

José Ignacio ATIENZA LÓPEZ

Secretario Judicial

• **ENUNCIADO:**

Nuestro cliente, Juan, tiene arrendado un local de negocio a Pablo desde 1975 y el pasado 1 de marzo de 2001, el arrendatario se ha jubilado sin notificárselo a su arrendador. La esposa del llamado Pablo abonó la totalidad de la renta correspondiente a la anualidad de 2001 que fue aceptada por Juan a su satisfacción. El arrendador ha conocido por terceros que en el negocio se ha subrogado el cónyuge de Pablo, el cual sigue llevando la gestión del mismo sin que se le haya notificado ni por Pablo ni por la esposa tal subrogación.

En diciembre del año 2001, la esposa de Pablo ha presentado ante la TGSS su solicitud de alta en el Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia e igualmente ha iniciado los trámites ante la Delegación de la Agencia Tributaria para comenzar el pago del IAE.

Acude Juan a nuestro despacho, manifestando su deseo de oponerse a tal subrogación no notificada a su persona como arrendador y planteando la posibilidad de interponer por tales motivos una demanda para resolver el contrato por entenderlo extinguido. Comentar la línea de defensa de la pretensión de Pablo.

• **CUESTIÓN PLANTEADA:**

- Análisis de los arrendamientos de local y subrogación.

• **SOLUCIÓN:**

El problema que nuestro cliente nos plantea es de naturaleza eminentemente jurídica ya que los hechos son claros, y versa sobre la extinción del contrato de arrendamiento urbano de local de negocio por jubilación del arrendatario y sobre la validez o no de la pretendida subrogación en el contrato por parte de la esposa del arrendatario jubilado, cuando ni la jubilación ni la subrogación de hecho han sido notificadas en modo alguno al arrendador y si todo ello puede fundamentar una interpelación judicial encaminada a lograr la declaración de resolución y extinción del contrato.

Centrados los términos del debate, éstos se concretan en la adecuada interpretación que se ha de dar al contenido de la disposición transitoria tercera del la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), que en su apartado A).1 señala que los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del Texto Refundido de la LAU

de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria tercera. Pues bien, en los números 2 y 3 del apartado B) se establece que los contratos que en la fecha de entrada en vigor de la presente ley se encuentren en situación de prórroga legal, quedarán extinguidos de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 3 A) y 4 A) siguientes, y los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o su fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y en la misma actividad desarrollada en el local.

Siendo cierto que nuestro caso es incardinable en el marco que la norma citada establece, no lo es menos que de la norma transcrita (que introduce una causa de extinción no prevista en la normativa anterior) no se desprende referencia alguna en orden a si es necesario o no proceder a notificar al arrendador la subrogación del cónyuge o descendiente, y caso de ser necesaria la notificación, el plazo y forma en que en su caso deba verificarse la misma, habiendo sido objeto de discusión doctrinal si debe notificarse automáticamente, o en el plazo de tres meses por analogía con el artículo 16, o en el de dos meses por analogía con el artículo 33 del mismo cuerpo legal.

Debemos entender correcto el criterio mayoritario que se va consolidando en las Audiencias Provinciales en el sentido de que, aun cuando el artículo 33 de la LAU (relativo a la subrogación por muerte del arrendatario) no contempla ni hace referencia alguna a la causa de extinción del contrato de arrendamiento por jubilación, es de aplicación analógica a aquellos supuestos de subrogación por causa de jubilación, tanto en lo relativo al plazo que en el mismo se contempla en orden a la comunicación al arrendador (dos meses desde que la jubilación se produjo), como en la forma que deberá ser escrita. Es cierto que ninguna remisión contiene y nada dice la disposición transitoria tercera b).³ al respecto, ni en orden a que debe mediar notificación, ni respecto a la forma en la que debiera verificarse ni en qué plazo (lo que ha motivado una importante discusión doctrinal y jurisprudencial al respecto), pero del mismo modo que parece indiscutible que dicha notificación deba realizarse a fin de que el arrendador tenga conocimiento de la subrogación producida, parece razonable sostener que la misma deba realizarse por escrito y dentro de un plazo determinado por motivos de seguridad jurídica, de manera que transcurrido el plazo en cuestión caduque el derecho a la subrogación, produciendo definitivamente sus efectos la causa de extinción del arrendamiento.

En nuestra opinión, sin desconocer las evidentes diferencias entre el fallecimiento y la jubilación, la norma comentada [disp. trans. tercera, apdo. B).³, que introduce por primera vez esta causa de extinción] contiene elementos suficientes para proceder a la aplicación analógica del artículo 33 y por tanto sin necesidad de remisión a la normativa anterior (Ley de 1964), pues se refiere a la subrogación como excepción a la extinción del contrato tanto por jubilación como por fallecimiento de las personas físicas, utilizando la disyuntiva «o», de manera que si se tiene presente el contenido de los artículos 3.º y 4.º del Código Civil en materia de interpretación y aplicación analógica de las normas jurídicas, se apreciará que concurre identidad de razón en los supuestos de subrogación por fallecimiento y por jubilación en los arrendamientos de local de negocio, y se concluirá en la improcedencia de exigir mayores o menores requisitos a la jubilación que al fallecimiento, de manera que la notificación deberá haberse verificado en el plazo de los dos meses siguientes al momento en que se produjo la misma, lo cual en nuestro caso no se produjo como se deduce de los hechos. Siendo cierto que no existe pronunciamiento expreso sobre el particular de que se trata, la aplicación analógica se impone en base a razones de seguridad jurídica y ante la necesidad de que el arrendador debe saber en todo momento quién ocupa la posición de arrendatario para cumplir sus deberes y exigir

las prestaciones de quien detenta el local mediante precio. No es de recibo pretender que no haga falta notificación alguna de la subrogación pues ello podría llevar a que el arrendador encontrara detentado su local por persona en la que no concurrían las condiciones exigidas para que la subrogación se produzca, especialmente que el subrogado sea cónyuge superviviente o descendiente del arrendatario que continúe la actividad.

Si como hemos concluido, existe obligación de notificar al arrendador la subrogación por jubilación del arrendatario, ha de concluirse afirmando la necesidad de que se realice en un plazo determinado que el legislador no ha establecido por lo que se está ante una laguna legal que debe llenarse en la forma indicada anteriormente aunque el plazo en nuestro caso es indiferente ya que no se produjo notificación alguna. La analogía se erige en instrumento válido para llenar estas lagunas legales ya que, como señala la jurisprudencia, «la analogía no presupone la falta absoluta de una norma, sino la no previsión por la misma de un supuesto determinado, defecto o insuficiencia que se salva si la razón derivada del fundamento de la norma y de los supuestos expresamente configurados es extensible por consideraciones de identidad o similitud al supuesto no previsto». Además, la aplicación analógica en la materia arrendaticia urbana se halla permitida por el artículo 8.º de la Ley de 1964 que sigue vigente para los contratos de arrendamientos de locales de negocios celebrados antes del 9 de mayo de 1985.

En conclusión, en el caso que se analiza no puede haber lugar a dicha subrogación porque de la prueba practicada se deduce que en ningún momento se notificó a los arrendadores la subrogación y el abono de una anualidad de renta antes de producirse el hecho que extingue el contrato en absoluto puede equipararse a dicha notificación ni puede tener los efectos jurídicos de la misma como tampoco puede atribuirse dicho valor a las altas administrativas en Seguridad Social y Agencia Tributaria ya que tuvieron lugar 10 meses después de la jubilación y tales circunstancias conllevan la resolución del contrato porque en la fecha en que se pretende la subrogación a favor de la esposa ya no gozaba de la condición de arrendatario por lo que carece de capacidad para generar tal derecho.

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

- **SAP de Guadalajara de 30 de enero de 2002.**
- **SSAP de Barcelona de 24 de marzo de 2000 y 6 de noviembre de 2001.**
- **SAP de Madrid de 9 de abril de 2001.**
- **Ley 29/1994 (LAU), arts. 16, 33 y disp. trans. tercera.**
- **Código Civil, arts. 3.º y 4.º.**
- **Decreto 4104/1964 (LAU), art. 8.º.**