

<b>A. DERECHO CIVIL</b>	<b>ARRENDAMIENTOS URBANOS. SUBROGACIÓN. CÓNYUGE NO TITULAR</b>	<b>Núm. 41/2004</b>
-----------------------------	--	-------------------------

**M.<sup>a</sup> del Mar CABREJAS GUIJARRO**  
*Magistrada*

• **ENUNCIADO:**

*Habiéndose concertado por el titular de una vivienda en el año 1965 un contrato de arrendamiento sobre la misma con don Pedro M. casado con doña Pilar R., y habiendo fallecido en 1996 el esposo, doña Pilar, no comunica al arrendador su voluntad de subrogarse en el contrato de arrendamiento, manteniéndose en el uso de la vivienda. Por parte del arrendador, se inicia una acción de resolución del contrato de arrendamiento.*

• **CUESTIÓN PLANTEADA:**

La problemática principal que se suscita en el presente caso es la de si cabe o no la subrogación en el contrato de arrendamiento por parte del cónyuge (no firmante del contrato), del titular fallecido. Se examinan las dos posturas existentes en el seno de la Jurisprudencia menor.

• **SOLUCIÓN:**

Lo primero que procede recordar es que la disposición transitoria segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 en su punto cuatro establece que a partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la LAU de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento. Se añade que el contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla 25 años, si ésta fuese posterior.

Así el arrendador, alega el transcurso del plazo para la práctica de la subrogación en el contrato por la esposa del titular del contrato, sin haber recibido noticias sobre su voluntad, manteniéndose el uso de la vivienda.

La cuestión litigiosa planteada, se centra en valorar la relación de la esposa, no titular formal del contrato de arrendamiento con éste, a los efectos de la subrogación por causa de muerte a favor del cónyuge regulada legalmente.

Dos son las posturas que las Audiencias Provinciales (AP) vienen manteniendo al respecto, una establece que la relación de la esposa con el contrato de arrendamiento era de cotitular del mismo,

mientras que otros entienden que el contrato sólo se celebró con el firmante del mismo, regulando la Ley la subrogación del cónyuge para protegerle en el supuesto de fallecimiento del esposo firmante.

En relación a la primera postura, cabe destacar sentencias como las de la Sección 4.<sup>a</sup> de la AP de Zaragoza (Sentencia de 31 de enero de 2000), la Sección 1.<sup>a</sup> de Asturias (Sentencia de 22 de septiembre de 1999) o la Sección 2.<sup>a</sup> de Santander (Sentencia de 13 de noviembre de 1998).

Tal postura mantiene que la pretensión de defender la cotitularidad del contrato de arrendamiento suscrito por uno solo de los cónyuges, es incompatible con la regulación contenida en la legislación especial de arrendamientos urbanos y en especial, con la extensa y muy especial regulación de las subrogaciones por causa de muerte a favor de los cónyuges convivientes, regulación que se ha mantenido en la vigente LAU de 1994; no se admite que la existencia de una relación conyugal en régimen de sociedad de gananciales suponga necesariamente la representación y consideración de un único sujeto colectivo.

Se manifiesta el derecho de la esposa que efectivamente se reconoce, de mantenerse en el uso de la vivienda en virtud del contrato de arrendamiento suscrito por el fallecido, no deriva de su relación económico-matrimonial, no es un derecho incluido dentro de los bienes gananciales, sino un derecho expresamente reconocido en la figura de la subrogación legal recogida en la ley especial de arrendamientos, que de otro modo carecería de sentido.

La segunda postura, defendida en sentencias como las de la Sección única de Soria (Sentencia de 15 de abril de 2000), Sección 14.<sup>a</sup> de Madrid (Sentencia de 14 de abril de 1999) o la Sección 3.<sup>a</sup> de Baleares (Sentencia de 21 de enero de 1999).

Se entiende que suscribiéndose el contrato de arrendamiento constante el matrimonio de los cónyuges, destinando el mismo a la vivienda familiar, con conocimiento del arrendador, se ha producido en puridad una cotitularidad del contrato, no obstante, el aparente respaldo de las dos LAU al carácter formalista del contrato; se mantiene que al igual que ha de ser posible, que a la hora de firmar el contrato, éste sea suscrito por ambos cónyuges con una cotitularidad real, que evitaría la entrada en juego de la figura de la subrogación en el supuesto del fallecimiento de uno de los titulares a favor del que sobrevive, y así la posesión de la vivienda, se constituiría como un bien que entraría en el patrimonio ganancial del matrimonio, siendo un bien al que habrá que otorgar una protección por ser digno de tutela; más tal posibilidad de cotitularidad efectiva, como único supuesto de reconocimiento a ambos cónyuges de indistinta titularidad, debe ser valorado, en épocas anteriores, como la que nos ocupa, y la que puede darse en la mayoría de los supuestos de aplicación de la subrogación del cónyuge expuesta y regulada en la disposición transitoria segunda de la LAU de 1994, con la perspectiva adecuada; efectivamente en el año 1965, cuando se concertó el contrato de arrendamiento por el esposo, constante el matrimonio, existían importantes restricciones de la capacidad de obrar de la mujer casada, hallándose atribuido al marido la facultad de detentar de manera exclusiva la capacidad para ser el único titular formal de la relación arrendaticia; esta cotitularidad de los cónyuges en los contratos de arrendamiento como el que nos ocupa ha sido reconocida ya por el Tribunal Constitucional en Sentencias de 31 de octubre de 1986 y 6 de octubre de 1989, doctrina que se entiende aplicable a las relaciones arrendaticias constituidas sobre una base conyugal o familiar.

De lo expuesto se desprende que la aplicación de una u otra doctrina tendrán claros efectos en la relación arrendaticia, al no tener que justificar la esposa del titular formal del arrendamiento, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el vigente artículo 16 de la LAU.

---

---

**• SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. segunda.**
- **Decreto 4104/1964 (LAU), art. 58.**
- **Sentencias de la Secc. 4.<sup>a</sup> de la AP de Zaragoza (Sentencia de 31 de enero de 2000), de la Secc. 1.<sup>a</sup> de la AP de Asturias (Sentencia de 22 de septiembre de 1999) o la Secc. 2.<sup>a</sup> de la AP de Santander (Sentencia de 13 de noviembre de 1998), de la Sección Única de la AP de Soria (Sentencia de 15 de abril de 2000), Secc. 14.<sup>a</sup> de la AP de Madrid (Sentencia de 14 de abril de 1999) o la Secc. 3.<sup>a</sup> de la AP de Baleares (Sentencia de 21 de enero de 1999).**