

EXTINCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO. SUBROGACIÓN DEL CÓNYUGE

CARLOS BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

Palabras clave: arrendamiento de vivienda, pluralidad de arrendatarios, muerte de arrendatario, subrogación de cónyuge.

ENUNCIADO

El día 1 de octubre de 1961 contraen matrimonio don M.L.P. y doña F.R.M., que queda sometido al régimen económico matrimonial de la sociedad de gananciales.

El día 8 de enero de 1981 se suscribe un contrato de arrendamiento urbano de vivienda en el que figura como inquilino don M.L.P., cuyos datos personales obrantes en el contrato son: que es natural de Guadarrama, provincia de Madrid, de 56 años, de estado casado y profesión zapatero, vecino de Guadarrama. A partir de esa fecha, enero de 1981, don M.L.P. en compañía de su esposa doña F.R.M. y de sus tres hijas, ocupa la vivienda alquilada.

El día 25 de julio de 2001 fallece don M.L.P. y tras el óbito, la vivienda alquilada continúa siendo ocupada por doña F.R.M., quien, en el plazo de tres meses desde la muerte de su esposo, no remite al arrendador notificación por escrito del hecho del fallecimiento indicándole que se subroga en la relación arrendaticia, por ser el cónyuge del inquilino que, al tiempo del fallecimiento, convivía con él.

El día 11 de septiembre de 2002 don C.S.H., como arrendador, presenta demanda contra doña F.R.M. en la que solicita se declare extinguida la relación arrendaticia.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Normativa.
2. Pluralidad de arrendatarios.
3. Único arrendatario. Fallecimiento de éste.

SOLUCIÓN

1. Respecto de la relación arrendaticia urbana de vivienda que arranque de un contrato celebrado con anterioridad al día 9 de mayo de 1985 y subsista al día 1 de enero de 1995, dispone el número 4 letra B de la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) que desde la entrada en vigor de esta ley (1 de enero de 1995), la subrogación a que se refiere el artículo 58 del TRLAU de 1964, por el cual el fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento, solo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, añadiéndose, en el párrafo tercero del número 9 letra B de la reseñada disposición transitoria, que serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores y en las disposiciones sobre procedimiento establecidas en el artículo 16 de la presente ley.

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 certificación registral de defunción, y de la identidad del subrogado.

2. En toda relación jurídica obligacional que nace de un contrato se pueden distinguir dos partes o sujetos. Así, en la relación jurídica arrendaticia que nace de un contrato de arrendamiento de cosas se pueden distinguir dos partes o sujetos, a saber, el arrendador y el arrendatario. Y, cada una de estas dos partes o sujetos de la relación jurídica, puede, a su vez, estar integrada por una sola persona, física o jurídica o por varias. Así, en la relación jurídica arrendaticia urbana, el arrendador puede ser una sola persona o varias y el arrendatario también puede ser una sola persona o varias. Centrándonos en el supuesto de que, en una relación jurídica arrendaticia urbana, fueran varias las personas arrendatarias, es necesario determinar la forma de organización de esta pluralidad de sujetos.

Bajo la vigencia de la LAU de 1964, cuando un contrato de arrendamiento urbano de vivienda o de local de negocio se concierta con varias personas físicas, como arrendatarios o inquilinos, debe entenderse que se cede el goce y el uso del local o del piso a todos los arrendatarios mancomunadamente, generando entre ellos una comunidad, por pertenecerles el derecho arrendaticio *pro indiviso* y por partes iguales, de tal manera que, al separarse alguno o algunos del uso de la vivienda o del local continuando otro u otros en su ocupación, se produce un cambio o modificación subjetiva

en la persona del arrendatario, pues los que se quedan adquieren la cuota abstracta que en el derecho arrendaticio corresponde a los que se han ido, lo que constituye una cesión o traspaso de parte de la vivienda o del local arrendado, y, de realizarse de modo distinto al autorizado en el Capítulo IV de la LAU, originaría la causa resolutoria del contrato de arrendamiento prevista en el artículo 114 5.^a del mismo Cuerpo Legal. Si bien, en base a lo dispuesto en los artículos 1.255, 1.137 segunda frase y 1.138 en el inicio de su redacción del Código Civil, es plenamente válido y eficaz el pacto entre arrendador y arrendatarios, en virtud del cual se atribuye a la relación arrendaticia respecto a varios arrendatarios el carácter de solidaria, en cuyo caso la separación de alguno o algunos del uso del piso o del local producirá la automática subrogación, en la posición de estos, por parte del o de los arrendatarios que continúen en la ocupación del local, sin que se produzca traspaso o cesión alguna a los efectos del Capítulo IV de la LAU.

En la nueva Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos se proclama categóricamente en el artículo 8.º que el contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador y que la vivienda arrendada solo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador, estableciéndose la sanción, por su incumplimiento, en la letra c) del número 2 del artículo 27, en la que se dice que el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por el subarriendo o la cesión incontestada. Sin que se admitan, a diferencia de lo que ocurría con la vieja LAU de 1964, en su artículo 24, supuestos de cesión incontestada que tengan que ser tolerados por el arrendador de cumplirse unos requisitos legales.

3. Por el fallecimiento de uno de los cónyuges continuando, en el uso de la vivienda alquilada el sobreviviente que a esa fecha conviviera con el finado no concurre, sin más, la causa recogida en la letra c) del número 2 del artículo 27 de la LAU que faculta al arrendador para instar la resolución de la relación arrendaticia, sino que habrá de esperar a que en el plazo de 3 meses desde el óbito del coarrendatario, no hubiera recibido el arrendador notificación por escrito del cónyuge supérstite indicándole el hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y su identidad para subrogarse en la cuota de la relación arrendaticia que correspondía al difunto, y tan solo en este caso será cuando podrá instar la resolución de la relación arrendaticia conforme al artículo 16 de la LAU.

En el caso que nos ocupa, de que el contrato de arrendamiento urbano de vivienda lo suscriba como arrendatario uno solo de los cónyuges actuando en su propio nombre y representación pero pasando a ser la vivienda alquilada la familiar, es decir aquella en la que de una manera permanente y estable residen ambos cónyuges en compañía de los hijos, se suscita la cuestión de si debe ser considerado arrendatario solo el cónyuge que suscribió el contrato o ambos, a lo que podemos dar las siguientes contestaciones: que la titularidad del derecho arrendaticio corresponde única y exclusivamente al suscriptor del contrato con independencia de su régimen económico matrimonial. Dentro de las disposiciones generales del régimen económico matrimonial, el párrafo primero del artículo 1.320 del Código Civil dispone que: «Para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque tales derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges, se requerirá el consentimiento de ambos o, en su caso, autorización judicial». Y, respecto de las medidas de atribución de uso de la vivienda familiar adoptados en proceso matrimonial, dispone la última frase del artículo 96 del Código Civil que: «Para disponer de la vivienda –familiar– y bie-

nes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial». Ambos preceptos son de aplicación cuando la casa familiar es una vivienda alquilada. Siendo imprescindible que uno solo (y no ambos) de los cónyuges sea el titular de la relación arrendaticia como arrendatario (además, en el supuesto del artículo 96 es necesario que el uso de la vivienda se atribuyera al cónyuge no arrendatario). Pues bien, en estos casos no se considera a ambos cónyuges titulares de la relación arrendaticia, es decir coarrendatarios, atribuyendo al cónyuge que no ha suscrito el contrato un poder de disposición sobre la relación arrendaticia. En absoluto, solo es arrendatario el cónyuge que ha suscrito el contrato, que es el único que tiene poder de disposición de la relación arrendaticia, poder de disposición del que carece el cónyuge no arrendatario, que no podrá proponer un acto de disposición y, ante la negativa del cónyuge-arrendatario, recabar la autorización judicial.

El consentimiento del cónyuge no arrendatario es un requisito adicional del negocio o acto jurídico dispositivo del cónyuge arrendatario. Cuando uno solo de los cónyuges es el arrendatario, se confiere al otro cónyuge un «ius possidendi» basado en el título arrendaticio de su consorte, sin que en ningún caso se le atribuya la condición de coarrendatario. Partiendo de esta precisión, el abandono de la vivienda familiar alquilada por parte del cónyuge no arrendatario, la atribución del uso en proceso matrimonial al cónyuge arrendatario y el fallecimiento del cónyuge no arrendatario resultaría radicalmente intrascendente e irrelevante para la relación arrendaticia urbana de vivienda y no serían de aplicación los artículos 12, 15 y 16 de la LAU. Por el contrario, el abandono de la vivienda familiar alquilada por parte del cónyuge arrendatario, la atribución del uso en proceso matrimonial al cónyuge no arrendatario y el fallecimiento del cónyuge arrendatario, continuando única y exclusivamente el cónyuge no arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda familiar alquilada supondría una cesión de vivienda que, de no ser consentida por el arrendador, le facultaría para instar la resolución de la relación jurídico-arrendaticia [art. 27.2 c) de la LAU], lo que el legislador trata de evitar concediendo al cónyuge no arrendatario la posibilidad de una cesión legal a su favor que, aun no siendo consentida por el arrendador, este deba soportarla siempre que se cumplan los requisitos legales: si el cónyuge arrendatario manifiesta al arrendador su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin haber consentido el arrendador por escrito la continuación en el arriendo del cónyuge del arrendatario, para evitar que el arrendador pueda instar la resolución de la relación arrendaticia por cesión le bastará con esperar a que el arrendador le requiera para que manifieste su voluntad de continuar en el arriendo y en los 15 días siguientes manifestar su voluntad favorable a la continuación en ese arriendo; si el cónyuge arrendatario abandona la vivienda pero sin manifestar al arrendador su voluntad de no renovar el contrato, o de desistir de él sin haber consentido el arrendador por escrito la continuación en el arriendo del cónyuge del arrendatario, para evitar que el arrendador pueda instar la resolución de la relación arrendaticia por cesión inconsentida bastará con notificar por escrito, el cónyuge del arrendatario, su voluntad de continuar en el arriendo y que el arrendador hubiere recibido esa notificación en el plazo de un mes siguiente al abandono (art. 12.3 de la LAU); si en un proceso matrimonial se atribuye el uso de la vivienda alquilada, por ser la casa familiar, al cónyuge del arrendatario, para evitar que el arrendador pueda instar la resolución de la relación arrendaticia por cesión bastará con comunicar, el cónyuge del arrendatario, su voluntad de continuar en el uso de la vivienda alquilada acompañando copia de la sentencia, al arrendador, dentro del plazo de los dos meses siguientes a que se notificara, al cónyuge del arrendatario, la resolución judicial en la que se le atribuía el uso de la vivienda familiar (art. 15 de la LAU); *si fallece el arrendatario, o su cónyuge que, a esa fecha, conviviera*

con él en la vivienda alquilada, para evitar que el arrendador pueda ejercitar la acción de extinción de la relación arrendaticia en base al artículo 16.3 de la LAU, le bastará con notificar por escrito al arrendador su voluntad de subrogar en la relación arrendaticia, indicándole el hecho del fallecimiento, acompañado de certificado registral de defunción y su identidad, siempre que lo haga dentro del plazo de 3 meses desde el óbito del arrendatario.

En el supuesto del hecho planteado, el día 8 de enero de 1981 don M.L.P. suscribe un contrato de arrendamiento urbano de vivienda en su propio nombre y representación y sin hacerlo en nombre y representación de su esposa doña F.R.M. Ni el dato de que la vivienda alquilada se destinara a domicilio familiar ni que el régimen económico matrimonial de don M.L.P. y doña F.R.M. fuera el de la sociedad de gananciales, convierten a doña F.R.M. en coarrendataria. Al contrario, el único inquilino era don M.L.P. De ahí que a su fallecimiento, doña F.R.M. para evitar la extinción de la relación arrendaticia subrogándose en la posición de su finado esposo, tenía que haber notificado al arrendador el hecho del fallecimiento dentro del plazo de tres meses desde el óbito de don M.L.P. No lo hizo, y, por ello, la procedencia de la pretensión deducida por el arrendador en el presente proceso no ofrece duda.

Nos encontramos ante un supuesto de subrogación legal, en base al cual, la relación arrendaticia, en lugar de extinguirse, continúa con la persona de la viuda del inquilino, al margen o incluso en contra de la voluntad o consentimiento del arrendador, pero, para ello, tienen que cumplirse los requisitos establecidos en la ley, que, en el presente caso, no se han cumplido.

Ahora bien, no tienen que cumplirse los requisitos de la subrogación legal, cuando, previamente, el arrendador hubiera «consentido» la subrogación, en cuyo caso la acción de extinción de la relación arrendaticia deducida por el arrendador tendría que ser desestimada. Pero precisando que conocimiento no equivale a consentimiento.

En el presente caso, no puede entenderse que el arrendador hubiera «consentido» la subrogación de doña F.R.M. en la relación arrendaticia en la que era inquilino su finado marido. Los datos de que el demandante viva en frente de la vivienda alquilada y hubiera pasado por esta a darle el pésame a la viuda no presupone que haya consentido la subrogación.

El pago de la renta se venía haciendo en vida del inquilino mediante entrega en efectivo en el Banco Popular en la cuenta corriente del arrendador. Una vez fallecido y respecto a las rentas de julio de 2001 a enero de 2003, la entrega del efectivo en el Banco Popular lo hace doña F.R.M. y si bien en las rentas de julio, agosto y septiembre de 2001 figura efectuada la entrega por don M.L.P., en todas las demás ya figura efectuada la entrega por doña F.R.M., pero no nos encontramos ante unos recibos de pago de la renta expedidos por el arrendador a nombre de doña F.R.M. En absoluto, sino de un pago en efectivo que en la cuenta corriente del arrendador hace doña F.R.M. Sin que pueda deducirse el consentimiento por el arrendador de la subrogación de la viuda al no haberle devuelto esos ingresos de la renta en su cuenta. Es evidente que, al estar ocupada la vivienda, alguien tenía que pagar por esa ocupación.

La demandada acompaña, con su escrito de contestación a la demanda, el resguardo bancario de haber pagado al arrendador, a través de su cuenta corriente en el Banco Popular y respecto de la vivienda alquilada, el 1.º, 2.º, 3.º y 4.º trimestre del año 2001 por consumo de agua y la tasa de basuras del año 2001 y 2002 y la comunicación del Ayuntamiento al arrendador en la que le informa de que el pago de la tasa de suministro de agua lo tiene domiciliado en su cuenta corriente del Banco Popular respecto del 2.º y 3.º trimestre del año 2002. Pues bien, no cabe duda de que si estos documentos los tiene la demandada es porque se los ha entregado el demandante y, en buena lógica, se los ha entregado porque los ha pagado. Pero doña F.R.M. declaró que en vida de su esposo le entregaban a ella personalmente esos recibos y era ella quien se los pagaba al arrendador y, después de fallecer su esposo, continuó haciéndolo exactamente igual. Con lo que se descarta el consentimiento del arrendador a la subrogación de la viuda conforme a estos documentos.

Por tanto, ha de prosperar la pretensión del arrendador por cuanto la esposa del arrendatario fallecido no cumplió los requisitos establecidos en la LAU y por ello debe rescindirse el contrato.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 96, 1.137, 1.138, 1.255 y 1.320.
- Ley 29/1994 (LAU), arts. 8.º, 12, 15, 16, 27.2 c) y disp. trans. segunda.4 b) y 9 b).
- Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 24, 58 y 114.5.
- STS, Sala 1.ª, de 31 de mayo de 1985.
- SAP, Madrid, Secc. 21.ª, de 3 de enero de 2006.