

TEMA 23. LA CESIÓN DEL CONTRATO

1. La transmisión de la cualidad de parte contractual. Concepto y estructura del acto de cesión. Diversos supuestos de cesión de contrato

A. Concepto

Por medio de la cesión de contrato, un nuevo sujeto subentra en la total posición contractual del cedente, de manera que se subroga en todos sus derechos, obligaciones y accesorios. Se trata, por tanto, de un supuesto distinto al de la cesión de créditos o al de la asunción de deudas, aunque no faltan teorías que explican la cesión de contrato como la combinación o acumulación de cesiones de los efectos del contrato. Se trata, pues, de que, manteniéndose el mismo contrato, o, más exactamente, la misma relación contractual, tal cual era, como un todo, ligue, en adelante, a personas distintas de quienes lo contrajeron. Por ejemplo, cesión de la compraventa, cesión del arrendamiento, cesión del contrato de obra.

Doctrinalmente se ha discutido si la llamada cesión del contrato:

- a) se descompone en una serie de cesiones de cada uno de los efectos del mismo (cesión de créditos; asunción de deudas) – *teoría de la descomposición* -;
- b) o si, por el contrario, se trata de un fenómeno de carácter unitario con una finalidad unitaria también – *teoría unitaria* -.

Aunque la teoría de la descomposición influyó en los primeros tiempos en la doctrina y en la jurisprudencia, hoy parece haber ganado terreno la teoría unitaria, que considera el negocio de cesión como un negocio único.

Aunque nuestro Derecho positivo no contenga normas que admitan y regulen con carácter general la figura de la cesión del contrato, parece que no hay ninguna dificultad de constituirlo al amparo del principio general de libertad de pactos del artículo 1.255 del Código Civil.

B. Estructura del acto de cesión

En la cesión de contrato, intervienen tres sujetos:

- a) Cedente: parte contractual que transmite su posición a un tercero.
- b) Cesionario: adquirente de la posición contractual del cedente.

Cedido: parte contractual que no es parte en el negocio de cesión, aunque debe prestar su consentimiento al mismo.

La cesión de contrato puede tener lugar:

- a) “*Mortis causa*”: el fallecimiento de una persona comporta que su heredero subentra en todas aquellas relaciones jurídicas transmisibles de las que era titular el causante. LAU, arts. 16 y 33.

- b) “*Inter.-vivos*”: LAU, arts. 8.1, 12, 15 y 32. Esta transmisión puede ser, a su vez, legal (adquirente de finca arrendada; art. 14 LAU) o voluntaria.

En la cesión “*Inter.-vivos*” y voluntaria, hay que distinguir dos negocios: el negocio cedido y el negocio de cesión.

C. Diversos supuestos de cesión de contratos

1. Cesión del contrato de arrendamiento (arts. 8 y 32 LAU)
2. Nombramiento de sustituto en el mandato (art. 1.751 Cc).

y 21/1987, de 11 de noviembre, de modificación del Código Civil en materia de adopción

2. El subcontrato. Su concepto y caracteres. Diferentes supuestos de subcontrato

En la cesión de contrato, un nuevo sujeto pasa a ocupar la posición contractual de una de las partes, que desaparece de la relación jurídica. En cambio, en el subcontrato, la parte que contrata con tercero no desaparece de la relación jurídica sino que, con base en su posición contractual, establece con un tercero una nueva relación jurídica, cuya existencia y validez queda subordinada al contrato base.

La ley suele referirse al subcontrato únicamente para determinar si está admitido y en qué condiciones.

El supuesto más extendido es el contrato de subarriendo previsto en la LAU.

Cuando el subarriendo es de vivienda, sólo puede ser parcial y requiere el consentimiento del arrendador. El precio no podrá exceder del del arrendamiento (art. 8).

Si el subarriendo lo es de inmuebles para uso distinto al de vivienda, cabe que sea total o parcial y no requiere el consentimiento del arrendador si en la finca se realiza una actividad empresarial o profesional, aunque debe serle notificado (art. 32).

La llamada acción directa suele darse en supuestos de subcontrato (art. 1.552; art. 1.597 Cc)

(Ver ponencia)