

**EXIGENCIAS FORMALES, OPORTUNISMO ABUSIVO Y SUBROGACIÓN
ARRENDATICIA: EL TS RECTIFICA, CON ACIERTO, SU ANTERIOR
DOCTRINA***

Angel Carrasco Perera**
Catedrático de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 2 de noviembre de 2018

La STS 475/2018 (Pleno) acaba de modificar la rigidez textual de la interpretación que venía haciendo del art. 16 LAU, interpretación que necesariamente abocaba a una legalización de conductas estratégicas de parte del arrendador contrarias a la buena fe.

“Esta sala ha venido entendiendo que, para que tenga lugar la subrogación, es imprescindible el cumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 16LAU, 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.

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 7CC). 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

* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) del Ministerio de Economía y Competitividad, otorgada al Grupo de investigación y Centro de investigación CESCO, Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo, de la UCLM, ref. DER2014- 56016-P, del que soy investigador principal.

** ORCID ID: 0000-0003-3622-2791



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.

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”.

La rectificación que ahora hace la Sala es acertada. De otra forma, se daría espacio para actuaciones abusivas de los arrendadores. Con todo, téngase en cuenta la limitación del alcance que de la nueva doctrina mantiene la sentencia. No basta que el arrendador sepa que el eventual subrogado continúa ocupando la vivienda. Es preciso que sepa de la voluntad de éste de subrogarse. En el caso presente tal voluntad parece indudable, porque las partes negociaron sobre el extremo de la renta futura. ¿Pero y si se produce la circunstancia fáctica más usual, la de que el eventual subrogado continúa en la vivienda y paga ordinariamente la renta, pago que el arrendador no rechaza, sin que exista otro tipo de comunicación entre las partes? Y es que todavía puede existir un espacio donde distinguir entre manifestaciones tácitas (aunque no escritas, pero sí verbales: negociación) de la voluntad de subrogarse y manifestaciones inducidas de hechos significativos que no son incorporados a una comunicación intersubjetiva entre las partes. Téngase en cuenta que en la mayoría de las ocasiones en que sólo existen de una parte y de otra conductas de “ejecución” contractual (pagar y cobrar), lo ordinario es que el candidato a subrogarse no tenga siquiera consciencia de estar haciendo una declaración (*ex factis concludentibus*) de querer subrogarse: por la sencilla razón de que, salvo que sea letrado, ignora que la ley imponga condiciones procedimentales para seguir habitando la vivienda que ocupaba con el fallecido; ignora por ello que *debe querer subrogarse*.