre con el conjunto de las obligaciones *pen-*

dientes del causante. Ante ello, la tesis comentada presenta un corolario derivado del carácter de *lex specialis* que tiene la legislación arrendaticia: si la Ley omite toda referencia a cuál deba ser la relación de la sucesión arrendaticia con el pasivo sucesorio, debería de aplicarse el régimen común de la sucesión *mortis causa*. Es decir, precisamente por el margen específico que tiene atribuido toda Ley especial, la especialidad de la sucesión arrendaticia se agotaría con la imposición de un orden de sucesión determinado, pero no iría más allá para imponer, además, un régimen determinado en lo relativo a las deudas del causante. La especialidad de la ley empezaría y terminaría en el orden imperativo de sucesión y nada más. De modo que sería la sucesión *mortis causa* ordinaria la que única que produciría la transmisión del pasivo sucesorio, no la arrendaticia. Lo que significa que serían, pues, los sucesores ordinarios los únicos que deberían de asumir dicho pasivo.

Pero un planteamiento como este es excesivamente formalista, porque no entra en el fondo de la cuestión y se limita a aplicar la norma general (el deber de los sucesores ordinarios respecto del conjunto de las deudas del causante) en defecto de un pronunciamiento explícito de la norma especial (la legislación arrendaticia).

2.º Más allá de consideraciones espiritualistas en torno al estatuto del *sucesor ordinario* como deudor personal del causante (que, por lo demás, han de considerarse superadas), dicho sucesor asume las deudas del causante por la razón básica de que recibe al mismo tiempo sus bienes y derechos. Se trata de una cuestión de puro respeto al crédito del acreedor del causante, que se vería defraudado si las deudas de dicho causante no se transmitiesen por sucesión *mortis causa*. Para ello, la Ley atribuye al sucesor ordinario el deber de pagar esas deudas, pero sin cargarle con la misma posición deudora que tenía el causante, es decir, sin considerarle como un deudor personal en una situación jurídica análoga al causante. Sin perjuicio del deber *ultra vires*, que es una simple opción, el sucesor ordinario asume sólo un papel fundamentalmente liquidatorio. Pero lo asume en la medida suficiente como para no perjudicar los derechos de los acreedores del causante, es decir, hasta donde alcancen los bienes y derechos de la herencia. Puede optar por el deber *ultra vires*, pero la Ley no le obliga a ello. Su deber básico, irrenunciable, es el afrontar las deudas del causante con los bienes y derechos hereditarios, incluidas las deudas consistentes en un hacer o en un no hacer, que se transforman en deudas de dar cosas o bienes de la herencia con valor económico equivalente (33) (34).

---

(33) La exposición de esta doctrina acerca del deber del sucesor ordinario respecto de las deudas del causante en: ACEBES CORNEJO, «Las obligaciones de hacer y de no hacer en la sucesión *mortis causa*», en *RJN*, núm. 53, 2005.

(34) Usualmente se habla de «responsabilidad» *ultra vires* o *intra vires*. Hasta ahora, también aquí se ha venido empleando esta expresión. Pero, en realidad, repro-

Hasta aquí cuando sólo hay sucesores ordinarios. Pero cuando, además de sucesores ordinarios, hay también *sucesores especiales*, como son los arrendaticios, el derecho de los acreedores del causante a ver respetados sus créditos ha de tener en cuenta no sólo el correlativo deber de los sucesores ordinarios, sino, también, el deber de los sucesores arrendaticios. Si *sólo* hay sucesores ordinarios no cabe otra cosa que sólo ellos asuman las deudas del causante. O éstos se hacen cargo de este pasivo, o ese pasivo desaparece con la muerte del causante. No hay más alternativas. En el caso actual, sin embargo, al lado de los sucesores ordinarios, hay otra clase especial de sucesores. Son los sucesores arrendaticios, encargados de recibir, única y exclusivamente, la relación arrendaticia constituida por el anterior arrendatario. Se trata de una transmisión impuesta excepcionalmente por la Ley a favor de determinadas personas, siguiendo un orden preestablecido y al margen de la sucesión ordinaria. Pero se trata, en definitiva, de una sucesión cuyo objeto es la transmisión de una relación de la que es titular el causante y que, juntamente con los demás bienes y derechos, integra la garantía patrimonial frente a los acreedores. Por tanto, es preciso que los sucesores especiales se constituyan en una alternativa respecto de la asunción de las obligaciones del causante.

## 6.2. *El derecho arrendaticio como garantía patrimonial de los acreedores*

1.º Llegados a este punto, hay que recordar, para evitar confusiones, que la sucesión arrendaticia tiene por objeto la transmisión de un derecho que tiene un contenido patrimonial. El arrendamiento de vivienda no es un derecho etéreo, desprovisto de un valor objetivo. Al contrario, el arrendamiento de vivienda tiene un peso económico tangible y es susceptible de convertirse en el objeto de un negocio patrimonial. Así, puede transmitirse o bien solo gratuitamente (art. 23 del texto de 1964) o

---

duce una imprecisión de los Códigos. El sucesor, ante todo, «debe» frente al acreedor del causante y «debe» limitada o ilimitadamente, según acepte o no con beneficio de inventario. Sólo cuando el sucesor incumpla ese deber, se abrirá el capítulo de «responsabilidad» que incluirá también los daños y perjuicios y, además, será siempre universal, independientemente de que haya o no aceptación beneficiaria (cfr. art. 1.911 del Código Civil). El artículo 1.003 reproduce la imprecisión («...quedará el heredero *responsable*...»); también lo hacen Códigos más modernos, como el portugués en su art. 2.071); mientras que el 1023.1 se expresa más correctamente («el heredero no queda *obligado*...»); también, el art. 490.2 del Código italiano, según el cual el sucesor beneficiario «non è tenuto» al pago de las deudas hereditarias más allá de la herencia). Por todo ello, a partir de ahora expresamos la idea más correcta de un «deber» del sucesor.

bien gratuita y onerosamente (art. 8 LAU 94) y, consecuentemente, puede ser objeto de embargo por parte de los acreedores (35) (36).

Pues bien, este dato establece ya una relación entre la sucesión arrendaticia y el pasivo hereditario. La sucesión arrendaticia no crea un derecho que surge *ex novo* en cabeza del arrendatario (37). Al contrario, es un instituto de características netamente transmisivas y su objeto es atribuir un derecho del cual era titular causante mediante un determinado orden de sucesión. Desde este punto de vista, la conclusión es evidente: la sucesión arrendaticia no debe impedir que los acreedores del causante conserven la garantía patrimonial que para ellos constituye el derecho arrendaticio ya en vida de dicho causante.

2.º Esta conclusión es una consecuencia del fundamento último que justifica la transmisión *mortis causa* de obligaciones en todos los sistemas

---

(35) La sucesión del arrendamiento de vivienda es un hecho imponible a efectos del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. El artículo 3.1.a) de la Ley reguladora da un concepto extensivo del hecho imponible que incluye «la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o *cualquier otro título sucesorio*». Y en la base del impuesto entran «los bienes de todas clases que hubieran pertenecido al causante de la sucesión...» (art. 11.1.a). Por otra parte, tampoco hay duda que el arrendamiento forma parte de la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio (cfr. art. 24 de la Ley reguladora). En cuanto a su valoración, hay que emplear el sistema de estimación directa aplicado a los usufructos temporales [arts. 10 y 26.a) y e) de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones].

Por lo demás, ya algunos dieron cuenta del valor económico que obviamente tiene este contrato (vid. FERNÁNDEZ VIVANCOS, «La sucesión *mortis causa* en materia de arrendamientos», en *RGD*, 1951, pág. 580; GÓMEZ REINO, «Un supuesto de sucesión *mortis causa* en el contrato de arrendamiento que la LAU no resuelve», en *RJC*, 1959, pág. 686).

(36) El acreedor puede tener motivaciones reales para adjudicarse directamente el arrendamiento de vivienda, sin necesidad de recurrir a la cesión a un tercero. Siempre pueden mediar razones de economía, de distancia al lugar de trabajo, de salud, etc. Obsérvese, además, que las indicadas razones pueden ser incluso más poderosas que las que pudiera tener un acreedor para adjudicarse el arrendamiento de local de negocio. De acuerdo con el artículo 33.2 del texto del 64, la adjudicación del local le obliga a convertirse en empresario de un determinado negocio al menos durante un año, lo cual puede estar absolutamente fuera de sus pretensiones.

(37) Las personas llamadas por la Ley se convierten en arrendatarias de la *misma* relación que existía en vida del anterior arrendatario. No se trata de una nueva relación que nazca *ex novo* en cabe de los nuevos arrendatarios. La relación arrendaticia no se extingue con la muerte del anterior arrendatario para dar vida, *ipso iure*, a una relación nueva. Al contrario, la relación antigua sigue vigente y es la que se transmite por la sucesión especial establecida por la Ley. Los sucesores se «subrogan» en la relación arrendaticia y ésta sigue teniendo los mismos derechos y obligaciones que el arrendatario fallecido. Esta conclusión parece inevitable. La renta que tienen que pagar los nuevos arrendatarios sigue siendo la misma; el término de duración establecido en vida del anterior arrendatario sigue estando vigente; el derecho de prórroga puede ejercitarse por el tiempo legal que reste en el momento del fallecimiento, pero no surge uno nuevo (en la LAU 94); no es necesaria la prestación de una nueva fianza a cargo de los nuevos arrendatarios, puesto que el arrendador continua en posesión de la constituida por el anterior arrendatario. Y, en fin, la relación arrendaticia, una vez transmitida a los sucesores, va a poder resolverse o anularse por hechos acontecidos en vida del causante, puesto que la sucesión arrendaticia no purga estos hechos.

jurídicos, que no es otro que la protección del crédito ante el fallecimiento del deudor, como ha quedado referido más arriba.

Superados ya los primitivos estadios donde, acaso, podría haber prevalecido una hipotética intransmisibilidad *mortis causa* de deudas, ningún Ordenamiento deja hoy desprotegido al acreedor ante el fallecimiento del deudor. El crédito del acreedor, obviamente, no se extingue; al contrario, el crédito subsiste, como no podría ser de otro modo. Y para ello, el Derecho impone al sucesor el deber infranqueable de asumir las deudas del causante con los bienes y derechos que se reciben por sucesión, y sin perjuicio, además, del deber *ultra vires*. Como contrapartida al hecho del fallecimiento del deudor originario, se impone al sucesor, al menos, la obligación de asumir de las deudas del causante con los bienes y derechos que este transmite. Todo sucesor ha de ofrecer a los acreedores hereditarios, al menos, la misma garantía patrimonial que ofrece el causante en vida, garantía que está constituida por todos los bienes y derechos recibidos por sucesión. Este principio tiene, además, vigencia más allá de la sucesión *mortis causa*, porque rige también en los actos *inter vivos* donde una transmisión de bienes y derechos a título gratuito por parte del deudor puede poner en peligro el crédito de los acreedores del *tradens* (cfr. arts. 643, párrafo 2.º y 1.297, párrafo 1.º del Código Civil y 37.4.º LH). En resumen, existe un principio, con reflejo en Derecho positivo, según el cual los bienes y derechos transmitidos por un título gratuito, bien por actos *inter vivos* o *mortis causa*, están afectos al cumplimiento de las obligaciones del transmitente en la medida de que la transmisión pueda perjudicar a los acreedores. No se trata de una afección real, lógicamente, pero establecen la medida legal mínima de la obligación a la que queda vinculado el adquirente, sea el sucesor *mortis causa* o adquirente por actos *inter vivos*.

La sucesión arrendaticia no escapa a este principio. Es evidente que cualquiera que sea el rango que se quiera atribuir a la especialidad de esta sucesión, sigue teniendo como efecto atribuir a los sucesores arrendaticios un derecho que, en vida del causante, actúa como garantía patrimonial del cumplimiento de sus obligaciones. Un derecho, en suma, susceptible de valoración económica. Así pues, hay que concluir que la sucesión arrendaticia, aunque sea especial, no impide que el sucesor arrendaticio deba afrontar las obligaciones del causante, al menos, hasta el límite que representa el propio derecho arrendaticio, que es, justamente, lo recibido por sucesión. Del mismo modo que los sucesores ordinarios asumen las deudas del causante porque reciben también sus bienes y derechos, sin perjuicio de la opción por el deber *ultra vires* (que es una facultad, no una imposición), los sucesores arrendaticios deben de asumirlas también porque reciben del causante un derecho económicamente evaluable. Y, claro está, no sólo deben de asumir las deudas pendientes procedentes de la relación arrendaticia, sino que, llanamente, deben de asumir el conjunto de las obligaciones del causante.

3.º Sentado lo anterior, la única objeción que, en teoría, podría impedir ese deber mínimo del sucesor arrendatario, consistiría en dotar al derecho arrendatario de un estatuto especialísimo de derecho inalienable; en tal caso, ningún deber tendría el sucesor arrendatario, puesto que nada podría ofrecer a los acreedores. Sin embargo, tal objeción no es tal, porque el arrendamiento de vivienda ni es un derecho inalienable ni tampoco un bien inembargable. No lo es en vida del causante y tampoco lo es después de la sucesión. Ya hemos dicho que el arrendamiento de vivienda es un derecho transmisible (arts. 8 LAU 94 y 23 del texto de 1964). Pero es que, además, es un bien embargable (38).

El embargo del arrendamiento tiene unos efectos análogos a los de una cesión del mismo. No se asimila a una cesión voluntaria del arrendamiento, sino de una cesión de naturaleza solutoria instada por el acreedor, pero el efecto es el mismo que aquélla: producir un cambio en la titularidad del arrendamiento. A partir de esta analogía entre embargo y cesión, parece que el arrendador debería de consentir el embargo (de nuevo, arts. 8 LAU 94 y 23 del texto de 1964). Pero, en cualquier caso, sea o no necesario ese consentimiento del arrendador, lo cierto es que el embargo es posible (39). En la LEC el arrendamiento de vivienda no se encuentra entre la lista de bienes inembargables del ejecutado (art. 606). Y la posibilidad de considerar al arrendamiento de vivienda como uno de los bienes «absolutamente inembargables» que cifra el artículo 605 es inviable. Dicho precepto no contiene una lista tasada, sino cuatro supuestos genéricos en los que no encaja el arrendamiento. En efecto, el arrendamiento de vivienda ni es uno de los bienes «declarados inalienables» por la Ley; ni es, obviamente, una clase entre los «derechos accesorios»; ni carece de «contenido patrimonial»; ni, por supuesto, es uno de los «bienes expresamente declarados inembargables por alguna disposición legal».

4.º Establecido, pues, que, por simple aplicación de los principios sobre transmisión de deudas, ya por actos *inter vivos* o *mortis causa*, el sucesor arrendatario tiene un deber frente a las obligaciones del causante y que este deber alcanza, cuando menos, hasta donde llegue el derecho arrendatario, sólo resta por examinar los caracteres de este deber. En concreto, hay que examinar:

A) Si se trata de un deber equivalente al de los sucesores ordinarios, deber que, como se ha dicho es, en nuestro Derecho, de corte *liquidatorio* y no obliga a dichos sucesores más que a afrontar las deudas del causante con los bienes y derechos recibidos por sucesión, incluidas las obligaciones de

---

(38) Cuando el acreedor es el arrendador, no cabe hablar, lógicamente, de inembargabilidad del arrendamiento, puesto que la falta de pago de deudas arrendatarias da lugar al desahucio y éste podrá entablarse con independencia de si el titular del arrendamiento es el arrendatario original o los sucesores arrendatarios.

(39) Con excepción, hipotética, de los arrendamientos sometidos al texto de 1964, si se entendiese que el embargo, en cuanto cambio de titularidad con efectos solutorios, se asimila a una cesión onerosa, prohibida en estos arrendamientos.



hacer y de no hacer (que se convierten en deudas de dar el valor equivalente), sin perjuicio de la opción facultativa por el deber *ultra vires*.

B) O, si, distintamente, puede elevarse a un deber equivalente a que tenía el causante, es decir, a un deber *personal* que atribuya al sucesor arrendaticio una posición jurídica análoga a la de dicho causante (en cuyo caso, estarían personalmente obligados, como lo estaba el causante, a ejecutar *in natura* incluso las obligaciones de hacer y de no hacer).

Hay una teoría que intenta responder a esta cuestión.

## 7. LA TESIS DEL DEBER EXCLUSIVO DE LOS SUCESESORES ESPECIALES

Esta teoría va más allá de atribuir al sucesor arrendaticio una posición liquidatoria. Así, no se conforma con que la sucesión arrendaticia preserve la garantía patrimonial mínima que constituye el derecho arrendaticio de cara a los acreedores del causante, sino que parece atribuir al sucesor la condición de un deudor *personal*, al menos respecto de las obligaciones arrendaticias pendientes en la época de la sucesión. Al igual que la tesis examinada en los anteriores epígrafes, se vuelve a sostener aquí que la relación arrendaticia se transmite por una vía sucesoria especial, distinta de la ordinaria. Pero se concluye que esa vía sucesoria especial incluye también a las deudas pendientes, no tan sólo a la relación arrendaticia estrictamente considerada (40).

La argumentación básica de esta tesis se debe a VALCARCE, a propósito de la LAU 46. Dicho autor, a propósito de la legislación especial de arrendamientos anterior a la LAU 46, consideraba a la sucesión arrendaticia como una expresión de la doctrina de los patrimonios separados en virtud de la cual el arrendamiento se transmitía por un cauce sucesorio distinto del ordinario. De acuerdo con ello, concluía que el deber por deudas arrendaticias correspondía a los sucesores especiales quienes, además, no tenían posibilidad de limitarlo mediante aceptación a beneficio de inventario (41). Posteriormente,

---

(40) La tesis, pues, guarda un evidente parentesco con la del *BGB*, en cuanto que ambas atribuyen al sucesor la condición de verdadero deudor. Ahora bien, hay que aclarar que los autores que sostienen esta tesis en ningún momento citan o refieren la germana.

(41) «Aquí no tiene aplicación el principio de la sucesión de derechos (traslativa) del ordenamiento civil *común* (arts. 657, 659 y 661 del Código Civil), porque una norma *especial* lo deroga y determina otro derrotero, acorde asimismo con el de transmisibilidad de los derechos y las obligaciones (art. 1.112 del Código Civil). Resplandece la teoría de los patrimonios separados: el *general*, sin fin específico, y el *particular*, con finalidad determinada, que lo caracteriza *objetivamente*, con diverso tracto sucesorio resultante de su carácter. No debe de sorprender la división de la herencia en masas diferenciadas al efecto de atribución patrimonial a los herederos, en razón de hallarse predeeterminadas en vida del causante a su propio y exclusivo destino económico. Se rompe el

ya con la LAU 46 en vigor, el mismo autor volvía de nuevo sobre el tema y añadía nuevos argumentos: «El pago de la merced arrendaticia vencida al fallecimiento del inquilino, ¿obliga, como deuda hereditaria, a todos sus herederos a título universal, o debe ser carga del beneficiario? Con un criterio simplista, la primera hipótesis parece que tiene apoyo legal: los acreedores, hecha o no la partición, podrán exigir el pago de sus créditos por entero de cualquiera de los herederos que no hubieren aceptado la herencia a beneficio de inventario (art. 1.084 del Código Civil). Pero si se observa que se contempla un caso de sucesión singular (en una concreta relación jurídica); que esta relación dada sólo aprovecha al sucesor, sea o no heredero del inquilino por derecho común, parece también más justo que éste soporte con su patrimonio la prestación en descubierto: *eius commoda, eius damna*. En la misma fórmula legal del artículo 71 podemos hallar otro argumento a favor, porque al declarar subsistente el contrato con el titular fallecido, sin necesidad de concluirlo de nuevo con el beneficiario de la prórroga, debe entenderse que perdura el vínculo principal con el accesorio de la fianza, que pasa, por tanto, a ser propiedad del que advino arrendatario (art. 135). Resultaría, pues, un contrasentido el que apropiándose la cantidad invertida en fianza, afecta especialmente al cumplimiento de las obligaciones del arrendamiento por el lado del inquilino, se esquivase su exacta exacción al amparo del derecho común cuando a la vez el especial transfiere medios económicos para solventarlas» (cursiva del autor) (42).

---

sistema *romano* de la sucesión *mortis causa* en el *universum ius* con el fraccionamiento en cuotas ideales, y se hacen concesiones al sistema *germano* al prescindir de la contemplación unitaria de la herencia, atento a las cualidades de las cosas, que recaerán en manos necesitadas de ellas».

Líneas más abajo aplica esta interpretación a la sucesión en las deudas arrendaticias: «Entendemos que el sucesor *especial mortis causa* a que nos referimos, por el simple hecho de su configuración jurídica, asume también las deudas de su causante en conexión con el arrendamiento (pago de alquileres atrasados, por ejemplo); sin que pueda eximirlo el beneficio de inventario, porque gozó asimismo de la cosa arrendada en tiempo anterior, y resultaría inicua otra tesis en cuanto los herederos *comunes* se viesen obligados al pago de dichas deudas para mantener una situación posesoria que nada les interesa. Debe imperar igualmente el *sistema germano*: no se satisfacen créditos si no hay activo, que notoriamente no se da en estos últimos al prescindirse del bien en las operaciones participacionales» («El beneficio de prórroga no se transmite al heredero del inquilino cuando no habitara con el causante el local destinado a vivienda», en *Revista de Derecho Procesal* 1945, pág. 630; cursiva del autor).

Esta consideración de la sucesión arrendaticia como una representación práctica de la doctrina de los patrimonios separados, con su aplicación a la sucesión de las deudas arrendaticias pendientes, es aceptada por SERRANO GARCÍA. Este autor estudia la reserva del artículo 811 del Código Civil, pero examina previamente algunos aspectos de ciertas sucesiones especiales que estima vinculados con la citada reserva (*La reserva troncal del art. 811 del Código Civil*, Barcelona, 1991, pág. 111 y sigs.).

(42) «Sucesión arrendaticia urbana», en *Revista de Derecho Procesal*, 1947, págs. 636-637.

Algunos de los autores que posteriormente se han sumado a esta tesis, han efectuado algunas precisiones adicionales:

A) Se ha indicado que el deber exclusivo de los sucesores especiales no obsta a que el arrendador pueda dirigirse, en su caso, contra los sucesores ordinarios para exigirles el pago de rentas debidas por el arrendatario fallecido. Pero en tal caso, tales sucesores ordinarios tendrían una acción de reembolso frente a los sucesores arrendaticios, dado que son éstos quienes finalmente han de soportar las deudas ligadas al arrendamiento. Esta ampliación de la legitimación pasiva a determinados sucesores se articula como respuesta para no perjudicar la posición del arrendador (43).

B) También se ha señalado que en caso de inexistencia de sucesores especiales las deudas arrendaticias pendientes adquieren la condición de hereditarias, correspondiendo el deber de pagarlas a los sucesores ordinarios (44) (45).

---

(43) Según RODRÍGUEZ CEPEDA, «nada dice la Ley acerca de la responsabilidad de las rentas anteriores, no pagadas en vida por el arrendatario fallecido. En principio sería posible sostener que, siempre que no estén purgadas por la prescripción quinquenal del artículo 1966.2.<sup>a</sup> del Código Civil, se trata de deudas ordinarias de la herencia que afectan por tanto a todos los herederos del arrendatario conforme a las reglas generales de la aceptación de la herencia, pura y simplemente o a beneficio de inventario. Sin embargo, me inclino a entender que, tratándose de deudas devengadas por el mantenimiento de una relación jurídica, aun con otro sujeto de imputación (el subrogado) deben recaer sobre éste tales rentas impagadas por su causante particular en dicha relación arrendaticia. Ésta debe ser la consecuencia natural de la continuidad del arrendamiento. Sería absurdo que el subrogado pretendiera asumir lo bueno —continuar en el arrendamiento en las condiciones favorables (si no fueran favorables, con renunciar a la subrogación le basta) pactadas por el arrendatario— y rechazar lo malo, que es el pago de las rentas pendientes. Más en cualquier caso debe quedar claro que esta interpretación no debe mermar los derechos del arrendador a cobrar las rentas también de los herederos del arrendatario conforme a las reglas generales. En caso de pago de los herederos no subrogados, nacerá a su favor un derecho de reclamación contra el subrogado como obligado preferente» (*El nuevo arrendamiento urbano. Régimen civil y registral*, dir. por Pau PEDRÓN, Madrid, 1996, págs. 160-161).

También se inscribe en esta línea GARCÍA RUBIO. La autora estudia la posibilidad de configurar a la sucesión del artículo 58 del texto de 1964 como un supuesto de legado *legal*, lo cual rechaza por creer, entre otras razones, que los sucesores arrendaticios deben las deudas pendientes derivadas del arrendamiento. Y que este deber no es el deber subsidiario y limitado, típico de los legatarios. Ello no le impide admitir, al igual que RODRÍGUEZ CEPEDA, que los herederos ordinarios responden frente al arrendador, sin perjuicio de que puedan repetir lo pagado contra los sucesores arrendaticios (*La distribución de toda la herencia en legados*, Madrid, 1989, págs. 123-124).

(44) SERRANO GARCÍA, *op. cit.*, pág. 112.

(45) Aunque los autores que defienden esta tesis no lo dicen expresamente, se deduce, sin embargo, que el deber que atribuyen al sucesor especial sólo alcanza a las deudas arrendaticias, pero no al conjunto de las deudas del causante, sean o no arrendaticias. A ello conduce, en primer lugar, la consideración de la sucesión arrendaticia como una expresión de la doctrina de los patrimonios separados, en virtud de la cual dicha sucesión sólo abarca la relación arrendaticia con sus deudas pendientes, pero no las demás

## 8. ANÁLISIS DE ESTA TESIS

La tesis va más allá que la solución del *BGB*. Ya se vio que, en el Código alemán, el sucesor arrendaticio es, como los sucesores ordinarios, un verdadero deudor (o un deudor personal en la misma posición del causante); pero, en las relaciones internas entre ambas clases de sucesores, el deber del sucesor arrendaticio es sólo instrumental, ya que son los sucesores ordinarios quienes, en última instancia, se hacen cargo de todas las obligaciones del causante. Diversamente, en la tesis comentada hay una transmisión integral de la relación arrendaticia que comprende todo el pasivo, anterior y posterior a la sucesión y parece atribuir al sucesor la condición de un deudor personal. Frente al arrendador, el derecho arrendaticio no se pone como referencia mínima del deber del sucesor arrendaticio. Y todo ello se justifica en base a un argumento de utilidad (*eius commoda, eius damna*) revestido de algún tecnicismo (la sucesión arrendaticia como patrimonio separado).

Las conclusiones que ofrece esta tesis no resultan convincentes, ya que adjudica al sucesor arrendaticio una posición deudora más gravosa de la que corresponde al sucesor ordinario. Y eso necesitaría un pronunciamiento más bien explícito de Ley, ya que con ello se agudiza el deber de los sucesores arrendaticios frente a las deudas del causante en relación al que ya tienen establecido los sucesores ordinarios. Se ha dicho ya que los sucesores ordinarios asumen las obligaciones del causante en base a un estatuto básicamente liquidatorio, no como deudores personales situados en una posición jurídica análoga a la del causante. De modo que no cabe tener a los sucesores arrendaticios por algo que ni siquiera son los sucesores ordinarios. Sólo un pronunciamiento legal expreso, quizá de un tenor parecido al del *BGB*, podría alterar este estado de cosas. Pero falta ese pronunciamiento y no cabe analogía *in malam partem* (46).

---

relaciones de que sea titular el causante, ni, por tanto, las demás deudas pendientes. Y, en segundo lugar, el argumento consistente en atribuir el pago de las rentas pendientes a quien disfruta del arrendamiento, el sucesor especial, y no a los sucesores ordinarios, cuyo uso y disfrute les es ajeno. De acuerdo con este argumento, todas las deudas no arrendaticias resultarían ajenas al sucesor especial, quien no debería de responder por ellas.

(46) Atribuir a los sucesores arrendaticios el estatuto de deudores personales, en posición análoga a la del causante, sería inconveniente incluso aunque se aceptase que el deber de los sucesores ordinarios es precisamente de esa clase. Frente a la sucesión ordinaria, la sucesión arrendaticia se ordena por imperio de la Ley, con omisión absoluta de los deseos del causante. De manera general, sólo se tienen en cuenta los intereses de los sucesores, intereses que la Ley objetiva mediante el establecimiento de un orden de sucesión de determinado. Por otro lado, la sucesión especial sólo tiene por objetivo transmitir un derecho concreto del fallecido, el arrendamiento. No se trata en absoluto de una sucesión universal, sino de una sucesión legal a título singular, sobre un derecho determinado. En resumen, la finalidad de la Ley, al establecer una sucesión arrendaticia es, simplemente, convertir en nuevos arrendatarios a las personas en quienes se presume un

Por lo demás, tampoco convence el argumento de fondo en que se apoya la tesis comentada, según el cual los sucesores ordinarios no deben de asumir el pasivo arrendaticio anterior al fallecimiento del causante porque ellos no van a disfrutar del arrendamiento (*eius commoda, eius damna*). Este argumento desconoce la naturaleza y los efectos de la transmisión de las obligaciones del causante por sucesión *mortis causa* ordinaria.

Ya se ha dicho que los sucesores ordinarios no tienen el estatuto deudor del causante, puesto que, básicamente, son liquidadores. Ahora bien, aunque su deber frente a las deudas del causante corresponda a un estatuto liquidador, siguen estando obligados a cumplir las obligaciones de su causante (y sin perjuicio, de nuevo, de la opción por el deber *ultra vires*). La transmisión de deudas por sucesión *mortis causa* ordinaria se caracteriza por su universalidad (arts. 659 y 661 del Código Civil, 1 párrafo 1.º del Código de Sucesiones catalán y 7.1 de la Ley de Sucesiones aragonesa), que abarca hasta las deudas de hacer o no hacer (aunque el estatuto liquidatorio del sucesor las transforme en obligaciones de dar su valor equivalente). En virtud de esta universalidad, los sucesores no solamente están obligados a cumplir aquellas obligaciones que deriven de relaciones jurídicas bilaterales donde las contraprestaciones del acreedor aprovechen beneficiosamente a los sucesores. Con excepción de las obligaciones *intuitu personae*, los sucesores están obligados a cumplir todas las obligaciones del causante, y ello con independencia de si les aprovechan o no. Si, por ejemplo, el causante pidió un préstamo y se lo gastó antes de fallecer, sus sucesores están obligados a su devolución. Y si el causante se obligó a donar algo, los sucesores están obligados a entregar la cosa donada. Ello, aunque haya aceptación con beneficio de inventario, puesto que el deber *intra vires*, propio de tal aceptación, sólo les pone a salvo de las hipótesis de *hereditas damnosa*. Y, aún en tal caso, las obligaciones del causante siguen vigentes hasta donde alcance la herencia, aunque no proporcionen beneficio alguno a los sucesores.

Siendo así, carece entonces de sentido la pretensión de librar a los sucesores *ordinarios* de las obligaciones arrendaticias anteriores a la sucesión. Es cierto que estas obligaciones pueden resultarles ajenas, pero no más que otras que, con toda seguridad, sí deban de pagar por su sola condición de sucesores, no obstante no aprovecharles en absoluto, como ocurre en los ejemplos citados.

---

especial interés en ocupar la vivienda. No hay una transmisión en bloque de bienes, derechos y obligaciones que esté ordenada por la voluntad del causante y en donde primen los intereses privados de dicho causante. La sucesión arrendaticia, distintamente a la del Código Civil, sólo es una transmisión de un derecho determinado en donde los únicos intereses que priman son los sucesores, excepcionalmente objetivados por la Ley hasta convertirse en un interés público (el acceso a la vivienda). No existen, pues, analogías sustanciales entre la sucesión ordinaria y la sucesión ordinaria.

## 9. CONCLUSIÓN

Queda establecido, por tanto, que los sucesores ordinarios y los sucesores arrendaticios asumen las deudas del causante. Y, también, que los sucesores arrendaticios sólo pueden asumirlas, como máximo, en base a un estatuto básicamente liquidatorio, que es el que tienen los sucesores ordinarios. Porque, a falta de pronunciamiento legal expreso, no es posible atribuir a los sucesores arrendaticios una posición deudora más gravosa de la que tienen establecida los sucesores ordinarios. En suma, la sucesión arrendaticia no trae un sucesor obligado como un deudor verdadero (o personal) respecto de las obligaciones del causante, porque no tampoco son verdaderos deudores los sucesores ordinarios. Ahora bien, por imperio del principio de transmisión *mortis causa* de deudas es preciso preservar la garantía patrimonial que para los acreedores del causante significa el derecho arrendaticio, que es un bien económicamente tangible; lo que significa que el sucesor arrendaticio deberá de afrontar las obligaciones del causante hasta el límite del propio derecho arrendaticio.

Para que esto no fuese así, se precisaría, a nuestro juicio, una declaración más o menos explícita en contra, que, por lo demás, no existe en la legislación arrendaticia. Pero es que además, si, por hipótesis, tal declaración existiese, la misma estaría rodeada de todos los parámetros de la excepcionalidad, puesto que vendría a reducir la garantía patrimonial ordinaria del crédito en beneficio del derecho del arrendatario, lo que no tendría fácil justificación.

En ausencia de esa declaración, se impone, en definitiva, la razón que justifica, como última *ratio*, todo sistema de transmisión *mortis causa* de deudas (y, por extensión, toda transmisión de bienes y derechos a título gratuito). Con el fallecimiento del deudor, sus obligaciones no se extinguen, sino que se transmiten a los sucesores en razón de un argumento primario, que es, justamente, la propia transmisión de bienes y derechos del causante a los sucesores. Este es el último bastión de todo sistema sobre transmisión *mortis causa* de deudas. A partir de aquí, el Derecho puede añadir el *plus* diferencial que significa la opción por el deber *ultra vires*, en virtud de la cual el sucesor se autoimpone un deber que va más allá del que le marca la Ley. Este es el caso del Código Civil y del Código de sucesiones catalán. Pero, se autoimponga o no el deber *ultra vires*, lo que ya no puede evitar es asumir las deudas del causante, como mínimo, bajo un estatuto de corte liquidatorio y por el solo hecho de convertirse en sucesor. Ese estatuto liquidatorio es un deber infranqueable. Lo que significa que todos los bienes y derechos del causante deben de seguir actuando como garantía patrimonial de los acreedores, entre los que está incluido el derecho arrendaticio. Se trata de un principio que no se restringe a los supuestos de la sucesión *mortis causa* ordinaria del Código Civil; al contrario, rige con carácter universal

para toda transmisión a título gratuito, ya por actos *inter vivos* o *mortis causa* (cfr. arts. 643, párrafo 2.º y 1.297, párrafo 1.º del Código Civil y 37.4.º LH).

Así pues, el estatuto liquidatorio del sucesor arrendaticio puede sintetizarse como sigue:

1.º El sucesor arrendaticio debe de asumir las deudas del causante, y lo debe de hacer limitándose a ofrecer en pago de las deudas del causante única y exclusivamente, lo que ha recibido por sucesión, que es el propio arrendamiento. Este es el tipo de deber mínimo que le corresponde al sucesor arrendaticio frente a los acreedores del causante, por imperativo del principio que inspira toda transmisión *mortis causa* de deudas. El sucesor arrendaticio ha de afrontar las deudas del arrendatario fallecido con lo único que ha recibido en la sucesión, el arrendamiento, sin que los acreedores le puedan pedir más. El deber del sucesor arrendaticio se resume, por tanto, a un cumplimiento por equivalencia restringido a la *cesión* del derecho arrendaticio, cualquiera que sea la especie de la obligación del causante, si de dar, hacer o de no hacer. Quede claro, por lo demás, que este es el estricto deber que le corresponde por razón de ser sólo y exclusivamente sucesor arrendaticio. Porque si ostentase, además, la condición de sucesor ordinario, su deber sería el que corresponde a éste, que es más intenso y absorbe al *estrictamente* liquidador del sucesor arrendaticio.

Cuando se trata de deudas de dar, el sucesor arrendaticio, si sólo detenta esta condición y no es, al mismo tiempo, sucesor ordinario, no está obligado ni a dar la cosa debida ni tampoco a dar su valor equivalente hasta donde alcance el valor del arrendamiento, si para todo ello ha de poner bienes de su propio patrimonio. Su deber está estrictamente restringido a ofrecer el arrendamiento, que es lo mismo que ofrecer su cesión contractual o, en otros términos, lo mismo que abandonar el arrendamiento a los acreedores para que satisfagan con él sus créditos. Es, pues, un deber inferior al que tiene el sucesor ordinario, que, a diferencia de lo ocurrido en el Código francés (art. 802.1) y el italiano (art. 507), carece de la facultad de abandonar los bienes de la herencia a los acreedores y, por tanto, está obligado a emplear los bienes de la herencia para obtener lo que haya de darse al acreedor del causante (sin perjuicio, una vez más del deber *ultra vires*) (47).

Cuando se trata de obligaciones de hacer o de no hacer, el sucesor arrendaticio *no* queda obligado a cumplir *in natura* con las deudas transmisibles de hacer y de no hacer. Como ya se dicho, no lo están ni los propios sucesores ordinarios, quienes ven transformadas las obligaciones de hacer y de no

---

(47) Nótese que la facultad de abandonar los bienes a los acreedores ni siquiera forma parte del estatuto deudor de liquidadores natos, como son los administradores del concurso, una de cuyas misiones principales es realizar los bienes del deudor concursado, no abandonarlos a los acreedores.



hacer en simples obligaciones de dar bienes o derechos por el *id quod interest*. Aquí, el matiz diferencial entre el deber de unos sucesores y otros, está, de nuevo, en que los sucesores ordinarios no tienen la facultad de abandonar los bienes de la herencia a los acreedores, aunque sean portadores de créditos consistentes en un *facere* o un *non facere*, sino que están obligados a dar su valor equivalente en dinero, realizando los bienes hereditarios si es preciso (o los suyos propios, en su caso, si existe el deber *ultra vires*) (48).

La efectividad del deber del sucesor arrendatario está, además, condicionada a que el arrendador preste su consentimiento a la cesión del arrendamiento (o al embargo, en su caso). Si el arrendador no consiente la cesión del arrendamiento en favor del acreedor (o, al menos, no lo hace abusivamente), dicho acreedor no puede pedir nada más al sucesor arrendatario. Por lo demás, se trata de un deber subsidiario en relación al de los sucesores ordinarios. No existe en nuestro Derecho una norma como la ya citada del § 563a, párrafo 3 del *BGB*, que sitúa al sucesor en primera línea frente a los acreedores del causante (sin perjuicio de poder repetir posteriormente contra los sucesores ordinarios). De modo que, por tratarse de una sucesión a título singular sobre un derecho determinado como es el arrendamiento, parece conveniente establecer aquí una analogía con el deber de los legatarios respecto de las obligaciones del causante que, además de estar limitado al legado (*cum viribus*), es subsidiario respecto al de los herederos (art. 1.029 del Código Civil) (49).

2.º Cuando el acreedor del causante es el arrendador, el estatuto liquidatorio del sucesor respecto de las deudas del causante va a resultar, a la postre, insustancial para el arrendador. Si el causante deja deudas arrendaticias, el arrendador sólo va a poder dirigirse contra los sucesores ordinarios, con independencia de cuales sean tales deudas arrendaticias, ya de dar, hacer o de no de hacer (50). Evidentemente, todo esto no significa que la sucesión

(48) Vid. ACEBES, *op. cit.*, pág. 87.

(49) Acerca del deber del legatario, vid. VALLET, *Panorama de Derecho de Sucesiones*, II, Madrid, 1984, pág. 551; DE LA CÁMARA, *Compendio de Derecho Sucesorio*, Madrid, 1990, pág. 21, y también en *Comentario del Código Civil*, Ministerio de Justicia, I, págs. 2551-2552; LÓPEZ CONTRERAS, «La responsabilidad *ultra vires* e *intra vires* en la herencia y en los legados», en *Estudios de Derecho Privado*, dir. por DE LA ESPERANZA MARTÍNEZ RADIO, Madrid, 1965, págs. 440-443; LÓPEZ JACOISTE, «El beneficio de separación de patrimonios en nuestro sistema sucesorio», en *RGL*, 1958, págs. 527-528; GARCÍA BAÑÓN, *El beneficio de separación*, Navarra, 1962, págs. 153-154; CRISTÓBAL MONTES, *Estudios de Derecho de Sucesiones*, Zaragoza, 1987, págs. 196 y 263; GARCÍA RUBIO, *op. cit.*, págs. 380-383; RUIZ SERRAMALERA, *Derecho de Sucesiones*, I, Madrid, 1987, pág. 15; OSSORIO MORALES, *Manual de Sucesión Testada*, Madrid, 1957, págs. 357-358; RIVAS MARTÍNEZ, *Derecho de Sucesiones, Común y Foral*, I, Madrid, 1989, pág. 21.

(50) La posición del arrendatario de vivienda también puede tener atribuidas obligaciones arrendaticias de hacer. Así, por ejemplo, el supuesto en que el antiguo arrendatario, mientras todavía vive, realiza obras de adaptación en la vivienda por su condición de mi-

arrendaticia provoque una disminución en las garantías patrimoniales del arrendador, en contra del principio de transmisión *mortis causa* de las obligaciones. Sus garantías patrimoniales se mantienen inalteradas, porque, ya en vida del causante, el derecho arrendaticio tampoco forma parte de tales garantías de cara al arrendador. Lo que integra estas garantías es el patrimonio del arrendatario, cuya consistencia es, precisamente, la que sostiene el derecho arrendaticio.

Así pues, si los sucesores ordinarios no satisfacen las deudas arrendaticias del causante, la vía que le queda al arrendador es instar directamente el desahucio, porque no puede obligar a nada más a los sucesores arrendaticios. Estos, por su condición liquidadores estrictos, sólo están obligados a ofrecer el arrendamiento a los acreedores, lo que carece totalmente de sentido para el arrendador. Evidentemente, los sucesores arrendaticios pueden cumplir lo que se deba por causa del arrendatario fallecido, pero si lo hacen será de manera espontánea, para evitar el desahucio (51).

## B) LA SUCESIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DISTINTOS DEL DE VIVIENDA

### 10. NATURALEZA DE LA SUCESIÓN DEL ARRENDAMIENTO DISTINTOS DEL DE VIVIENDA

En la actualidad, la sucesión de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda está regulada en el artículo 33 LAU 94 (para los contratos posteriores a su entrada en vigor), en la Disposición Transitoria 3.<sup>a</sup> de esta misma Ley (para los contratos anteriores al decreto *Boyer* de 1985) y en el artículo 60 del Texto Refundido de 1964 (para los contratos pactados entre el decreto *Boyer* y la LAU 94). En ninguna de estas normas se establece disposición alguna relativa al pasivo sucesorio del arrendatario fallecido (52). Por ello, la investiga-

---

nusválido y, posteriormente, se rehabilita. Si a su muerte, no obstante haberse rehabilitado, no ha retirado las adaptaciones que realizó en su día, la obligación de retirarlas pasará a los sucesores, de manera que, cuando el contrato finalice, la vivienda deberá ser entregada al arrendador libre de ellas.

(51) Fuera de estos casos, lo máximo que el arrendador va a poder obtener de los sucesores arrendaticios, por excepción, es intentar negociar una hipotética cesión onerosa del arrendamiento a un tercero, al objeto de destinar el importe de la cesión al pago de sus créditos (y ello sólo en los arrendamientos posteriores a la LAU 94, puesto que en los anteriores está prohibida la cesión onerosa, ex art. 23 del Texto Refundido).

(52) Los antecedentes legislativos tampoco realizan ningún pronunciamiento al respecto:

1.º) Respecto a la legislación anterior a la LAU 46, vid., *supra*, nota 3.

2.º) En la LAU 46, dicha sucesión regulada en el artículo 73: «Por el mero hecho de la muerte del arrendatario del local de negocio ocurrido bajo la vigencia del contrato,

ción acerca del régimen de dicho pasivo ha de plantearse en los mismos términos en que lo hemos hecho para la sucesión de los arrendamientos de vivienda. Es decir, lo primero que hay que determinar es si la legislación especial arrendaticia establece o no una clase especial de sucesores *mortis causa*, distintos de los sucesores ordinarios. Porque en el caso de que sí estableciese esa clase especial de sucesores habría que rechazar su sometimiento automático al deber por deudas del causante correspondiente a la sucesión *mortis causa* ordinaria. En esta hipótesis, el deber de los sucesores arrendaticios por deudas hereditarias sería de distinta naturaleza respecto del deber de los sucesores ordinarios y sería preciso replantearse la cuestión desde su base.

Salvo en la sucesión de la Disposición Transitoria 3.<sup>a</sup> LAU 94, este planteamiento no va a ser, sin embargo, necesario, ya que, según se explica seguidamente, la legislación especial conforma básicamente una sucesión *mortis causa* ordinaria para los arrendamientos distintos de los de vivienda regulados por los artículos 33 LAU 94 y 60 del Texto Refundido de 1964. Esto es así porque, a diferencia de la sucesión de los arrendamientos de vivienda, la sucesión establecida en esos preceptos no establece ningún orden de sucesión especial en favor de determinadas personas, por lo que la transmisión del arrendamiento distinto del de vivienda puede ser dispuesta por el propio arrendatario mediante el cauce ordinario de la sucesión testada y, en su defecto, mediante el propio Código Civil o el Derecho Foral mediante la sucesión intestada.

#### 10.1. Alusión al Derecho comparado

1.º *Derecho alemán.* Al contrario que en la sucesión de arrendamiento de vivienda, la de los arrendamientos de local no está sometida a un régimen especial, regulándose por el § 580 *BGB*, el cual se limita a establecer la facultad de denuncia de los sucesores y del arrendador que es propia de los arrendamientos ordinarios (*Mietverhältnisse über andere Sachen*) (53). No

---

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. De igual beneficio disfrutarán las entidades españolas que absorban los negocios de sociedades extranjeras domiciliadas en España».

3.º) El artículo 60 de la LAU 56 sólo difiere del artículo 60 del texto de 1964 en que este último introduce de manera expresa la limitación de sucesiones.

4.º) Por su parte, los Decretos-leyes de 30 de diciembre de 1944 y de 14 de septiembre de 1956, así como los Decretos de 6 de marzo de 1953 y de 28 de septiembre de 1956, ni siquiera contenían disposiciones relativas a la sucesión de los arrendamientos de local.

Tampoco las Exposiciones de Motivos contienen ninguna alusión a nuestro problema.

(53) § 580: «Stirbt der Mieter, so ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen».

existe, pues, especialidad en la sucesión de arrendamientos de local en el Derecho alemán, rigiéndose por las normas comunes del Derecho sucesorio.

2.º *Derecho francés.* En Francia, los arrendamientos de local están regulados en los artículos 145-1 y siguientes del *Code de commerce*, complementado con un Decreto de 30 de septiembre de 1953 en los escasos preceptos en que aún está vigente. A pesar de la prolijidad de esta normativa, el legislador francés no dedica precepto alguno relativo a la sucesión *mortis causa* de los mismos. La situación es, por tanto, la misma que en el Derecho alemán, rigiéndose la sucesión de estos arrendamientos por las normas del *Code civil*, y, en particular, por el artículo 1.742, que establece la transmisibilidad *mortis causa* de los arrendamientos como regla general (54).

3.º *Derecho italiano.* Al igual que en los arrendamientos de vivienda, la sucesión de los arrendamientos de local se regula en la Ley de 27 de julio de 1978, cuyo artículo 37, párrafo 1.º establece: «*In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto risultante da atto di data certa anteriore alla apertura della successione, hanno diritto a continuarne l'attività*». Interpretando este precepto, los autores deducen que el mismo establece una sucesión especial para el arrendamiento, paralela a la sucesión *mortis causa* ordinaria. En efecto, la sucesión *mortis causa* ordinaria opera sólo respecto del derecho de continuar la actividad profesional, comercial o industrial desarrollada en el local, esto es, sobre la empresa en sentido estricto. Sobre esta actividad, el causante es libre de disponer en favor de quien quiera. Pero no opera sobre la sucesión del arrendamiento de dicho local. Esta sucesión está preordenada legalmente en favor de la persona que, por sucesión ordinaria, va a suceder a su causante en la continuación de la actividad profesional, comercial o industrial (55).

---

(54) Como únicas especialidades sucesorias se señalan: 1.ª) El instituto de la *attribution préférentielle* del artículo 832. Según el párrafo 6.º, el cónyuge, por una parte, y todo heredero *copropietario* con el causante, por otra, pueden exigir la atribución del arrendamiento de local *à usage professionnel*.

2.ª) El párrafo 4.º del citado artículo 832 autoriza que el viudo o heredero *copropietario* con el causante pueda demandar, en caso de sucesión intestada, la adjudicación de la explotación comercial, industrial o artesanal de carácter familiar. En estos casos, quien obtenga dicha atribución preferencial se adjudicará también el arrendamiento del local donde se desarrolle la explotación (vid. HUET, *Traité de Droit Civil, Le principaux contrats spéciaux*, París, 1996, pág. 772).

3.ª) Cierta jurisprudencia condiciona la sucesión en los arrendamientos comerciales por los *légataires particuliers* al hecho de que no existan cláusulas contractuales que establezcan la prohibición de ceder el contrato, las cuales no afectan ni a los *héritiers* ni a los demás *légataires* (DERRUPE y otros, *Baux Commerciaux*, París, 1979, págs. 86, 173-174).

(55) CATRICALA, en *Equo Canone*, *op. cit.*, págs. 429-430; TRIFONE, *op. cit.*, pág. 517; BUCCI/MALPICA/REDIVO, *op. cit.*, págs. 467 y 468; LAZZARO/PREDEN, *Le Locazioni per uso non abitativo*, I, 2.ª ed., Milán, 1988, pág. 512. Vid., también, CATELANI, *op. cit.*, pág. 301.

Con esta interpretación, el derecho de arrendamiento se configura como indisponible por sucesión *mortis causa*. La Ley reserva en el causante el poder de atribuir la actividad al sucesor que estime conveniente. Pero, al mismo tiempo, la Ley impone que quien suceda en esa actividad sucederá también en el arrendamiento. De este modo, se asegura que el sucesor en la actividad será también sucesor en el arrendamiento, evitándose posibles omisiones por parte del causante.

## 10.2. La cuestión en nuestro Derecho

1.º *La sucesión del artículo 33 LAU 94.* La sucesión de los arrendamientos distintos de los de vivienda de los artículos 33 LAU 94 se constituye, básicamente, como una sucesión *mortis causa* ordinaria (56). Este precepto se limita a reiterar el principio de transmisibilidad *mortis causa* en sede de arrendamientos distintos de los de vivienda, remitiendo el régimen jurídico de la sucesión de estos arrendamientos a las normas comunes del Derecho de sucesiones. Hay que advertir, no obstante, que la mayor parte de la doctrina interpreta que este artículo 33 articula una sucesión excepcional del arrendamiento al margen de la herencia (57). Ahora bien, también hay que advertir que esta doctrina no afirma que esa norma sustraiga al causante su poder de disponer del arrendamiento en favor del sucesor o sucesores que considere convenientes. Al contrario, en general se acepta que el causante puede ordenar libremente la *sucesión del local arrendado* y no sólo la sucesión de la empresa que tiene su sede física en dicho local (58). La única consecuencia práctica extraí-

---

(56) Vid., BERCOVITZ, R., en *Comentarios a la LAU*, dir. por él mismo, *op. cit.*, pág. 696 y sigs.; GONZÁLEZ PORRAS, *op. cit.*, págs. 448-449; LOZANO ROMERAL/FUENTES BARDAJÍ, *op. cit.*, pág. 213.

(57) Vid. PARA MARTÍN, «Arriendos de locales sometidos al Real Decreto-ley 2/85. Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda», en *Cuadernos de Derecho Judicial, Arrendamientos Urbanos*, II, Madrid, 1996, pág. 94 y sigs.; LINARES NOCI, *Comentarios a la LAU*, dir. por LASARTE, *op. cit.*, pág. 850 y sigs.; CRESPO ALLUE, *op. cit.*, I, pág. 311 y sigs.; FINEZ, *op. cit.*, pág. 350; RODRÍGUEZ CEPEDA, *op. cit.*, pág. 329; ALBACAR, *Legislación...*, *op. cit.*, págs. 809-810; SILLERO CROVETTO, en *Ley de Arrendamientos Urbanos*, dir. por SÁNCHEZ GOYANES, *op. cit.*, pág. 221; GARCÍA GIL, F./GARCÍA GIL, J. L., *El arrendamiento de local de negocio*, Zaragoza, 1995, pág. 116; SANTOS BRIZ/MADRIGAL GARCÍA, en *Comentarios a la LAU*, con GONZÁLEZ POVEDA y otros, *op. cit.*, pág. 332; CUATRECASAS ABOGADOS, *LAU 1994. Análisis y comentarios*, Valencia, 1995, pág. 262.

(58) Vid. BERCOVITZ, R., *loc. cit.*; PARA MARTÍN, *loc. cit.*; LOZANO ROMERAL/FUENTES BARDAJÍ, *loc. cit.*; CRESPO, *op. cit.*, pág. 315; CUATRECASAS ABOGADOS, *op. cit.*, pág. 263; RODRÍGUEZ CEPEDA, *op. cit.*, pág. 334; FERNÁNDEZ HIERRO, *Ley de Arrendamientos Urbanos*, Granada, 1997, pág. 187.

La libre disponibilidad de la empresa por sucesión *mortis causa* está fuera de toda duda y no es objeto de discusión (BROSETA PONT, *Manual de Derecho Mercantil*, 8.ª ed., Madrid, 1990, pág. 104; GARRIGUES, *Curso de Derecho Mercantil*, I, 7.ª ed., Madrid, 1982,

da de la consideración de dicha sucesión como sucesión excepcional es que el heredero o legatario puede repudiar la sucesión arrendaticia a pesar de haber aceptado previamente la herencia o el legado (59). Pero, aun en la hipótesis de que esta apreciación sea correcta, no se discute que una vez aceptada la sucesión arrendaticia el heredero o legatario sigan teniendo la condición de tales, que es, en definitiva, la cuestión que aquí interesa en orden a la determinación del régimen jurídico del pasivo sucesorio del causante.

El sector doctrinal minoritario estima que el artículo 33 configura una sucesión excepcional que, por el contrario, sí sustrae al causante su poder de ordenar libremente la sucesión arrendaticia, proponiéndose una interpretación que, a la postre, es igual a la que hace la doctrina italiana sobre el artículo 37 de la citada Ley de 1978 (aunque no se le hace referencia). Así, se afirma que el causante sólo puede limitarse a designar sucesores en la empresa que tiene su sede física en el local arrendado, pero no en dicho local. La sucesión de este local está preordenada por la Ley, de manera que sólo los sucesores testamentarios (o intestados) podrán suceder simultáneamente en el arrendamiento por virtud de sucesión legal (60).

Esta tesis no es fácil de admitir. Es cierto que el artículo 33 LAU 94 condiciona la sucesión del heredero o legatario a la continuación de la actividad empresarial, de manera que podría, en principio, pensarse que la norma preordena la sucesión del arrendamiento en favor sólo de los herederos o legatarios a quienes se transmita la empresa por sucesión *mortis causa* ordinaria. Sin embargo, los términos del artículo 33 son más laxos que los del artículo 37 de la Ley italiana, los cuales, a su vez, tampoco son excesivamente concluyentes. En la norma italiana se habla expresamente de la sucesión en la continuación de la actividad empresarial y dicha sucesión parece confrontarse, a su vez, con la sucesión del arrendamiento. En el artículo 33, por el contrario, esta confrontación no parece existir. La alusión a que el heredero o legatario continúen la actividad no actúa como soporte de una sucesión especial en el arrendamiento, sino simplemente como un deber que ha de cumplir el sucesor en el arrendamiento conforme al principio general de transmisión *mortis causa* de las obligaciones. El artículo 33 se limita a reiterar que el sucesor en el arrendamiento debe de seguir destinándolo al mismo uso al que estaba obligado el causante (una determinada actividad empre-

---

págs. 198-199; SÁNCHEZ CALERO, *Instituciones de Derecho Mercantil*, 12.<sup>a</sup> ed., Madrid, 1987, pág. 117).

(59) FINEZ, *op. cit.*, pág. 350; PÉREZ DE VARGAS, *El nuevo...*, *op. cit.*, pág. 193. En contra, BERCOVITZ, *op. cit.*, pág. 699.

(60) LINARES NOCI, en *Comentarios a la LAU*, dir. por LASARTE, *op. cit.*, pág. 850 y sigs., SANTOS BRIZ/MADRIGAL GARCÍA, en *Comentarios a la nueva LAU*, con GONZÁLEZ POVEDA y otros, *op. cit.*, pág. 332; ALBACAR, *Legislación de Arrendamientos Urbanos*, *op. cit.*, pág. 811.

sarial o profesional), circunstancia que es característica de los arrendamientos comunes (art. 1555.2.º del Código Civil). De este modo, si esta obligación es incumplida, el arrendador podrá resolver el contrato (61).

2.º *La sucesión del artículo 60 del Texto Refundido*. Al igual que la sucesión del artículo 33 LAU 94, la del artículo 60 del Texto Refundido constituye una sucesión *mortis causa* ordinaria en el arrendamiento (62). La doctrina, no obstante, se divide, y así, un sector piensa que dicha sucesión es «especial», sin inscribirse en el marco de la sucesión ordinaria (63). Ahora bien, incluso los autores que defienden esta tesis de la sucesión «especial» reconocen que el causante puede ordenar libremente la sucesión del arrendamiento y no tan sólo la de la empresa (64). Como ocurre con la interpretación del artículo 33 LAU 94, la especialidad de la sucesión queda circunscrita a la facultad de repudiar la sucesión arrendaticia no obstante haberse aceptado previamente la herencia o el legado (65). Pero, nuevamente, esta circunstancia no impide que, una vez aceptada la sucesión arrendaticia, los herederos o legatarios mantengan su condición de tales (66).

(61) Vid., *infra*, núm. 3.2. En la legislación anterior a la LAU 46 sí podría haber alguna base para sustentar la posibilidad de que la sucesión del arrendamiento estuviese preordenada legalmente al estilo del artículo 37 de la Ley italiana, ya que se afirmaba algo más concluyentemente que dicho arrendamiento se transmitía al «heredero o socio que continuasen el negocio» (vid. dicha legislación *supra* nota 3 del capítulo anterior). En esa dirección parecía pronunciarse HERNÁNDEZ GIL («Comentario a la STS de 15 de enero de 1949», en *RDP*, 1949, pág. 535).

(62) PERE RALUY/RODRÍGUEZ AGUILERA, «Transmisión *mortis causa* del derecho arrendaticio de local», en *RJC*, 1960, pág. 208, y también en *Derecho...*, *op. cit.*, págs. 795-797; SERRANO GARCÍA, *op. cit.*, pág. 115. Con respecto al artículo 73 LAU 46, GARCÍA TRELLES, «Sobre la interpretación del artículo 73 de la nueva LAU», en *RDP*, 1947, pág. 966.

(63) FERRANDIS VILLELA, «Sucesión en arrendamientos (Transmisión *mortis causa* de los derechos y obligaciones del arrendatario)», en *ADC*, 1954, pág. 419 y sigs.; CASTÁN/CALVILLO, *op. cit.*, pág. 937; SANTOS PASTOR, *Propietarios, Colonos, Inquilinos, II (arrendamientos urbanos)*, 4.ª ed., Pamplona, 1966, pág. 108; FUENTES LOJO, *op. cit.*, pág. 1423.

(64) RODRÍGUEZ AGUILERA/PERE RALUY, «Transmisión...», *loc. cit.*, y también en «Derecho...», *loc. cit.*; FERRANDIS, *op. cit.*, pág. 424; CASTÁN/CALVILLO, *op. cit.*, págs. 944-945; NART, «Ex-arrendamientos», en *ADC*, 1951, pág. 939; FERNÁNDEZ MELERO, *Comentarios prácticos sobre arrendamientos urbanos*, Cádiz, 1958, pág. 159. Respecto del artículo 73 de la LAU 46, GARCÍA ROYO, *op. cit.*, págs. 63 y 66-67.

(65) FERRANDIS, *op. cit.*, pág. 419 y sigs.; RODRÍGUEZ AGUILERA/PERE RALUY, *loc. cit.*; CASTÁN/CALVILLO, *op. cit.*, pág. 943; SERRANO GARCÍA, págs. 115-116; CASAS MARTÍNEZ, *op. cit.*, pág. 528. En contra: GARCÍA ROYO, *op. cit.*, pág. 68, a propósito del artículo 73 LAU 46.

(66) Mediante la disponibilidad sucesoria del arrendamiento, el legislador intenta armonizar la sucesión de la empresa y la sucesión del arrendamiento. Respecto de la empresa, el causante tiene libertad de designación de sucesor, lo cual es vital para la suerte futura de aquélla. Teniendo en cuenta esta circunstancia, la legislación especial de arrendamientos establece correlativamente la libertad de designación de sucesor en tales arrendamientos. De este modo, el titular de la empresa no ve perturbada su facultad de atribuir simultáneamente la empresa y el local arrendado a la persona que considere más indicada, lo que, por regla general, resulta más beneficioso para la supervivencia de la empresa.



3.º *La sucesión de la Disposición Transitoria 3.ª LAU 94.* Los arrendamientos concertados antes del decreto *Boyer* de 1985 quedan sometidos, por primera vez en nuestro Derecho, a un orden especial de sucesión *mortis causa* (Disposición Transitoria 3.ª, párrafo 3.º). Ante la cuestión de si el mismo es o no imperativo, una respuesta afirmativa plantearía evidentes desventajas para la supervivencia exitosa de la empresa. Dicha imperatividad no impediría, lógicamente, que el causante pudiese designar libremente sucesor en dicha empresa. Pero, en cambio, habría de someterse al orden sucesorio establecido por la Ley para el arrendamiento de local. Como consecuencia, sería posible que el sucesor en el contrato de arrendamiento del local (que sólo puede ser el cónyuge o un descendiente) fuese una persona distinta del sucesor en el negocio. Para evitar este problema, el causante podría atribuir el negocio a la persona llamada por Ley a la sucesión en el arrendamiento. Pero, en ocasiones, podría tratarse de una decisión forzada, ya que la persona señalada por el orden de sucesión en el local puede no ser la apropiada para suceder en la empresa, a pesar de tratarse del propio cónyuge o de un descendiente.

A pesar de estas inconveniencias, no parece haber duda que la LAU 94 pretende instaurar un régimen sucesorio bastante restrictivo para los arrendamientos de local. Los términos de la Disposición Transitoria 3.ª son bastante tajantes en este sentido: «Los arrendamientos cuyo arrendatario fuere 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» (núm. 3) (67). La regla general es, pues, la extinción, regla que sólo quedará excepcionada en aquellos supuestos en que suceda el cónyuge o el descendiente, según el orden establecido en esta Disposición Transitoria 3.ª El causante no podrá, por tanto, alterar dicho orden (68).

## 11. LA POSICIÓN DE LA JURISPRUDENCIA

En la jurisprudencia relativa a la sucesión del artículo 60 del Texto Refundido impera el criterio que considera «excepcional» o «especial» la sucesión del arrendamiento de local. En general, las sentencias derivan dicho criterio de la consideración de que el arrendamiento del Código Civil es una relación *intuitu personae* y, por tanto, intransmisible por sucesión *mortis causa*. Con esta

---

(67) A la sucesión del cónyuge ha de añadirse la del descendiente, establecida con carácter subsidiario en el párrafo siguiente.

(68) Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, *op. cit.*, tomo II, pág. 197. La razón de este estricto orden de sucesión radica en la intención del legislador de reequilibrar la posición jurídica del arrendador en un régimen de prórroga obligatoria indefinida, si bien la solución no parece demasiado convincente.

premisa se afirma que, por excepción, la legislación especial excluye el *intuitus* arrendaticio y otorga a los herederos un beneficio legal que autoriza la sucesión especial, distinta de la sucesión *mortis causa* ordinaria.

Ante este razonamiento, lo primero que hay que advertir es que en la gran mayoría de las ocasiones sólo opera como *obiter dicta* (69). Pero algunas

---

(69) — *STS de 25 de noviembre de 1950 (RA 1770)*. Se discutía si, bajo el imperio de la LAU 46 y, en concreto, de su artículo 73, cabía o no una segunda sucesión en el arrendamiento de un local. Dada la indefinición al respecto del citado artículo 73, el TS se plantea la cuestión en términos de si tal precepto permite o no una sucesión indefinida, resolviendo en sentido negativo y negando la segunda sucesión de acuerdo con una doctrina muy reiterada. La resolución del supuesto no guarda relación con la cuestión de si el arrendamiento es o no *intuitu personae* porque el problema de fondo es otro. Una vez que la antigua LAU 46 admite tanto la prórroga obligatoria indefinida, así como la sucesión en el arrendamiento de local, la cuestión estriba en estudiar los límites de dicha sucesión en orden a evitar la perpetuación del contrato. Pero el TS hace una innecesaria alusión al personalismo del arrendamiento, superflua para la resolución del caso. Este hecho se vuelve a repetir en las sentencias que citamos a continuación.

— *STS de 20 de octubre de 1952 (RA 1862)*. La viuda sucede en el arrendamiento de un local y constituye una sociedad mercantil con otras personas no sucesoras cuya sede física se establece en el local. El arrendador se opone a ello alegando traspaso inconsentido y el TS le da la razón.

— *STS de 13 de diciembre de 1952 (RA 2831)*. La viuda usufructuaria sucede en el arrendamiento de un local y, con posterioridad a su muerte, los nudos propietarios consolidan su dominio sobre el contrato. El arrendador se niega a esta consolidación, pero el TS la da por válida. El problema que se plantea en esta sentencia consiste en determinar si la consolidación del dominio de los sucesores nudos propietarios tras el fallecimiento del sucesor usufructuario constituye o no un supuesto de segunda sucesión.

— *STS de 29 de abril de 1960 (RA 1698)*. En el supuesto de autos, tras el fallecimiento del arrendatario de un local, el contrato se había transmitido a la comunidad hereditaria y ésta, a su vez, lo había adjudicado a uno de los herederos, que era un hijo del arrendatario que venía colaborando con él en el ejercicio de la actividad desarrollada en el local. El arrendador solicitaba la resolución del arrendamiento argumentando para ello que el contrato debía de transmitirse necesariamente a la comunidad hereditaria, sin que ésta pudiese adjudicarlo a uno solo de sus miembros sin el consentimiento de dicho arrendador. El TS se opone a esta pretensión y aprueba la adjudicación hecha por la comunidad hereditaria.

— *STS de 18 de marzo de 1961 (RA 964)*. En el supuesto de hecho de esta sentencia, el arrendador de una vivienda se oponía a que los sobrinos del arrendatario sucediesen en el contrato; el TS le dio la razón aplicando el artículo 3 del Decreto-ley de 30 de diciembre de 1944, que restringía la sucesión a los parientes en segundo grado.

— *STS de 26 de junio de 1963 (RA 3495)*. El fondo de la cuestión debatida consistía en decidir quién había sucedido realmente en el arrendamiento de local, si la viuda del arrendatario o la comunidad hereditaria. El TS entendió que había sucedido la viuda porque fue ella quien continuó realmente el negocio en los trece años subsiguientes a la muerte del causante y por tal cuestión estimó que la cesión del contrato en favor de una tercera persona debía reputarse traspaso. En base a ello, declaró resuelto el contrato por no darse los requisitos de dicho traspaso.

— *STS de 5 de junio de 1963 (RA 3593)*. Se discute nuevamente acerca de la limitación en el número de sucesiones de los arrendamientos de local en el ámbito de la legislación especial anterior al Texto Refundido de 1964, lo cual es resuelto por el TS de acuerdo con la ya referida doctrina que niega la posibilidad de una segunda sucesión.

veces ese criterio sí tiene una influencia directa en el fallo. Así ocurre con dos sentencias que, en contra de lo que aquí sostenido, niegan la disponibilidad *mortis causa* del arrendamiento.

— *STS de 26 de noviembre de 1963 (RA 4693)*. Tras el fallecimiento del arrendatario, el contrato se había transmitido a la comunidad hereditaria, y el arrendador pretendía la resolución del contrato alegando el estado ruinoso del inmueble; dicha resolución se insataba frente a determinados integrantes de dicha comunidad, no contra todos. El Juzgado y la Audiencia estimaron la demanda del arrendador, pero el TS se opuso a este criterio y la desestimó, admitiendo la excepción de litisconsorcio pasivo necesario alegada por los miembros de la comunidad hereditaria. Según el Tribunal, para que la resolución del contrato por causa de ruina prosperase, era preciso demandar a todos los integrantes de la comunidad hereditaria a la cual se había transmitido el contrato, no tan sólo a alguno de ellos.

— *STS de 2 de junio de 1965 (RA 3433)*. En el arrendamiento de un local había sucedido la comunidad hereditaria (formada por cinco hijos), pero con la carga de traspasarlo a una tercera persona (un hermano del arrendatario). El arrendador se opuso a dicho traspaso por no haber sido hecho de acuerdo con las normas de la LAU 1956, y el TS aceptó su pretensión haciendo suya la argumentación de la Audiencia, según la cual la citada obligación de la comunidad hereditaria de traspasar el local a una tercera persona constituía una carga modal del artículo 797 del Código Civil que debía de ser cumplida de acuerdo con las mencionadas normas sobre traspaso.

— *STS de 16 de febrero de 1967 (RA 731)*. Se juzgaba si el heredero en el arrendamiento de local podía cambiar la actividad que el arrendatario venía desarrollando en el mismo. El TS resolvió que sí podía, por ser «cosa no prohibida a su antecesor», por lo 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».

— *STS de 6 de mayo de 1968 (RA 3478)*. El fondo del asunto consistía en determinar si el arrendador había ejercitado correctamente o no el derecho de tanteo ante el traspaso de local que pretendía la viuda del arrendatario. Ésta oponía que era la comunidad hereditaria la que había sucedido en el arrendamiento y no ella, tan sólo con exclusión de otras personas, por lo que el ofrecimiento de tanteo hecho por el arrendador debería de haberse hecho a toda la comunidad hereditaria; no fue así, y por ello pedía la denegación de dicho tanteo. El TS, sin embargo, estimó que la viuda había sucedido por sí sola en el contrato, con exclusión de otros sucesores y, consecuentemente, admitió el tanteo hecho por el arrendador.

La *STS de 13 de diciembre de 1971 (RA 5453)* no deja traslucir el objeto real del pleito, razón por la que no podemos afirmar a ciencia cierta si la tesis del personalismo del arrendamiento es usada a título de *obiter* o no; ahora bien, lo cierto es que su empleo no ayuda a la comprensión del supuesto de hecho, que queda en penumbra. La sentencia dice que «la subrogación establecida en el repetido artículo 60 constituye una prerrogativa otorgada por la Ley especial al heredero o socio del arrendatario como reconocimiento y defensa del patrimonio comercial por él establecido..., sin que la herencia sea título suficiente para transmitir los derechos derivados de tales convenciones que, por su carácter estrictamente personal y su extinción al fallecimiento de su titular, no se hallan integradas en el caudal relicto del causante —...—, por lo que en el evento aquí contemplado no son de aplicar los artículos 659 y 1.058 del Código Civil...» (Cdo. 1.º).

Por otra parte, los escasos fallos que se pronuncian a favor del impersonalismo de la posición del arrendatario obran igualmente a título de *obiter*. Es el caso de la *STS de 23 de octubre de 1961 (RA 4064)*. Se debatía si el pretendido heredero del arrendatario de un local era en realidad tal heredero. El TS estimó que no y declaró la resolución del contrato, dado que el supuesto heredero sólo había podido aportar la certificación de na-

### 11.1. SSTs que no admiten la disponibilidad

De entre las sentencias que niegan la disponibilidad de la sucesión del arrendamiento de local cabe destacar las de *5 de marzo de 1971* y de *16 de febrero de 1998*, que hacen una aplicación efectiva de la doctrina de la sucesión especial. Otras sentencias niegan igualmente la disponibilidad, pero no hacen mención a esta doctrina (70).

1.º *STS de 5 de marzo de 1971 (RA 1203)*. En el supuesto de hecho debatido en esta sentencia, el arrendatario de un local de negocio renunció a los derechos que le concedía el Texto Refundido del 64, con excepción del de prórroga (irrenunciable según el art. 6.3) y del de traspaso. Posteriormente, dicho arrendatario realizó el traspaso del local en favor de una hija suya, pero el arrendador se opuso al mismo por considerarlo hecho sin las formalidades propias de todo traspaso. El arrendador alegaba que en la renuncia hecha por el arrendatario se incluía también la exclusión de la sucesión en el local; por ello, el único modo de que disponía el arrendatario para transmitir el contrato a su hija era hacerlo por acto *inter vivos* con sujeción a las previsiones establecidas para el traspaso. Pero como este traspaso se había hecho sin cumplir con los requisitos establecidos, el arrendador solicitaba finalmente la resolución del contrato.

El TS rechazó las pretensiones del arrendador y estimó que la transmisión había sido por causa de muerte, de acuerdo con el artículo 60, ya que la renuncia del arrendatario era ineficaz en lo referente a la exclusión de la sucesión (71).

---

cimiento. No obstante ello, la sentencia desliza la afirmación prescindible del arrendamiento como contrato transmisible *inter vivos* y *mortis causa*: «...si bien el derecho del arrendatario es transmisible y puede un tercero quedar subrogado en su lugar y obtener la posesión de la cosa arrendada, por alguno de los modos *inter vivos* o *mortis causa* reconocidos por la Ley...» (Cdo. único).

(70) En este apartado se encuentra la *STS de 7 de diciembre de 1967 (RA 159)*, en donde se declara que no cabe designar al legatario como sucesor en el arrendamiento. Y también la *STS de 18 de octubre de 1969 (RA 4799)*; el arrendador solicitaba la resolución del contrato por haber sucedido un legatario en dicho contrato en lugar de un heredero; sin embargo, en lugar de demandar a toda la comunidad hereditaria, que es lo que debería de haber hecho para ser congruente con ese argumento, sólo demandó al legatario; ante ello este legatario alegó excepción de litisconsorcio pasivo necesario y el TS le dio la razón. Con ello, ya admitía implícitamente que el contrato se había transmitido a la comunidad hereditaria y no sólo al legatario.

Fuera ya del tema de la disponibilidad del derecho arrendaticio, hay otras sentencias cuyos fallos no parecen acordes con las normas de la sucesión *mortis causa* ordinaria. Es el caso de las *SSTs de 15 de enero de 1949 (RA 88)* y de *28 de octubre de 1966 (RA 4769)* (la primera sentencia estima que la circunstancia de que el local esté subarrendado excluye que el contrato se transmita a los sucesores del arrendatario, mientras que la segunda niega que dichos sucesores tengan derecho de traspaso).

(71) «...según tiene declarado repetidamente esta Sala..., la situación jurídica de arrendatario no puede ser objeto de sucesión *mortis causa* en sentido propio, y que lo que hace

2.º *STS de 16 de febrero de 1998 (Ac. Civ. 535)*. El arrendatario de un local dispone testamentariamente del negocio, arrendamiento incluido, en favor de uno de sus dos hijos; pero el hijo no favorecido por esta disposición testamentaria demanda al que sí lo ha sido, solicitando la nulidad de esa disposición y pidiendo que se le reconozca como cotitular en el arrendamiento. Para concretar ese reconocimiento como cotitular en el arrendamiento, el hijo demandante solicita el traspaso forzoso del mismo para un ulterior repartimiento del precio entre los dos los hijos. Todo ello es admitido por la sentencia, que, transcribiendo, entre otras, a la anterior sentencia de 1971, declara que el arrendamiento de local se transmite de manera imperativa a la comunidad hereditaria formada por los dos hijos del causante, sin perjuicio de que ésta, una vez que ha recibido ya el contrato por sucesión, pueda adjudicar el contrato a uno o varios de sus miembros. El causante, titular original del arrendamiento, queda al margen de todo ello, por entender el TS que su voluntad es ineficaz para designar sucesores en el arrendamiento (72).

### 11.2. Crítica

La doctrina sentada por estas sentencias no debe de admitirse. Varias consideraciones inducen a ello:

- a) En virtud de esta doctrina, cualquier heredero, por el hecho de serlo, tiene derecho a suceder en el arrendamiento. El causante no tiene ningún poder de disposición *mortis causa* en relación al mismo. Sólo lo tiene respecto de la empresa, que puede atribuir al sucesor que

---

el artículo 60 de la LAU es conferir un derecho de subrogación a las personas que señala, heredero o socio, a quienes por razones de interés público o colectivo ha creído prudente o preciso conceder ese privilegio, que regula según normas de derecho necesario, viniendo a constituir, por lo tanto, 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, caracteres que, de admitirse la tesis del recurrente, podrían resultar desconocidos, atribuyendo a dicho arrendatario el poder de disposición sobre una facultad de la que no es titular y que no forma parte integrante de su acervo patrimonial...» (Cdo. 1.º).

(72) En base a toda esta doctrina, el TS llega a decir, con escasa fortuna, que el derecho arrendaticio ni siquiera estaba en el patrimonio del causante: «Tercero. Al ser nula e ineficaz la disposición del derecho arrendaticio, por no estar en el patrimonio del difunto y pertenecer a la comunidad hereditaria por disposición del artículo 60.1 de la LAU y no por derecho sucesorio, sin que haya acuerdo para subrogación de uno como representante de dicha comunidad con renuncia del resto, siendo el derecho arrendaticio indivisible y por esa falta de acuerdo, surge la comunidad sobre el derecho que constituye un bien indivisible...» (Fdo. 3.º). Vid., ACEBES CORNEJO, *Disponibilidad testamentaria del arrendamiento del local de negocio. Comentario a la STS de 16 de febrero de 1998*, en [www.porticolegal.com](http://www.porticolegal.com), sección arrendamientos.

En la doctrina sustentada por estas dos sentencias se inscribe la *SAP de Pontevedra, de 22 de enero de 1992 (RGD 92, pág. 6036)*.

desea. El criterio es, pues, distinto del sustentado por la doctrina italiana con respecto al artículo 37 de la Ley de 1978, criterio que, como se ha dicho, también es sustentado por el sector minoritario de nuestra doctrina en relación al artículo 33 LAU 94. Según dicho criterio, no todo heredero, por el hecho de serlo, puede suceder en el arrendamiento, sino sólo aquel que continúe la actividad empresarial. El causante no tiene poder para atribuir el arrendamiento por su sola voluntad al sucesor que desee. Sí lo tiene con respecto a la empresa. Pero se interpreta que la Ley atribuye el arrendamiento a aquella persona que suceda en tal empresa.

El criterio jurisprudencial, por el contrario, consiste en reconocer a todo heredero el derecho a suceder en el arrendamiento, con independencia de si sucede o no en la empresa. De acuerdo con ello, se condena a la empresa a un porvenir incierto. Esta incertidumbre es justamente la que propicia la STS de 1998.

- b) Según esta sentencia de 1998, la sucesión arrendaticia de locales del Texto Refundido de 1964 supone para los herederos «una prerrogativa especial otorgada por la Ley especial de arrendamientos, en favor de aquellos, *en defensa y reconocimiento de un patrimonio comercial...*» (Fdo. 2.º). Pero lo cierto es que el fallo está presidido por una vocación *contra-negotium*. Como hemos indicado, tal sentencia de 1998 declara la nulidad de la disposición testamentaria y el traspaso forzoso del local con repartimiento del precio entre los dos herederos. Y ello conlleva destruir muchas de las posibilidades de supervivencia exitosa del negocio.

En primer lugar, para procurar esta supervivencia, el traspaso ha de realizarse pronta y efectivamente. La sentencia decreta el traspaso para el posterior repartimiento del precio entre los dos herederos, pero nada garantiza que dicho traspaso se vaya a realizar prontamente o, incluso, que el mismo se llegue a efectuar. Por ello, mientras el traspaso no se consuma, la realidad va a plantear una difícil y confusa situación en la que van a convivir la cotitularidad forzosa de los dos herederos en el arrendamiento del local con la titularidad única del heredero demandado sobre el negocio instalado en el mismo. Así, el heredero que demandó la nulidad de la disposición testamentaria será únicamente coarrendatario transitorio en tanto no se lleve a efecto el traspaso (decretado por el TS), lo cual representará para él un puro gravamen, ya que estará obligado a soportar que el heredero demandado siga desarrollando la actividad comercial en el local, puesto que dicha actividad le corresponde a él exclusivamente. Por ello, el heredero demandante no podrá pedir participación alguna en dicha actividad y, como máximo, en el supuesto de que llegue a un

acuerdo con el co-sucesor, sólo podrá aspirar a introducirse él mismo en el negocio, ya sea en el existente o en otro nuevo, hipótesis que parece poco factible.

Y, en segundo lugar, si el traspaso se realiza finalmente, nada garantiza que el cesionario ulterior, que va a ocupar el local, vaya a reunir las características necesarias para la explotación adecuada del negocio. Los herederos declarados co-sucesores en el arrendamiento obtendrán un precio por el traspaso y se lo repartirán; pero lo cierto será que un negocio que estaba en marcha ha tenido que pasar por una cesión forzosa y, a partir de entonces, su mejor o peor funcionamiento sólo va a depender del puro azar.

- c) Ante todo ello, parece bastante evidente que no todo heredero, por el hecho de serlo, tiene derecho a suceder en el arrendamiento. La interpretación que realiza la doctrina italiana acerca del artículo 37 de la Ley de 1978, así como la del sector minoritario de nuestra doctrina sobre el 33 LAU 94, solventa los problemas indicados, ya que atribuye el arrendamiento al sucesor en el empresa, evitando así incómodas cotitularidades entre sucesores y el eventual traspaso del arrendamiento. Pero ya dijimos que el artículo 33 LAU 94 no parece apoyar la tesis de la indisponibilidad de la sucesión arrendaticia. No parece, en suma, confrontar dos tipos de sucesiones, la ordinaria en la empresa y la especial en el arrendamiento. Por ello, es preferible concluir que el artículo 33 no instaura una sucesión especial sino, básicamente, una sucesión ordinaria en el arrendamiento. De este modo, quien suceda en dicho arrendamiento podrá ser un heredero o legatario ordinario designado por la voluntad del causante. Con esta solución, el causante ya es libre de ordenar la sucesión del modo que estime más conveniente para la subsistencia de la empresa que tiene su sede en el local arrendado. El causante ya va a poder ordenar una sucesión conjunta de la empresa y del arrendamiento, que es justamente lo que pretendía el causante de la sentencia en cuestión. La Ley no va a mediatizar ya la voluntad del causante en esta materia que es, probablemente, la voluntad mejor dispuesta para procurar la subsistencia de la empresa tras su fallecimiento. La misma solución opera para el artículo 60 del Texto Refundido de 1964, donde está ausente todo vestigio de contraposición entre sucesión arrendaticia y sucesión en la empresa (73).

---

(73) Al lado de las sentencias vistas, hay otras que, por el contrario, sí están orientadas hacia la disponibilidad del arrendamiento por el causante.

1.<sup>a</sup> *STS de 15 de febrero de 1957 (RA 1145)*. Después de producirse hasta dos sucesiones en un arrendamiento de local, el arrendador se opone a la consumación de una tercera. El TS le da la razón y declara la resolución del contrato. Pero absuelve a uno de



## 12. EL PASIVO HEREDITARIO Y LA SUCESIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

1.º A la vista de las conclusiones de los epígrafes precedentes, puede afirmarse que, en los supuestos en que se haya producido *la sucesión de un arrendamiento distintos de los de vivienda de los artículos 33 LAU, 94 y 60 del Texto Refundido de 1964*, el deber del sucesor arrendatario respecto del

los demandados por falta de legitimación pasiva; el causante había adjudicado el contrato a otro sucesor por disposición testamentaria y la sentencia estima que, en orden a la resolución del arrendamiento, no puede demandarse a otro sucesor que no sea el designado en esa disposición testamentaria.

2.ª *STS de 20 de febrero de 1957 (RA 722)*. El arrendador solicita, en base a una resolución municipal de ruina, la resolución del contrato y la parte demandada se opone alegando que el expediente administrativo de ruina que ha precedido a la citada resolución municipal se ha realizado sin citar a uno de los herederos del arrendatario (una hija). Ante ello, el TS falla que no es necesario citar a este heredero, ya que, a pesar de ser tal heredero, no ha sucedido en el arrendamiento; ha sido otra persona (la viuda) quien ha sucedido realmente, con el cual se ha realizado el mencionado expediente de ruina. En el supuesto de hecho relatado por la sentencia no consta la existencia de una determinada disposición testamentaria que adjudique el arrendamiento a la viuda; sin embargo, se expresa que para que la hija hubiese podido ser considerada sucesora en el arrendamiento sería preciso que por «una declaración expresa de voluntad del causante o de una judicial, se le haya adjudicado la propiedad del negocio instalado en el local arrendado...» (Cdo. 3.º; cursiva nuestra).

3.ª *STS de 5 de julio de 1961 (RA 2883)*. El arrendatario dispone en su testamento de un usufructo sucesivo sobre el negocio, de tal modo que a la muerte del segundo usufructuario los herederos nudo-propietarios consoliden la propiedad. La disposición testamentaria indica cuáles son las personas en las que ha de recaer el usufructo sucesivo del negocio (la viuda y uno de los hijos). El arrendador se opone a esta disposición testamentaria por estimar que tras la muerte de la viuda usufructuaria quedaba cerrado el paso para una segunda sucesión a favor del segundo usufructuario; pero el TS rechaza esta argumentación y acepta la eficacia de la citada disposición.

4.ª *STS de 29 de octubre de 1970 (RA 4474)*. Un arrendatario de local hace testamento en el cual instituye a dos herederos, a uno de los cuales adjudica el negocio. El arrendador entiende que esta especial adjudicación constituye un legado y se opone a la misma. Pero el TS estima que no hay tal legado, sino simple institución con adjudicación de un bien concreto en favor de un determinado heredero.

Otras SSTs afirman asimismo la eficacia de la disposición testamentaria que adjudica el negocio a un determinado sucesor, si bien sólo a título de *obiter*. Así, según la *de 5 de marzo de 1966 (RA 1087)*: «hasta tanto no exista una declaración de voluntad del causante, o una judicial en defecto de la anterior, con la consiguiente adjudicación de la propiedad del negocio instalado en el local arrendado, los que sean herederos, sucederán en comunidad proindiviso en el disfrute del derecho de arrendamiento...» (Cdo. 2.º). Según la *sentencia de 21 de abril de 1962 (RA 2061)*: «por el hecho de la muerte del arrendatario de local le sustituirá en todos sus derechos y obligaciones, bien al individual a quien se adjudique o la comunidad...» (Cdo. 2.º).

En el ámbito de la jurisprudencia menor pueden citarse a la *SAP de Granada, de 29 de septiembre de 1992 (RGD 93, pág. 9254)* y a la *SAP de Barcelona, de 25 de enero de 1996 (RGD 96, pág. 7238)*, que declaran la validez de la sucesión del legatario en el arrendamiento (si bien con cita incorrecta de SSTs).

pasivo hereditario es el mismo que el correspondiente a los supuestos en que se produzca la sucesión de un arrendamiento común sometido al Código Civil. Ello, porque la sucesión del arrendamiento distinto del de vivienda no es una sucesión especial, sino que se integra en la sucesión *mortis causa* ordinaria (74). En suma, rigen para el sucesor arrendatario las normas generales sobre transmisión de deudas por sucesión *mortis causa*.

2.º *La sucesión de la Disposición Transitoria 3.ª*, por el contrario, tiene un tratamiento diferente. No parece ser ya un supuesto de sucesión *mortis causa* ordinaria. La voluntad del arrendatario está suprimida, de manera que es la voluntad de la Ley, en sentido estricto, la que actúa como verdadero causante de la sucesión mediante el establecimiento de un orden imperativo de sucesión que, como vimos, es imperativo. Ocurre, pues, lo mismo que en la sucesión de los arrendamientos de vivienda, donde es la Ley quien de nuevo impone qué personas han de suceder en el contrato. A partir de aquí, el camino a seguir para descifrar el régimen del pasivo del arrendatario fallecido es, en esencia, el mismo que en los arrendamientos de vivienda. Hay que tener en cuenta, no obstante, que el estrecho orden de sucesión de la Disposición Transitoria 3.ª reduce al máximo las posibilidades de que se produzca una dualidad de sucesores, arrendatarios por un lado y ordinarios por otro. Las personas llamadas por la Ley a la sucesión del arrendamiento sólo pueden ser el cónyuge o, en su defecto, los descendientes del arrendatario, todos los cuales son o bien sucesores intestados o bien legitimarios, en el caso de sucesión testada. Por ello, la dualidad de sucesores sólo va a poder darse en los casos en que los sucesores arrendatarios repudien la herencia del arrendatario. Fuera de estos casos, los sucesores arrendatarios ostentarán simultáneamente la condición de sucesores ordinarios por lo que asumirán las

---

(74) Vid., también, ALBACAR, «Legislación...», *op. cit.*, pág. 813. En contra, RODRÍGUEZ CEPEDA, quien, contemplando el caso concreto de rentas debidas por el causante afirma que «el arrendador —además de los derechos que tiene como acreedor de la herencia— puede reclamarlas por entero del subrogado y sin necesidad de demandar conjuntamente al resto de coherederos si en tal reclamación la acción ejercitada no es la de acreedor de la herencia sino la derivada del arrendamiento» (*op. cit.*, pág. 335). El autor parece aplicar, en sede de sucesión de arrendamientos de local, la misma tesis que mantiene respecto de la sucesión de los arrendamientos de vivienda (vid., *supra*, nota 44; dicha tesis hacía responder en última instancia sólo al sucesor arrendatario, con exclusión de los ordinarios, sin perjuicio de que el arrendador pudiese dirigirse contra todos). Pero esta tesis no parece poder aplicarse aquí, puesto que no estamos ante ninguna sucesión especial, como en el caso de los arrendamientos de vivienda, sino, simplemente, ante un supuesto de sucesión *mortis causa* ordinaria. Una variante restrictiva de esta doctrina es aplicada por la SAP de Segovia, de 11 de junio de 1993, AC 94, mg 900. El arrendador solicitaba el pago de rentas debidas por el causante y se dirigía contra el sucesor en el arrendamiento y los demás herederos, a todos los cuales demandaba solidariamente. Pero la sentencia rechazaba la solidaridad entre coherederos y condenaba sólo al sucesor en el arrendamiento.

En Italia, CATRICALA también se adscribe a este tipo de doctrinas (*op. cit.*, pág. 440).

deudas del causante con arreglo a las normas comunes de la transmisión *mortis causa* de deudas.

En los supuestos, más bien excepcionales, en que sí exista dualidad de sucesores, la construcción del régimen jurídico del pasivo anterior a la muerte del arrendatario parece tomar el mismo camino que en la sucesión de los arrendamientos de vivienda. De este modo, el sucesor arrendaticio de local asumirá las obligaciones del causante con unos parámetros análogos a los del sucesor del arrendamiento de vivienda. Así, el sucesor arrendaticio tendrá una posición estrictamente liquidadora, de manera que su deber estará limitado a lo que reciba por la sucesión arrendaticia, esto es, el propio arrendamiento. La extensión de tal deber sólo obligará al sucesor arrendaticio a ofrecer el propio arrendamiento en pago de las deudas del arrendatario fallecido, sin que los acreedores le puedan obligar a más y cualesquiera que sean las deudas que se deban, ya de dar, hacer o de no hacer.

Notemos, sin embargo, que la circunstancia de la no necesidad de consentimiento del arrendador para producir el traspaso del arrendamiento va a facilitar el pago o, en su caso, la ejecución de deudas no arrendaticias (arts. 32 LAU 94 y 29 y sigs. del Texto Refundido de 1964). Dada esa no necesidad que representa una excepción al artículo 1.205 del Código Civil, los acreedores hereditarios van a poder adjudicarse directamente el arrendamiento como una modalidad de embargo; por hipótesis, podrían, incluso, solicitar un traspaso a un tercero al objeto de destinar el precio obtenido a la satisfacción de la deuda, aunque tal posibilidad, en el fondo, les corresponde a ellos mismos, una vez que ya se han adjudicado el local. En cualquier caso, la viabilidad de la adjudicación del local por parte de los acreedores es indiscutible. Recordemos que el artículo 33 del Texto Refundido de 1964, al igual que los precedentes artículo 48, párrafo 2.º, 53, párrafo 2.º y 54 LAU 46, ya prevé la posibilidad de embargar el arrendamiento de local al regular expresamente diversos aspectos de la misma (derecho de tanteo del arrendador y obligación del rematante de permanecer en el local durante un año dedicándolo a la misma actividad) (75).

---

(75) Vid. completa referencia doctrinal en Díez PICAZO, *Estudios de Jurisprudencia Civil*, II, 3.ª ed., Madrid, 1981, pág. 92, nota 2. Posteriormente a la publicación de la LAU 46, ciertos autores intentaron alzarse contra la posibilidad del embargo del derecho arrendaticio de local, partiendo de la consideración de que el traspaso que conlleva dicho embargo era una facultad voluntaria del arrendatario a la que no podía ser forzado, ni siquiera por la Ley (PRIETO CASTRO, «Embargo del Derecho de Traspaso», en *Revista de Derecho Procesal (RDProc)*, 1949, pág. 203 y sigs., cuyas ideas fueron desarrolladas por RODRÍGUEZ SOLANO, «El embargo del derecho de traspaso», en *RDProc*, 1949, pág. 447 y sigs.). Esta tesis no tuvo, sin embargo, mucho éxito ni en la doctrina ni en la jurisprudencia (vid., por ejemplo, ESPUNY GÓMEZ, «Más sobre el embargo de derecho de traspaso», en *RDProc*, 1950, pág. 457 y sigs., oponiéndose a los dos autores anteriores citados). Después de la LAU 56, su defensa es prácticamente imposible, una vez que su artículo 33 (que, como se ha dicho en el texto, pasó a ser el actual art. 33 del texto de 1964) reguló algunos extremos del embargo.

Todo ello no significa que el deber del sucesor se amplíe aquí por la circunstancia de que el traspaso del arrendamiento no exija ya el consentimiento del arrendador, al contrario de lo que ocurre con los arrendamientos de vivienda (arts. 8 LAU 94 y 23 del Texto Refundido). El deber del sucesor sigue siendo exactamente el mismo, puesto que limita con el propio derecho de arrendamiento. Lo que ocurre, simplemente, es que ese deber va a poder resultar más fructífero de cara a los acreedores, como consecuencia de una circunstancia ajena al vínculo obligacional entre el sucesor y el acreedor, como es la no necesidad del consentimiento del arrendador para la eficacia del traspaso.

Al margen de estas consideraciones generales, hemos de hacer alguna referencia a otros aspectos importantes, algunos de ellos suscitados por resoluciones jurisprudenciales.

#### 12.1. *Solidaridad entre coherederos. La STS de 24 de mayo de 1985*

En ocasiones, la regla de la solidaridad entre coherederos establecida por el artículo 1.084 del Código Civil no tiene aplicación cuando la obligación hereditaria no se adecúa a los parámetros de la solidaridad (76). Una excep-

---

(76) El Código Civil, al establecer la responsabilidad solidaria de los coherederos, pretende evitar el perjuicio que supondría para el acreedor la necesidad de demandar a todos los sucesores para cobrar su crédito. Sin embargo, existen casos en que esa responsabilidad solidaria no le reporta una ventaja especial. Así ocurre cuando la prestación consiste en dar una cosa determinada que ha sido adjudicada previamente a uno de los coherederos o cuando consiste en un hacer o un hacer que sólo puede ser realizado por alguno de ellos. En estos casos, el acreedor podría, en virtud de la solidaridad pasiva, demandar al heredero que no tiene la cosa debida o al que no es idóneo para llevar a cabo la prestación de hacer o no hacer. Se trataría, simplemente, de una elección inoportuna del sucesor demandado, quien, además de no ser la persona indicada para el cumplimiento de la obligación, tampoco parece estar obligada a traer a juicio a la que sí lo es. En efecto, la posibilidad de citar y emplazar a sus coherederos (art. 1.084, párrafo 2.º) es, probablemente, una facultad personal suya, por lo que el acreedor tendría que ejercitar nuevamente su acción con el sucesor oportuno.

En otras ocasiones, cuando la actividad de cualquier heredero por sí sola es ineficaz para el recto cumplimiento de la obligación, el acreedor debe dirigirse contra todos los coherederos. Son casos en que la responsabilidad solidaria desaparece excepcionalmente con respecto a una obligación hereditaria en concreto y donde los sucesores involucrados en el cumplimiento de dicha obligación pueden aducir con éxito la excepción de litisconsorcio pasivo necesario si el acreedor no les demanda a todos conjuntamente. Un caso de esta especie es resuelto por la STS de 22 de marzo de 1990 (RA 1719). El supuesto de hecho consistía en una serie de ventas de unas fincas donde la vendedora se había obligado a realizar ciertos trabajos para urbanizarlas; tras la muerte de tal vendedora, los compradores demandan a dos de los tres herederos solicitando el cumplimiento de la obligación de realizar los expresados trabajos de urbanización, así como la elevación del contrato a escritura pública. El TS condena a lo primero en base al artículo 1.084, pero no a lo segundo, apreciando la excepción de litisconsorcio pasivo necesario alegada por los herederos demandados, por lo que exime de la obligación de elevar el contrato a escritura pública a tales herederos.

ción a esa regla puede plantearse en sede arrendaticia. Así ocurre con la obligación de desalojo de inmueble a causa de un incumplimiento del causante, por una parte, o de un suceso objetivo acaecido mientras éste vivía, por otra (ruina, expropiación). En tales casos, es evidente que la regla de la solidaridad no puede tener aplicación, ya que la obligación de desalojar ha de ser cumplida física e individualmente por *cada uno* de los sucesores en el contrato. Para que el desalojo sea total, el arrendador ha de demandar a todos y cada uno de ellos, ya que de lo contrario los no demandados no podrán ser ni condenados ni, por consiguiente, forzados al desalojo. Ello es así porque la regla del artículo 1.084 del Código Civil no parece permitir que la obtención de una sentencia condenatoria contra uno de los herederos pueda ser ejecutada contra aquellos que no han sido parte del juicio, puesto que ello constituiría una vulneración del derecho de defensa (art. 24 CE) (77). Así pues, la sentencia que condene al desalojo de determinados sucesores en el contrato no podrá ser invocada por el arrendador como título ejecutivo para el desalojo de los restantes sucesores. Todo ello sin perjuicio de las acciones derivadas de las relaciones internas entre los coherederos, sean o no ocupantes del inmueble.

En todos los demás supuestos donde el tipo de obligación hereditaria a cumplir sí se ajuste a los cánones de la solidaridad, será aplicable la regla del artículo 1.084 del Código Civil. El ejemplo más claro que puede darse al respecto es el de las obligaciones consistentes en pagar una suma de dinero; en virtud de esa regla, el acreedor podrá dirigirse contra cualquiera de los herederos para reclamar el pago íntegro de lo debido por el causante. Un caso de esta especie podría debatirse en la *STS de 24 de mayo 1985 (RA 2618)*. En el supuesto de hecho de esta sentencia, el arrendador no pedía la resolución del arrendamiento de local, sino simplemente el importe de rentas adeu-

---

(77) El acreedor puede demandar a uno o a todos los deudores (art. 1.144 del Código Civil). Pero, en cambio, no puede demandar a uno sólo pretendiendo una condena contra todos. A pesar de la literalidad del artículo 1.141, párrafo 2.º del Código Civil, no parece posible que pueda condenarse a alguien si no ha sido parte en el juicio, aunque se trate de un deudor solidario; ello iría contra el derecho constitucional de defensa (art. 24.2 CE), en tanto que alguien sería condenado sin haber sido oído. No cabe, por tanto, la ejecución forzosa contra aquél que no ha sido demandado, quien podrá excepcionar por esta causa. Así pues, los coherederos sólo tendrán la condición de parte procesal si son demandados por el acreedor hereditario o, aunque no hayan sido demandados, si son citados por el coheredero que sí lo ha sido (art. 1.084 del párrafo 2.º del Código Civil). Vid., PEÑA, *op. cit.*, pág. 341. Refiriéndose a la solidaridad de deudores en general: FERNÁNDEZ, *Leciones de Derecho Procesal*, I, 3.ª ed., Barcelona, 1986, págs. 403, 405 y 407; ALAMILLO SANZ, «La solidaridad de deudores y el litisconsorcio pasivo necesario», en *La Ley*, 1984-2, pág. 1090; CAFFARENA, *Comentario del Código Civil*, II, Madrid, 1991, págs. 137-138. No obstante, hay autores que admiten la eficacia de la sentencia frente a los que no han sido demandados (GUILARTE, «Comentarios Albadalejo», XV-2.º, *op. cit.*, págs. 333 y 337; LACRUZ, «Elementos...», II-1.º, *op. cit.*, pág. 56).

dadas. El arrendador había demandado a la viuda, pero el TS estimó la excepción de litisconsorcio pasivo necesario por el hecho de que, además de la viuda, en el contrato había sucedido otro heredero (un hijo de un anterior matrimonio del causante): «...generando en consecuencia la precisión de demandar en reclamación de las rentas adeudadas afectantes al repetido arrendamiento no exclusivamente a la viuda, en su consideración de mera heredera usufructuaria, sí que también a los demás herederos, y por tanto al que lo es por su consideración de hijo de anterior matrimonio del tan aludido causante arrendatario del vínculo arrendaticio en cuestión, como directamente interesado en él, cuya omisión produce situación de litisconsorcio pasivo necesario...» (Cdo. 2.º).

Como es sabido, la doctrina del litisconsorcio pasivo necesario tiene por objeto la preservación del principio constitucional de defensa (78). Ahora bien, dicha doctrina no puede contradecir una norma positiva como es la de solidaridad entre coherederos instaurada por el artículo 1.084 del Código Civil. Por otra parte, hemos de reiterar nuevamente que la solidaridad entre coherederos no implica un menoscabo del derecho de defensa. Por ello, ninguna aplicación puede tener esa doctrina en un supuesto como el presente, consistente en el pago de una obligación susceptible de ser cumplida íntegramente por uno solo de los coherederos. Este supuesto constituye el caso típico por excelencia contemplado por el artículo 1.084 del Código Civil, siendo inaplicable la doctrina del litisconsorcio pasivo necesario. En resumen, en este tipo de obligaciones la regla de la solidaridad actuará plenamente y los coherederos demandados habrán de ser condenados al pago íntegro de lo debido por el causante, con independencia de si los demandados son o no todos los herederos (79).

## 12.2. *Alcance del deber de continuar la actividad del causante*

El deber de continuar la actividad desarrollada por el causante en el local arrendado es una simple aplicación del principio de transmisibilidad *mortis causa* de las obligaciones. En efecto, una de las obligaciones de todo arrendatario es la de destinar la cosa al uso pactado (art. 1555.2.º del Código Civil).

---

(78) Vid. DE LA OLIVA/FERNÁNDEZ, *Lecciones de Derecho Procesal*, I, 3.ª ed., Barcelona, 1986, pág. 399; BROCA/MAJADA, *Práctica Procesal Civil*, 21.ª ed., Barcelona, 1990, pág. 882.

(79) Nótese que, en el supuesto de hecho de la sentencia, la viuda sí tenía posibilidad de excepcionar la pretensión de pago del arrendador. Pero no por cuestión del recurso a la doctrina del litisconsorcio pasivo necesario, sino por aplicación del artículo 510 del Código Civil. Efectivamente, la viuda, en su condición de usufructuaria, podría haber alegado este precepto obligando al arrendador a que dirigiese su demanda contra el heredero en la nuda propiedad del arrendamiento. Pero la sentencia no hace mención alguna a este argumento e incluso califica reiteradamente como heredera a la viuda.

En sede de arrendamientos de local, lo usual es que las partes estipulen de manera expresa el destino del local. Por ello, los sucesores están obligados a desarrollar la *misma* actividad pactada por su causante, obligación que está expresada en el artículo 33 y Disposición Transitoria 3.<sup>a</sup> LAU 94 (80).

Los sucesores, por tanto, sólo podrán cambiar la actividad desarrollada en el local en los supuestos en que el contrato estipulado por su causante no especifique dicha actividad. Y aun en estos casos, será necesario tener en cuenta si la costumbre no impone un uso determinado del local, de acuerdo con el citado artículo 1555.2.º (81). Frente a esta posición, un sector de la

---

(80) La doctrina acepta unánimemente esta conclusión: PARA, *op. cit.*, pág. 103; LASARTE, en *Comentarios a la LAU*, dir. por él mismo, *op. cit.*, pág. 1380; LINARES NOCI, *op. cit.*, págs. 849-850; PÉREZ DE VARGAS, *op. cit.*, pág. 196; LOZANO ROMERAL/FUENTES BARDAJÍ, *op. cit.*, pág. 213; CALVO VIDAL, en *La nueva LAU*, dir. por GUILARTE GUTIÉRREZ, Valladolid, 1995, pág. 437; SANTOS BRIZ/MADRIGAL GARCÍA, *Comentarios a la LAU*, con GONZÁLEZ POVEDA y otros, Madrid, s.f., pág. 331; ALBACAR, «Legislación...», *op. cit.*, pág. 812; SILLERO CROVETTO, *op. cit.*, pág. 221; CUATRECASAS ABOGADOS, *op. cit.*, pág. 264; GARCÍA GIL/GARCÍA GIL, *op. cit.*, pág. 115. Con respecto al artículo 73 LAU 46, CONDOMINES, *Arrendamientos de inmuebles urbanos*, s.f., pág. 132. También la acepta BERCOVITZ, a pesar de las críticas que le dirige (*op. cit.*, pág. 698).

En Italia, por el contrario, existe discrepancia. Así, CATRICALA sostiene la obligación del sucesor de desarrollar la misma actividad del causante (*op. cit.*, pág. 435), en tanto que para BUCCI/MALPICA/REDIVO, «basta la legittimazione a continuare la attività, anche se poi questa non venga esercitata, per realizzarsi la successione nel contratto» (*op. cit.*, pág. 468). En este último sentido se pronuncia también CATELANI (*op. cit.*, pág. 301).

(81) Vid. GUILARTE GUTIÉRREZ, *op. cit.*, II, pág. 208, y CUATRECASAS ABOGADOS, *op. cit.*, pág. 264. Para Navarra, téngase en cuenta lo dispuesto por la ley 596.1.

En la STS de 16 de febrero de 1967 (RA 731) el arrendador solicitaba la resolución del contrato por interpretar el cambio de negocio realizado por el sucesor (de farmacia a droguería). Dicho arrendador no alegaba ningún pacto que impidiese el cambio, ni tampoco se remitía a la costumbre, y se argumentaba de manera inconsistente en base al artículo 114.6.<sup>a</sup> del Texto Refundido de 1964 (resolución por transformación en vivienda). Pero la sentencia rechazó acertadamente este argumento y aceptaba el cambio de negocio.

Menos acertada es la STS de 1 de febrero de 1961 (RA 307). La comunidad hereditaria adjudicó el contrato a uno de los sucesores, el cual instaló un negocio propio; ante ello, el TS estimó que dicho cambio implicaba una cesión inconstituida, por lo que declaró la resolución del contrato. Este razonamiento se opone a una doctrina jurisprudencial consolidada que estima que la adjudicación del arrendamiento a uno de los herederos por parte de la comunidad hereditaria no constituye un supuesto de traspaso, doctrina que es compartida por los autores (SSTS de 19 de junio de 1959 —RA 2510—, 29 de abril de 1960 —RA 1698—, 12 de mayo de 1960 —RA 2039— y 19 de junio de 1969 —RA 3499—; CAPILLA, *Comentarios a la nueva LAU*, coord. por VALPUERTA, Valencia, 1994, pág. 488; FUENTES LOJO, *op. cit.*, *Novísima suma de Arrendamientos Urbanos*, Barcelona, 1996, pág. 1443, CRESPO, *op. cit.*, I, pág. 314). Pero, en lo que aquí concierne, obvia el dato fundamental de si en el supuesto de hecho en cuestión existía o no un pacto expreso, tácito o inferido de la costumbre que impusiese un determinado uso del local en cuestión. De hecho, este dato está ausente en todo el relato de la sentencia y todo hace sospechar que no existía en realidad, ya que de haberlo habido es meridianamente claro que el propio



doctrina interpreta el deber de continuación en sentido estricto, estimando que el sucesor no puede eludir dicho deber ejercitando el derecho de traspaso del local a un tercero, ya que ello frustraría la finalidad de la sucesión (82). Tal interpretación resulta discutible. El sucesor tiene, al igual que su causante, derecho de traspaso, el cual recibe por sucesión *mortis causa* y, por tanto, es libre de ejercitarlo de acuerdo con las disposiciones legales y contractuales. Si se decide a ejercitarlo, el local seguirá sirviendo de sede física para el desarrollo de la misma actividad u otra distinta y no perderá sus atributos funcionales. Por otra parte, hay que observar que la situación del arrendador sigue siendo la misma que cuando vivía el causante; éste era titular del derecho de traspaso, y, después de su fallecimiento, es transmitido al sucesor.

Por último, es conveniente aclarar que la ausencia de un pacto entre el causante y el arrendador en el que se contemple la dedicación del local a una determinada actividad, no autoriza a los sucesores a no desarrollar ninguna. El contrato de arrendamiento presupone que la cosa reciba algún uso, pues en caso contrario dicho contrato carecería de causa. Las partes no precisan incluir esta cláusula en el contrato, ya que forma parte del tipo legal y, por ello, su incumplimiento daría lugar a la resolución (arts. 1.556 y 1.568). Este deber de usar la cosa se pone especialmente de manifiesto en los locales comerciales, cuya falta de uso como tales perjudica su cotización económica (83).

---

arrendador lo habría invocado en primer lugar como argumento a su favor. De ser así, el cambio de negocio por el sucesor adjudicatario estaría autorizado.

(82) CRESPO ALLUE, *op. cit.*, págs. 315-316; FINEZ, *op. cit.*, págs. 352-353. En contra, SERRANO GARCÍA, *op. cit.*, pág. 116, nota 343; FUENTES LOJO, *op. cit.*, pág. 1430, y la *STS de 12 de diciembre de 1973* (RA 4697).

(83) Acorde con lo expuesto se encuentra la *STS de 4 de junio de 1974* (RA 2618), que declaraba la resolución de un arrendamiento de local por la circunstancia de que los sucesores del arrendatario habían dejado de usar el local, sin ejercer en él ninguna actividad comercial. La continuidad de la actividad también es resaltada en la *STS de 28 de septiembre de 1974* (RA 3647), donde la ausencia de dicho requisito fue uno de los elementos de prueba que sirvieron de base al Tribunal para declarar finalmente la resolución del contrato por razón de que el supuesto heredero del arrendatario no llegó a ser realmente tal: «...la parte recurrente prescinde de las afirmaciones de la sentencia recurrida de que no solicitó hasta el 2 de marzo de 1972 la declaración de heredero del arrendatario fallecido; que en 15 de febrero de 1973, en que el Juzgado dictó sentencia declarando resuelto el contrato de local de negocio, no había recaído resolución en el expediente de declaración de herederos; no acreditó continuarse en el negocio expresado por el arrendatario...» (Cdo. 2.º).

RESUMEN

ARRENDAMIENTOS URBANOS

*Se trata de si el sucesor arrendatario debe asumir o no una posición deudora respecto del conjunto del pasivo sucesorio que exista en la fecha de la sucesión, y no sólo respecto del pasivo arrendatario.*

*Cuando se trata de arrendamientos de vivienda, la respuesta a esta cuestión es afirmativa y el sucesor arrendatario asume dicho pasivo en base a un estatuto básicamente liquidatorio. En virtud de este estatuto, el sucesor arrendatario asume las deudas del causante, pero limitándose a ofrecer en pago de tales deudas única y exclusivamente lo que ha recibido por sucesión, que es el propio arrendamiento. Este estatuto es único y abarca a todas las especies de obligaciones, sean de dar, de hacer o de no hacer.*

*Cuando el acreedor del causante es el arrendador, el estatuto liquidatorio del sucesor arrendatario es insustancial para el arrendador. Ello, porque el arrendador sólo va a poder dirigirse contra los sucesores ordinarios (no contra los arrendatarios), con independencia de la naturaleza de las deudas arrendatarias, ya sea de dar, hacer o de no de hacer. Y si estos sucesores ordinarios no satisfacen las deudas arrendatarias del causante, la única vía que le queda al arrendador es instar directamente el desahucio, porque no puede obligar a nada más a los sucesores arrendatarios.*

*Por su parte, la sucesión de los arrendamientos distintos de los de vivienda se constituye, básicamente, como una sucesión mortis causa ordinaria. La LAU se limita a reiterar el principio de transmisibilidad mortis causa en sede de arrendamientos distintos de los de vivienda, remitiendo el régimen jurídico de la sucesión de estos arrendamientos a las*

ABSTRACT

URBAN LEASES

*The question is whether or not the successor to a lease must assume borrower's status with respect to the whole of the successorial liabilities existing on the date of the succession, instead of assuming borrower's status only with respect to the liability under the lease.*

*When it is a question of housing leases, the answer to this question is yes, and the successor to a lease assumes said liabilities on the basis of a charter that is basically liquidation-based. Under this charter, the successor to the lease assumes the debts of the deceased, but limits himself to offering, in payment of such debts, solely and exclusively that which he has received by succession, i.e., the lease itself. This charter is single and can encompass all sorts of obligations, be they obligations to give, to do or to refrain from doing.*

*When the creditor of the deceased is the lessor, the liquidation-based charter of the successor to the lease has no substance for the lessor. This is because the lessor will only be able to call upon the ordinary successors (not the successors to leases), regardless of the nature of the lease-related duties, be they duties to give, to do or to refrain from doing. And if these ordinary successors fail to pay the lease-related debts of the deceased, the only channel left to the lessor is to file directly for eviction, because he cannot oblige the successors to the lease to anything more than that.*

*On the other hand, succession to non-housing leases is basically ordinary mortis causa succession. The Urban Leasing Act simply repeats that the principle of mortis causa transmissibility operates in non-housing leases, and the rules governing succession in such leases refer back to the common rules of the law on succe-*

*normas comunes del Derecho de sucesiones. De esta regla escapa, sin embargo, la sucesión establecida en la Disposición Transitoria 3.<sup>a</sup>, donde el sucesor arrendaticio tiene una posición estrictamente liquidadora, al igual que el sucesor en el arrendamiento de vivienda.*

*ssion. An exception is made, however, for the type of succession established in transitional provision 3, where the successor of the lease holds strict capacity as a liquidator, the same as a successor to a housing lease.*

*(Trabajo recibido el 16-12-05 y aceptado para su publicación el 4-12-2006)*