

Subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario: El Tribunal Supremo matiza su propia doctrina en relación con la necesidad de comunicación formal

Comentario a la STS de 20 de julio de 2018¹

Soraya Callejo Carrión

*Magistrada
Doctora en Derecho*

EXTRACTO

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 artículo 16.3 de la 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.

Palabras clave: contrato de arrendamiento; renta antigua; subrogación del contrato; desahucio por precario

Fecha de entrada: 16-09-2018 / Fecha de aceptación: 25-09-2018

¹ Véase el texto de esta sentencia en www.civil-mercantil.com (selección de jurisprudencia de Derecho Civil del 16 de julio al 31 de agosto de 2018).

Sabido es que el artículo 16.3 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) (29/1994, de 24 de noviembre) regula la posibilidad de que el contrato de arrendamiento de vivienda siga perviviendo a pesar de haberse producido el fallecimiento del arrendatario si se dan una serie de circunstancias, en caso contrario se extinguirá. Según el precepto citado: «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».

Pues bien, partiendo de la regulación anterior, la sentencia que ahora se toma como punto de partida de este comentario, se plantea una cuestión jurídica importante, a saber, si en un arrendamiento anterior a la entrada en vigor de la ley arrendaticia actual (en el supuesto que resuelve la sentencia así es), 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 de su viudo de subrogarse.

De acuerdo con la disposición transitoria cuarta de la LAU de 1994, los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, subsistentes al tiempo de entrar en vigor la ley actual, continúan rigiéndose por las normas del texto refundido de 1964, salvo las disposiciones contenidas en la propia disposición transitoria, por lo que, en lo que aquí afecta, es de perfecta aplicación el artículo 16.3 de la LAU.

En el caso que nos ocupa, la cuestión fue resuelta sucesivamente por el Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (sección 4.^a) en sentidos opuestos: el juzgado desestimó la demanda y razonó que si bien no se cumplieron los formalismos exigidos por la disposición transitoria segunda de la LAU de 1994, el incumplimiento de un formalismo no podía producir los mismos efectos que si no se hubiera efectuado comunicación alguna, cuando, como es el caso, la arrendadora aceptó la subrogación, pues ello supondría vulnerar la doctrina de los actos propios.

Por su parte, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, en sede de apelación, revocó la sentencia apelada, declarando la resolución del contrato porque 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; ello determina la extinción del contrato.

En este contexto, en el que se pone en tensión forma frente a conocimiento real, hemos de recordar que la cuestión ya había sido resuelta por el Tribunal Supremo, entre otras, en Sentencia también de Pleno 247/2013, de 22 de abril que vino a ratificar la doctrina sentada en la anterior 343/2012, de 30 de mayo, y se confirmó en sentencia 664/2013, de 23 de octubre. En concreto, la STS de 30 de mayo de 2012 vino a decir que una válida subrogación exige la comunicación formal, en el plazo de tres meses desde el fallecimiento del arrendatario, del hecho mismo de su muerte y de la persona que desea subrogarse, pues es muy posible que sean varias las personas que puedan ejercer este derecho de subrogación y que de hecho lo ejerciten, circunstancia por la que el artículo 16 de la LAU de 1994 no solo fija un plazo sino también las personas que están legitimadas para subrogarse y su orden de prelación.

En aquel entonces, la sentencia últimamente citada advirtió de que no puede considerarse que el conocimiento del fallecimiento por parte del arrendador y de que la vivienda está siendo ocupada por un familiar con derecho a ejercer la subrogación implique un consentimiento tácito a la continuación del contrato de arrendamiento. A pesar de esto, ahora el Tribunal Supremo viene a decir que el conocimiento por parte del arrendador de las circunstancias que exige la comunicación formal, si no constitutivo de un consentimiento implícito, sí es suficiente a efectos de sustituir a la comunicación formal del artículo 16 de la LAU.

En síntesis, lo importante de la sentencia que se trae a colación en el presente comentario es que matiza la doctrina anterior y, sin alterarla en lo sustancial por razones de justificación material, puntualiza que si a pesar de no haberse producido los requisitos formales que marca el artículo 16.3 de la LAU, el arrendador ha tenido conocimiento fehaciente de la voluntad de subrogación y de la persona que quiere ejercitar el derecho, el arrendamiento debe seguir existiendo y no extinguirse.

En este punto el Tribunal Supremo sigue manteniendo que es imprescindible el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo de la 16, que incluyen la comunicación por escrito del fallecimiento y de la identidad de la persona que tiene la voluntad de subrogarse, pero, como quiera que esta doctrina es excesivamente rígida, no puede ser mantenida de manera inflexible sin atender en cada caso a las exigencias que imponga la buena fe, principio general que informa nuestro ordenamiento jurídico (arts. 1.4 y 7 CC); en consecuencia, la Sala en Pleno decide que para evitar injusticias hay que reconsiderar la exigencia del requisito formal de comunicación cuando consta que el arrendador tuvo conocimiento de la voluntad de la subrogación.

En este sentido, declara que «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».

En definitiva, en el presente caso, el Tribunal Supremo resuelve que a pesar de que el viudo (de la arrendataria) no remitió una comunicación por escrito para comunicar la subrogación, el arrendador 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, lo que determina que el contrato de arrendamiento no se extinga.

Finalmente, el Tribunal Supremo no hace expresa imposición de costas al haberse modificado su doctrina y apreciar serias dudas de derecho con fundamento en los artículos 394 y 398 de la LEC.