

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ063389

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 475/2018, de 20 de julio de 2018

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2554/2015

SUMARIO:**Contrato de arrendamiento. Renta antigua. Subrogación del contrato. Acción de desahucio por expiración del término. Desahucio por precario. Doctrina de los actos propios.**

Conforme a lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos (LAU 1994), si el demandado consideraba que tenía derecho a la subrogación, debió acreditar su legitimación en los tres meses siguientes al fallecimiento de la inquilina y comunicarlo por escrito al arrendador.

Esta sala ha venido entendiendo que, para que tenga lugar la subrogación, es imprescindible el cumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 16.3 LAU, que incluyen la comunicación por escrito del fallecimiento y de la identidad de la persona que tiene la voluntad de subrogarse. Ahora, reunida nuevamente en pleno, la sala considera que la doctrina anterior resulta excesivamente rígida y que no puede ser mantenida de manera inflexible sin atender en cada caso a las exigencias que imponga la buena fe, principio general del derecho que informa nuestro ordenamiento jurídico. En este caso, tras el fallecimiento de su esposa, continuó ocupando la vivienda, abonó los recibos de agua y luz e intentó llegar a un acuerdo con la arrendadora para mantener el contrato, si bien con una posible revisión de la renta. La sentencia de instancia declaró igualmente que no constaba el pago de la renta por haberlo rehusado la arrendadora. Por ello, y por razón de la buena fe, el efecto extintivo del contrato puede ser un resultado injusto cuando, a pesar de no haberse llevado a cabo una notificación formal por escrito, el arrendador tiene un conocimiento efectivo de que se ha producido el fallecimiento del arrendatario y de la voluntad de subrogación de quien tiene derecho a ello. No debe perderse de vista que, de acuerdo con el régimen legal, el consentimiento del arrendador no es un requisito para que se produzca la subrogación y que la exigencia de notificación lo que pretende es que el arrendador tenga conocimiento en un plazo razonable del ejercicio de un derecho.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.4 y 7.1.

Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 24.1 y 58.

Ley 29/1994 (LAU), art. 16.3 y disp. trans. segunda.

PONENTE:*Doña María de los Ángeles Parra Lucan.***CASACIÓN/2554/2015**

CASACIÓN núm.: 2554/2015

Ponente: Excm. Sra. D.ª M. Ángeles Parra Lucán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil PLENO

SENTENCIA

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente
D. José Antonio Seijas Quintana
D. Antonio Salas Carceller
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas
D. Ignacio Sancho Gargallo
D. Francisco Javier Orduña Moreno
D. Rafael Sarazá Jimena
D. Eduardo Baena Ruíz
D. Pedro José Vela Torres D.^a M. Ángeles Parra Lucán

En Madrid, a 20 de julio de 2018.

Esta sala ha visto en pleno el recurso de casación interpuesto por D. Luis Angel y D. Jesús Manuel representados, el primero de ellos por la procuradora del turno de oficio D.^a Nuria Lasa González y el segundo por el procurador D. Javier González Fernández también del turno de oficio y ambos bajo la dirección letrada de D.^a Laura Begoña Castro Mesa, contra la sentencia dictada en fecha 31 de marzo de 2015 por la Sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife en el recurso de apelación n.º 590/2014 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 277/2014 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de San Cristóbal de La Laguna, sobre desahucio por expiración de plazo. Ha sido parte recurrida D.^a Manuela , representada por la procuradora D.^a Isabel Afonso Rodríguez y bajo la dirección letrada de D.^a Iraima Rodríguez Mesa.

Ha sido ponente la Excma. Sra. D.^a M. Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. *Tramitación en primera instancia*

1.- D.^a Manuela interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra D. Luis Angel en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

«estimando la demanda, declare haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento existente sobre la vivienda sita en esta ciudad, CALLE000 , NUM000 en La Cuesta, en San Cristóbal de La Laguna, por expiración del plazo legal y, subsidiariamente, carecer, en cualquier caso, el demandado de título en su ocupación y en consecuencia, decretar el desahucio del demandado, condenándole a dejar libre, vacua y expedita la vivienda a disposición de esta parte, bajo apercibimiento de lanzamiento y todo ello con expresa imposición de las costas al demandado. No obstante lo expuesto, de conformidad con lo prevenido en el artículo 440.4 de la LEC si se presentare oposición, interesa al derecho de esta representación que en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fije día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior».

2.- La demanda fue presentada el 11 de abril de 2014 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de San Cristóbal de La Laguna y fue registrada con el n.º 277/2014 . Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

Esta demanda fue ampliada mediante escrito de 24 de julio de 2014 contra D. Jesús Manuel y en la misma solicitaba «dictar sentencia por la que estimando totalmente la demanda condene a los demandados a entregar la finca urbana, dejándola libre, por ser propiedad de la actora y carecer, en cualquier caso, los demandados, de título en su ocupación, con expresa condena en costas».



3.- Personados los demandados en el procedimiento, se convocó a las partes para la celebración del acto del juicio al que asistieron las mismas en legal forma, oponiéndose los demandados a las pretensiones de la actora.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de San Cristóbal de La Laguna dictó sentencia de fecha 13 de octubre de 2014 , con el siguiente fallo:

«Que desestimando la demanda promovida por D.ª Manuela , representada por la procuradora D.ª Renata Martín Vedder, contra D. Luis Angel y D. Jesús Manuel , representados por la procuradora D.ª Gara Garcia Hernández:

- »1) Debo absolver y absuelvo a los demandados de los pedimentos contenidos en la demanda.
- »2) Todo ello sin hacer expresa imposición de las costas causadas en el presente procedimiento».

Segundo. *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.ª Manuela .

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, que lo tramitó con el número de rollo 590/2014 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 31 de marzo de 2015 , con el siguiente fallo:

«La sala decide:

- »1. Estimar el recurso de apelación formulado y revocar la sentencia apelada que se deja sin efecto.
- »2. Estimar la demanda interpuesta y en consecuencia declaramos haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento existente sobre la vivienda sita en esta ciudad, CALLE000 NUM000 en La Cuesta, San Cristóbal de La Laguna por carecer el demandado de título en su ocupación y en consecuencia se decreta el desahucio del demandado, condenándole a dejar libre, vacua y expedita la vivienda a disposición de la parte actora, bajo apercibimiento de lanzamiento y con imposición de costas a los demandados vencidos.
- »3. No hacer imposición especial sobre las costas devengadas en segunda instancia, con devolución del depósito que se haya constituido para recurrir».

Tercero. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.- D. Luis Angel y D. Jesús Manuel interpusieron recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Por infracción del artículo 58 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , en relación con el artículo 16.3 de la LAU de 1994 ...

»Segundo.- Por infracción del artículo 7.1 del Código Civil y la jurisprudencia del Tribunal Supremo relativa a los actos propios contenida en las sentencias de 13 de julio de 2012 y 5 de septiembre de 2012 ».

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 18 de abril de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Luis Angel y D. Jesús Manuel , contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Tenerife (Sección Cuarta), en el rollo de apelación n.º 590/2014 , dimanante de los autos de juicio verbal n.º 277/2014-00 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de San Cristóbal de La Laguna».



3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 11 de junio de 2018 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo del Pleno de la sala, el 11 de julio de 2018, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Resumen de antecedentes

La cuestión jurídica que se plantea es si el arrendador de una vivienda puede oponerse a la subrogación en el contrato cuando, pese a que no se le ha notificado por escrito, tiene conocimiento del fallecimiento de la arrendataria y de la voluntad del viudo de subrogarse.

Son antecedentes necesarios para la resolución del recurso los siguientes.

1.- El 11 de abril de 2014, la Sra. Manuela (ahora recurrida en casación) interpuso una demanda contra el Sr. Luis Angel por la que ejercitó una acción de desahucio por expiración del término y, subsidiariamente, una acción de desahucio por precario y solicitó la condena a entregar la finca urbana sita en CALLE000 n.º NUM000 , La Cuesta, La Laguna.

En la demanda alegó, en síntesis, que en virtud de la aceptación de la herencia de su padre se subrogó como arrendadora en el contrato celebrado en fecha 15 de julio de 1969 entre su padre y la Sra. Genoveva . Alegó que la arrendataria falleció el 15 de julio de 2012 y que, solo cuando tuvo conocimiento del fallecimiento, supo también que el Sr. Luis Angel estaba ocupando la vivienda. Añadió que no sabía desde cuándo, pero que había realizado intentos para llegar a un acuerdo extrajudicial para que la abandonase. Añadió que en ningún momento el demandado solicitó la subrogación en el contrato de arrendamiento y pidió que se declarase la resolución del contrato de arrendamiento por expiración del plazo legal y, subsidiariamente, por carecer el demandado de título en su ocupación y, en consecuencia, que se decretase el desahucio del demandado.

Argumentó que, conforme a lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de arrendamientos urbanos (LAU 1994), si el demandado consideraba que tenía derecho a ello, debió acreditar en los tres meses siguientes al fallecimiento de la inquilina su legitimación para subrogarse y que, al no hacerlo, el contrato se había extinguido el 15 de octubre de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 16.3 LAU 1994 .

Conforme a lo que se acordó en la vista, el 24 de julio de 2014, la demandante amplió la demanda contra el Sr. Jesús Manuel , viudo de la arrendataria. Razonó en su escrito de ampliación que el Sr. Jesús Manuel no convivía con su esposa y que, en cualquier caso, no solicitó la subrogación en el contrato, por lo que este se había extinguido.

2.- Los demandados se opusieron a la demanda alegando que el Sr. Jesús Manuel , marido de la arrendataria fallecida, había continuado residiendo en la vivienda, junto con el Sr. Luis Angel , al que había acogido por carecer de lugar donde vivir, que el hecho del fallecimiento se comunicó a la arrendadora y que se inició una negociación para que el Sr. Jesús Manuel pudiera subrogarse en calidad de arrendatario, con revisión de la renta.

3.- La sentencia de primera instancia de 13 de octubre de 2014 desestimó la demanda al considerar que la demandante conoció y consintió la subrogación del Sr. Jesús Manuel en calidad de arrendatario de la vivienda.

Tuvo en cuenta para ello el hecho acreditado de que el Sr. Jesús Manuel , tras el fallecimiento de su esposa, continuó ocupando la vivienda, abonó los recibos de agua y luz e intentó llegar a un acuerdo con la arrendadora para mantener el contrato, si bien con una posible revisión de la renta. La sentencia declaró igualmente que no constaba el pago de la renta por haberlo rehusado la arrendadora.

El juzgado razonó que, si bien no se cumplieron los formalismos exigidos por la disposición transitoria segunda de la LAU 1994 , el art. 24.1 y el art. 58 LAU1964 , ya que no se comunicó por escrito la subrogación, el incumplimiento de un formalismo no podía producir los mismos efectos que si no se hubiera efectuado comunicación alguna, cuando en el presente caso, la arrendadora aceptó la subrogación, pues ello supondría vulnerar la doctrina de los actos propios.



4.- Frente a dicha sentencia interpuso recurso de apelación la demandante, que interesó la revocación de la resolución recurrida y el dictado de otra en su lugar que estimase la demanda. Defendió que la falta de notificación por escrito de la subrogación determina la resolución del contrato de arrendamiento.

La Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Sección Cuarta), en sentencia de fecha 31 de marzo de 2015 , estimó el recurso, revocó la sentencia apelada y estimó la demanda, declarando la resolución del contrato de arrendamiento.

La sentencia, con apoyo en la doctrina del Tribunal Supremo contenida en sentencias de fecha 22 de abril de 2013 y 30 de mayo de 2012 , concluyó que debía estimarse el recurso de apelación:

«[P]orque no habiendo quedado acreditada la comunicación en forma y plazo a la arrendadora de la persona que iba a continuar en el arrendamiento como subrogado, determina la extinción del contrato en el presente caso en el que tampoco se ha conseguido un acuerdo para la celebración de un nuevo acuerdo con nuevas condiciones arrendaticias, debiéndose en consecuencia estimar el recurso dejar sin efecto la sentencia recurrida».

Segundo. Recurso de casación

1.- Los demandados apelados interponen recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia. El recurso se funda en dos motivos:

i) El motivo primero, por razón de interés casacional, denuncia la infracción del art. 58 LAU 1964 , en relación con el art. 16.3 de la LAU 1994 , por cuanto la sentencia objeto de recurso entiende que no había quedado acreditada la comunicación en forma y plazo a la arrendadora de la persona que iba a continuar en el arrendamiento como subrogado, por lo que determina la extinción del contrato. Cita en su apoyo la doctrina del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de fecha 30 de noviembre de 2011 , 15 de junio de 2010 y 30 de julio de 2010 .

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente sostiene que la arrendadora tenía la posibilidad de requerir a los ocupantes de la vivienda para que le comunicasen la subrogación del beneficiario (art. 58.4 LAU 1964 , aplicable en virtud de la disposición adicional segunda de la LAU 1994), pero no lo hizo porque conocía y consentía la subrogación. Razona que el hecho de que no se hubiera hecho comunicación escrita por los arrendatarios, en la medida en que tampoco por la arrendadora se les advirtió de esta posibilidad, lleva a que la falta de notificación escrita no pueda tener los efectos de la resolución del contrato. Defiende que se ha producido la subrogación por existir un consentimiento tácito de la arrendadora para que el cónyuge de la arrendataria fallecida continuara en la vivienda, por lo que se subrogó en el contrato de arrendamiento.

ii) El motivo segundo denuncia infracción del art. 7.1 CC y la jurisprudencia del Tribunal Supremo relativa a los actos propios contenida en las sentencias de 13 de julio de 2012 y 5 de septiembre de 2012 .

En el desarrollo del motivo razona que la sentencia recurrida hace prevalecer un defecto formal en la comunicación sobre el principio de la buena fe en el ejercicio de los derechos. Añade que con la petición de resolución del contrato de arrendamiento instada por la arrendadora vulnera la doctrina de los actos propios, lo que supone una infracción del principio de seguridad jurídica y de la buena fe.

2.- La demandante ahora recurrida se opone al recurso, alegando que no existe interés casacional porque la sentencia de pleno 247/2013, de 22 de abril , resolvió la cuestión litigiosa. Argumenta que, de acuerdo con esta doctrina, el demandado debió acreditar su legitimación para subrogarse y notificar por escrito a la arrendadora el fallecimiento de la arrendataria en el plazo de tres meses a contar desde el fallecimiento de su esposa.

Dada la íntima conexión entre los dos motivos del recurso se analizan conjuntamente y, por las razones que se exponen a continuación, el recurso se estima.

Tercero. Decisión de la sala. Estimación del recurso de casación

1.- De acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria segunda de la LAU 1994 , los contratos de arrendamiento de vivienda que, como el litigioso, se celebraron con anterioridad al 9 de mayo de 1985 y estuvieran subsistentes en el momento de la entrada en vigor de la LAU 1994, continuaron rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en

la propia disposición transitoria. Por lo que importa a los efectos del presente recurso, entre otras previsiones, la mencionada transitoria estableció que a la subrogación por causa de muerte a que se refería el art. 58 LAU 1964 sería de aplicación el procedimiento previsto en el art. 16.3 LAU 1994 . Conforme a este precepto:

«El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

»Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse».

2.- Esta sala ha venido entendiendo que, para que tenga lugar la subrogación, es imprescindible el cumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 16 LAU , que incluyen la comunicación por escrito del fallecimiento y de la identidad de la persona que tiene la voluntad de subrogarse. Así se afirmó en la sentencia 343/2012, de 30 de mayo , se ratificó en la sentencia de pleno 247/2013, de 22 de abril , y se confirmó en la sentencia 664/2013, de 23 de octubre .

3.- Ahora, reunida nuevamente en pleno, la sala considera que la doctrina anterior resulta excesivamente rígida y que no puede ser mantenida de manera inflexible sin atender en cada caso a las exigencias que imponga la buena fe, principio general del derecho que informa nuestro ordenamiento jurídico (arts. 1.4 y 7 CC).

Por razón de la buena fe, el efecto extintivo del contrato puede ser un resultado injusto cuando, a pesar de no haberse llevado a cabo una notificación formal por escrito, el arrendador tiene un conocimiento efectivo de que se ha producido el fallecimiento del arrendatario y de la voluntad de subrogación de quien tiene derecho a ello.

No debe perderse de vista que, de acuerdo con el régimen legal, el consentimiento del arrendador no es un requisito para que se produzca la subrogación y que la exigencia de notificación lo que pretende es que el arrendador tenga conocimiento en un plazo razonable del ejercicio de un derecho que le afecta. Invocar la falta de notificación para extinguir el contrato cuando el arrendador conoce la voluntad del ejercicio del derecho de subrogarse resulta, por tanto, contrario a la buena fe.

4.- Esta matización de la doctrina jurisprudencial justifica la estimación del recurso de casación.

En el presente caso, a la vista de los hechos probados en la instancia, ha quedado acreditado que la arrendadora, a pesar de que el viudo no le remitió una comunicación por escrito para comunicarle la subrogación, tuvo pleno conocimiento de la voluntad subrogatoria, pues tras el fallecimiento de la arrendataria, y antes de interponer la demanda, estuvo negociando con el viudo el importe de la renta que debía abonar para continuar con el arrendamiento.

Procede, en consecuencia, estimar el recurso de casación, anular la sentencia recurrida, desestimar el recurso de apelación interpuesto en su día por la demandante y, tal y como hizo el juzgado, desestimar la demanda, tanto contra el Sr. Jesús Manuel como contra el Sr. Luis Angel , que reside en la vivienda por acogimiento del primero.

Cuarto. Costas

La estimación del recurso de casación determina que, conforme al art. 398.2 LEC , no se impongan las costas de este recurso.

Tampoco se imponen las costas de las instancias porque, aunque desestimamos el recurso de apelación y desestimamos la demanda, la jurisprudencia anterior que modificamos expresamente justifica la apreciación de serias dudas de derecho (arts. 394 y 398 LEC).

FALLO

Por todo lo expuesto,



EN NOMBRE DEL REY

y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1 .º- Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Luis Angel y D. Jesús Manuel contra la sentencia de fecha 31 de marzo de 2015, dictada por la Audiencia Provincial de Tenerife (Sección 4.ª) en el rollo de apelación n.º 590/2014 , dimanante de los autos de juicio verbal n.º 277/2014- 00 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de San Cristóbal de La Laguna.

2 .º- Casar la sentencia recurrida, desestimar el recurso de apelación interpuesto en su día por D.ª Manuela y desestimar la demanda.

3 .º- No imponer las costas del recurso de casación ni las de las instancias.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.