



Roj: **SAP TF 1383/2015 - ECLI: ES:APTF:2015:1383**

Id Cendoj: **38038370042015100054**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santa Cruz de Tenerife**

Sección: **4**

Fecha: **31/03/2015**

Nº de Recurso: **590/2014**

Nº de Resolución: **78/2015**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **MARIA RAQUEL ALEJANO GOMEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP TF 1383/2015,**  
**STS 2755/2018**

## **SENTENCIA**

Rollo núm. 590/2014.

Autos núm. 277/2014.

Juzgado de 1ª Instancia núm. 6 de La Laguna.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

Don Pablo José Moscoso Torres.

MAGISTRADOS

Doña Pilar Aragón Ramírez

Doña Mª Raquel Alejano Gómez

=====

En Santa Cruz de Tenerife, a treinta y uno de marzo de dos mil quince.

Visto, por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial integrada por los Ilmos. Sres. antes reseñados, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 6 de La Laguna, en los autos núm. 277/14, seguidos por los trámites del juicio Verbal Desahucio, y promovidos, como demandante, por DOÑA Agustina , representado por el Procurador doña Renata Martín Vedder y dirigido por el Letrado doña Iraina Rodríguez Mesa, contra DON David Y DON Estanislao , representado por la Procuradora doña Gara García Hernández y dirigido por el Letrado doña Alicia Pomares Villaplana, ha pronunciado, EN NOMBRE DE S.M. EL REY, la presente sentencia siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada doña Mª Raquel Alejano Gómez, con base en los siguientes

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Se aceptan los Antecedentes de Hecho de la resolución apelada.

SEGUNDO.- En los autos indicados la Ilma-. Sra-. Magistrada- Juez doña Raquel Díaz Díaz, dictó sentencia el trece de octubre de dos mil catorce cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: «FALLO: Que desestimando la demanda promovida por Dña. Agustina , representada por la Procuradora Dña. Renata Martín Vedder, contra D. David y D. Estanislao , representados por la Procuradora Dña. Gara García Hernández: 1)



Debo absolver y absuelvo a los demandados de los pedimentos contenidos en la demanda. 2) Todo ello sin hacer expresa imposición de las costas causadas en el presente procedimiento.».

TERCERO.- Notificada debidamente dicha sentencia, se presentó escrito en los autos por la representación de la parte demandante, en el que solicitaba que se tuviera por interpuesto por escrito recurso de apelación con exposición de las alegaciones en que se fundaba la impugnación, del que se dio traslado a las demás partes por diez días, plazo en el que la representación de la parte demandada, presentó escrito de oposición al mencionado recurso.

CUARTO.- Remitidos los autos con los escritos del recurso y de oposición al mismo a esta Sala, se acordó incoar el presente rollo y designar Ponente; seguidamente se señaló el día 18 de marzo de 2015 para la deliberación, votación y fallo del presente recurso, en el que ha tenido lugar la reunión del Tribunal al efecto.

QUINTO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se dicta sentencia en fecha 13 de octubre de 2014 , por la que se desestima la demanda de desahucio interpuesta, por expiración del plazo del arriendo y subsidiariamente por carecer el demandado de título de ocupación, declarándose que el codemandado D. Estanislao ha continuado ocupando la vivienda arrendada, tras el fallecimiento de su esposa arrendadora, y abonando los recibos de agua y luz, intentando llegar a un acuerdo con la arrendadora, pero con revisión de la renta, y recoge acreditado en la sentencia que no consta que hubiera remitido por escrito a la arrendadora su deseo y derecho de continuar con la relación arrendaticia como subrogado, pero considera que la ausencia de tal notificación no puede tener los efectos que se solicitan al ir contra la doctrina de los actos propios, al considerar que la arrendadora tenía pleno conocimiento de la subrogación.

Por la parte actora se apela la sentencia por error en la valoración de la prueba al estar reconocido en la sentencia que no se comunicó la subrogación por escrito, y por eso se estaba negociando un nuevo contrato seis meses después del fallecimiento de la arrendataria, manifestando además no haber quedado probado que la propietaria tuviera conocimiento de que los suministros de la vivienda estuvieran siendo abonados por los ocupantes.

La parte demandada se opuso al recurso.

SEGUNDO.- Debe ser estimado el recurso y dejada sin efecto la sentencia por cuanto existe doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que ya ha establecido de modo indubitado que la validez de una subrogación relativa a un contrato de vivienda celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985, una vez que entró en vigor la LAU de 1994, requiere el cumplimiento de los requisitos formales del art. 16.3 LAU , a saber, la comunicación por escrito, dentro del plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario al arrendador del fallecimiento, y de la identidad de la persona que, estando facultada para ello, tiene la voluntad de subrogarse.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil de 22 de abril de 2013 estableció que:

Como expone la sentencia recurrida, existía una discrepancia doctrinal y jurisprudencial respecto a la situación jurídica del cónyuge que, casado, formalizaba un contrato de arrendamiento para uso de vivienda, cuando el otro esposo no lo suscribía.

La sentencia de esta Sala de 3 de abril de 2009, citada por el recurrente, (recurso de casación número 1200/2004 ) ha solventado estas discrepancias al declarar, como doctrina jurisprudencial, que el contrato de arrendamiento, suscrito por uno de los cónyuges constante matrimonio, no forma parte de los bienes gananciales y se rige por lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos en lo relativo a la subrogación por causa del cónyuge titular del arrendamiento.

El fundamento esencial de esta decisión, posteriormente reiterada, ( SSTS de 10 de marzo de 2010 y 24 de marzo de 2011 ),se encuentra en la naturaleza del contrato de arrendamiento generador de derechos personales y celebrado entre dos partes, que adquieren la condición de arrendador y arrendatario y, los derechos y obligaciones creados, afectan solo a las mismas y sus herederos.

Si el contrato de arrendamiento para uso de vivienda se celebrara por un cónyuge constante el matrimonio, ello no supondrá que las situaciones contractuales de cada uno formaran parte de la sociedad de gananciales, porque son derechos personales, cuya conclusión es compatible con el régimen de subrogación impuesto por el artículo 58 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y del vigente artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 , de manera que cabe la sustitución de una de las partes del contrato por el óbito del titular, en aplicación de la normativa específica reguladora del arrendamiento.



Para que tenga lugar la subrogación, es imprescindible el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , por remisión de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de esta Ley .

En este caso, producido el fallecimiento del titular del arrendamiento, no se hizo la notificación del óbito ni la petición de subrogación por el cónyuge viudo, sino ya transcurridos los 90 días fijados por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, lo que impide la subrogación arrendaticia.

La STS de 22 de mayo de 2012 (sic) , respecto a la subrogación por causa de fallecimiento del arrendatario de vivienda celebrado bajo la vigencia de la LAU de 1964 , ha declarado lo siguiente:

"A. La entrada en vigor de la LAU 1994, provocó que existieran contratos de arrendamientos urbanos sometidos a tres regímenes jurídicos distintos, por lo que el legislador con la finalidad de solventar, entre otros, los problemas relativos a la duración de los contratos y a la subrogación en los arrendamientos para uso de vivienda, introdujo una serie de complejas disposiciones transitorias. En concreto la DT Segunda LAU 1994 , aparece bajo la rúbrica de «Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985», en cuyos apartados A) y B), respectivamente, se intenta dar solución a la determinación del régimen jurídico aplicable y al modo de extinción y subrogación de estos contratos. El apartado A) de la DT Segunda LAU 1994 , remite a la LAU 1964, para la regulación de los arrendamientos de vivienda con las modificaciones contempladas en la propia DT.

B. La subrogación arrendaticia por causa de muerte del arrendatario en arrendamientos para uso de vivienda, regulada en nuestra legislación, ha venido exigiendo la concurrencia de presupuestos subjetivos y objetivos. Dentro de los primeros, tanto la LAU 1964 como la LAU 1994 han fijado, como requisito esencial, que quien desea continuar en el arrendamiento sea una de las personas facultadas para ello conforme a la ley. En cuanto al presupuesto objetivo, la LAU 1964 exigía tajantemente que la subrogación se notificase fehacientemente al arrendador dentro de los 90 días siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario. La actual LAU 1994, establece en el artículo 16.3 que «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 certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse». Las Audiencias Provinciales, han ofrecido, tal y como plantea la parte recurrente, diferentes interpretaciones respecto al alcance del artículo 16.3 LAU 1994 . Mientras algunas Audiencias Provinciales exigen el cumplimiento, dentro del tiempo fijado por la LAU 1994, de los requisitos formales en ella previstos, otras valoran que, aun no cumpliendo estrictamente las formalidades establecidas, el conocimiento del fallecimiento del arrendatario equivale a un consentimiento tácito en la subrogación, pese a que no se lleve a cabo la comunicación a la que se refiere el artículo 16.3 LAU 1994 .

Esta Sala ha indicado en su sentencia de 29 de enero de 2009 (RC 4132/2001) , que en los arrendamientos para uso distinto de la vivienda celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU 1994, la DT Tercera no ha establecido ninguna novedad respecto al procedimiento a seguir para la válida subrogación en la persona del arrendatario en caso de fallecimiento, por lo que aplicando el artículo 58 LAU 1964 , la falta de notificación expresa del fallecimiento del arrendatario, no impide una válida subrogación. Esta sentencia, ya adelantaba que, si para los contratos de arrendamiento distintos de vivienda la LAU 1994, no había introducido ninguna novedad procedimental, cosa diferente ocurría para el caso de los arrendamientos para uso de vivienda, para los que la DT Segunda LAU 1994 introducía, no solo un nuevo régimen subrogatorio, sino la forma de hacerlo efectivo, a través del artículo 16.3 LAU 1994 .

En aplicación de este artículo 16.3 LAU 1994 en relación a contratos de arrendamiento de vivienda celebrados bajo la vigencia de la LAU 1964, la STS de 3 de abril de 2009 [RC 1200/2004] argumentó, para resolver sobre la naturaleza común o privativa de los arrendamientos de vivienda suscritos bajo la vigencia LAU 1964, constante la sociedad de gananciales, la necesidad de cumplir los requerimientos formales previstos en el artículo 16.3, LAU 1964 . Así declara «para que se produzca la subrogación, es imprescindible que se cumplan los requisitos exigidos en el artículo 16 LAU , por remisión de lo prescrito en la DT 2ª LAU ». Posteriormente la sentencia de esta Sala de 22 de noviembre de 2011 , hizo suyos estos argumentos y declaró la extinción de un contrato de arrendamiento celebrado en el año 1954, porque, al no formar parte del haber ganancial, resultó que fallecido el esposo, titular del contrato, no se había notificado expresamente al arrendador su muerte y la persona que, estando legitimada, ejercía su derecho a subrogarse, sino transcurridos los tres primeros meses desde el fallecimiento del titular del arrendamiento. En definitiva, una válida subrogación 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. Esta conclusión,



impide 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."

Por todo lo expuesto, no habiendo quedado acreditada la comunicación en forma y plazo a la arrendadora, de la persona que iba a continuar en el arrendamiento como subrogado, determina la extinción del contrato en el presente caso en el que tampoco se ha conseguido un acuerdo para la celebración de un nuevo acuerdo con nuevas condiciones arrendaticias, debiéndose en consecuencia estimar el recurso y dejar sin efecto la sentencia recurrida.

TERCERO.- La estimación del recurso conlleva la no imposición de las costas en esta instancia al amparo de lo dispuesto en el artículo 398.2 en relación con el 394.2 de la L.E.C .

## FALLO

En virtud de lo que antecede, LA SALA DECIDE:

1. Estimar el recurso de apelación formulada y revocar la sentencia apelada que se deja sin efecto.
2. Estimar la demanda interpuesta y en consecuencia declaramos haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento existente sobre la vivienda sita en esta ciudad, C/ DIRECCION000 NUM000 en La Cuesta, San Cristóbal de La Laguna por carecer el demandado de título en su ocupación y en consecuencia se decreta el desahucio del demandado, condenándole a dejar libre, vacua y expedita la vivienda a disposición de la parte actora, bajo apercibimiento de lanzamiento y con imposición de costas a los demandados vencidos.
3. No hacer imposición especial sobre las costas devengadas en segunda instancia, con devolución del depósito que se hayan constituido para recurrir.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación por interés casacional y extraordinario por infracción procesal ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, que se interpondrán ante esta Sección de la Audiencia Provincial en el plazo de veinte días a partir de su notificación.

Devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, con testimonio de esta resolución, para su ejecución y cumplimiento, y demás efectos legales.

Así por esta nuestra resolución, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.