

ARRENDAMIENTOS. Fallecimiento del arrendatario. El art. 33 LAU 1994 dispone el régimen de subrogación "mortis causa" del arrendatario en caso de fallecimiento durante el plazo contractual para los casos en que se desarrolle una actividad empresarial o profesional, y establece la posible subrogación de heredero o legatario que continúe en el ejercicio de la actividad, lo que, si ocurre, deberá notificarse por escrito al arrendador en el plazo de dos meses desde la fecha de fallecimiento del arrendatario.

Se trata de primar la voluntad de las partes (puede pactarse la inviabilidad de subrogación, que se produzca sólo a favor de determinadas personas, o a favor de quienes no sean sucesores del arrendatario), y supletoriamente, que la actividad siga hasta el final pactado, toda vez que habrá término definido.

Cabe preguntarse qué ocurre con la muerte del arrendatario en caso de actividad distinta, y acudiendo al CCiv, no es el arrendamiento un contrato que se extinga por muerte de alguna de las partes, y procederá aplicar los arts. 1257 y 1112 CCiv. Otra cosa es que el legatario, como sucesor a título singular no podría ser designado para ocupar el lado pasivo de la posición de arrendatario, sin consentimiento del arrendador, ni hay, en principio, obligación de continuar con la misma actividad (aunque el cambio de actividad pueda justificar causa de resolución), ni en fin, media la carga de la notificación. Y si en el contrato se hubiese excluido la aplicación del art. 33 LAU 1994, sin más, se aplicará el predicho art. 1257 CCiv, de modo que no debe entenderse, a falta de pacto en tal sentido, que el arrendamiento se extingue, por contradecirse el art. 33 LAU 1994, salvo que del contrato, o de los derechos y obligaciones regulados, se obtenga un "intuitu personae", puesto que, según se avanzó, cuando se excluye meridianamente lo dispuesto en un precepto del Título III LAU 1994 sin establecer regulación convencional, hay que acudir al segundo grado de supletoriedad del CCiv.

Respecto a qué heredero o legatario tiene derecho a subrogarse, no se configura al margen de la herencia, sino que debe primar la voluntad del causante arrendatario, dentro de los límites del art. 33 LAU 1994, lo que no empece que los subrogados sean varios, por plurales los herederos llamados, o los legatarios designados por el causante. Obviamente si los posibles subrogados carecen del título que habilita para una determinada actividad profesional, será inviable la subrogación.

La clave es que la empresa o negocio instalado en el local continúe en el ejercicio de la misma actividad. Si conforme al "numerus clausus" de causas de resolución del art. 114 LAU 1964, para los contratos anteriores al 1 de enero de 1995, no se contemplaba el cambio de destino del local de negocio, actualmente, la continuación de herederos o legatarios debe ser en la misma actividad, y a menos que se haya previsto en el contrato lo contrario, el cambio de destino de la actividad empresarial o profesional será uso o servicio no pactado, y concederá acción resolutoria al arrendador con arreglo al art. 1.569.4.ª CCiv, de aplicación supletoria.

La notificación se estipula como presupuesto necesario para que tenga lugar la subrogación, no obstante que se produzca desde la muerte del arrendatario. Entendemos que la ausencia de la notificación de la muerte y del que, teniendo la condición de heredero o legatario, ejerce el derecho, perjudica a éste, pudiera proceder la resolución del contrato, tanto por no ser los ocupantes de la finca personas en quienes concurren los requisitos del art. 33 LAU 1994, según es evidente, como porque siéndolos, no notificaron tempestivamente. Ahora bien, el plazo de dos meses puede ser insuficiente para que se efectúe la adjudicación, y entonces, debe bastar la notificación de la muerte y de la subrogación de la comunidad hereditaria, a la espera de que ésta, como nueva arrendataria, se decante en quien o quienes resulten adjudicatarios.

En cuanto al número de subrogaciones de esta índole permitidas, no hay restricción; no existe derecho a incremento de renta, según había en el art. 60.4 LAU 1964, para caso de subrogación; y ésta es voluntaria, de modo que las rentas sin pagar, a la extinción por no presentarse subrogado, serán a cargo del caudal hereditario.



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

4

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

6

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

7

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

8

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

9

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com