

¡Cuidado con los requisitos de la subrogación arrendaticia mortis causa!

*M^a Carmen González Carrasco
Profesora Titular de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha*

STS 343/2012 de 30 mayo (RJ 2012\8352)

La STS 343/2012 de 30 mayo (RJ 2012\8352) viene a reafirmarse en el progresivo endurecimiento de la posición del cónyuge viudo que desea subrogarse de acuerdo con el art. 16.3 LAU en el arrendamiento celebrado, constante matrimonio, por el cónyuge fallecido. Y añade la irrelevancia del hecho de que el cónyuge viudo sea beneficiario del uso por separación (anterior a la LAU).

- a) **Independencia del régimen económico matrimonial.** Las SSTS 29 de enero de 2009 (RJ 2009, 265) y 22 de noviembre de 2011, reiterando la doctrina sentada por la STS 2 mayo 2008 (RJ 2008, 2823) [pero en contra de lo declarado con anterioridad por la STS 11 diciembre 2001 (RJ 2002, 2201)] ya había afirmado que el arrendamiento concluido por uno de los cónyuges constante matrimonio no forma parte de los bienes gananciales y se rige por lo dispuesto en la LAU 1994 en lo relativo a la subrogación por causa de muerte del cónyuge titular del arrendamiento, puesto que el derecho a la subrogación por causa de muerte forma parte del contenido del contrato de arrendamiento (art. 16.3), que es independiente del régimen de bienes que ostente el titular de la posición de arrendatario. La STS 30 de mayo 2012 asume como definitiva esta doctrina.
- b) **Notificación escrita como requisito esencial.** Además, la STS 30 de mayo de 2012, haciéndose eco de lo ya declarado en interés casacional de doctrina por las SSTS 24.3.2011, (RJ 3007), 22.11.2010 (RJ 7989), 9.7.2010 (RJ 6031), 10.3.2010 (RJ 2335) y 3.4.2009 (RJ 2806), se reafirma asimismo en la notificación escrita como requisito esencial de la subrogación. Según esta doctrina, una válida subrogación del cónyuge supérstite exige la comunicación formal, en el plazo de 3 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 LAU 1994, no solo fija un plazo sino también las personas que están legitimadas para subrogarse y su orden de prelación.

- c) **Irrelevancia del conocimiento del óbito como consentimiento tácito del arrendador.** La anterior conclusión, impide según la STS 30 de mayo de 2012 (en contra de la doctrina de algunas Audiencias Provinciales) que pueda considerarse que el conocimiento del fallecimiento del arrendador y de que la vivienda está siendo ocupada por un familiar con derecho a ejercer la subrogación, pueda ser considerado como un consentimiento tácito a la continuación del contrato arrendaticio (la demandada, que residía en dicha vivienda con su hija desde 1973 era la titular de la línea telefónica de la citada vivienda, constando todos los servicios y suministros a su nombre y asistiendo a las reuniones de la Comunidad de Propietarios; y la entidad actora, propietario del inmueble, tenía sus oficinas en el mismo inmueble). Pero también ha de desprenderse de ella que el resto de los requisitos (certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, ofrecimiento en su caso un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse), por lo demás extravagantes, no lo son de validez de la notificación, y sólo serán relevantes para probar judicialmente en su caso el derecho a subrogarse; es decir, la notificación de la voluntad de subrogarse será suficiente, sin aportar los otros requisitos, y en caso de contienda con el arrendador la subrogación no tendrá lugar sólo si las afirmaciones que al respecto se hicieron (parentesco, etc.) fueran falsas, pero no por el hecho de no haberlas hecho en el momento de la notificación de la voluntad de subrogarse
- d) **Irrelevancia de la fecha del contrato.** Como también ha recordado ésta y otras SSTs anteriores, dicho régimen subrogatorio no depende de que el contrato sea anterior o posterior a la entrada en vigor de la LAU 1994. A diferencia de lo que acontece en los arrendamientos para uso distinto de la vivienda celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU 1994 (para los que sigue vigente artículo 58 LAU 1964) en los arrendamientos de vivienda celebrados con anterioridad a dicha fecha, la DT Segunda LAU 1994 introduce, no solo un nuevo régimen subrogatorio, sino la forma de hacerlo efectivo, a través del artículo 16.3 LAU 1994. La notificación formal deberá producirse sin necesidad de que el arrendador requiera previamente (frente al art. 58 derogado), en los 3 meses posteriores a la muerte del arrendatario, sin lo cual el arrendamiento se

extingue. Y ello, según la doctrina apuntada, aunque el arrendador conozca suficientemente el hecho del óbito y el de la permanencia del cónyuge viudo en la vivienda familiar.

- e) **Exigencia de los requisitos del art. 16.3 al cónyuge viudo beneficiario del uso por separación.** La STS 30 de mayo de 2012 contiene, empero, algunas particularidades de interés más allá de la doctrina apuntada, que por otra parte ya había sido mantenida por sentencias anteriores. En el caso, la viuda se encontraba separada de hecho desde 1973. El esposo abandonó el uso de la vivienda familiar atribuida a la esposa y esta circunstancia fue notificada en su día al arrendador. La Audiencia valora esta situación como argumento añadido al conocimiento tácito por parte del arrendador del fallecimiento y del deseo de subrogación de la viuda. Sin embargo, el TS, en contra de lo mantenido por la Audiencia, no entra a valorar que el cónyuge no arrendatario que habitaba en la vivienda con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU tenga un derecho propio al mantenimiento en el uso de la vivienda hasta la finalización del contrato en virtud de aquélla atribución en su día convenientemente comunicada. Es más, en la resolución del recurso, seguramente vinculado por el principio devolutivo incluido en la estricta congruencia procesal exigible al recurso de casación, considera como único motivo a analizar el relativo a las condiciones de la subrogación mortis causa. En este caso, según entiende el TS, existe un derecho de subrogación en los términos del art. 16.3 CC, cuyos requisitos de notificación deberían haber sido cumplidos también en este caso en virtud de la DT 2ª,4 LAU, y en el caso no lo fueron. Nada importa al TS que el art. 16.3 LAU al que dicha DT se remite se refiera a la subrogación del cónyuge no separado, y que según la propia DT 2ª, el art. 15 LAU 1994 sea aplicable a los contratos celebrados con anterioridad a 1985. Seguramente porque, en estas circunstancias, de la inespecífica alusión al derecho de “continuar en el uso” del art. 15 LAU (que también formó parte de la argumentación de la Sala en segunda instancia) tampoco resulte fácil concluir la posibilidad de mantenerse en el contrato extinguido por la muerte de su (único) titular. Este último problema, sin embargo, verá pronto la solución si prospera el Proyecto de Ley de flexibilización y fomento del mercado de los alquileres, que da al art. 15 LAU una nueva redacción: *El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.*