

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA CIVIL
GABINETE TÉCNICO**

Sentencia 475 /2018, de 20 de julio, RC 2554/2015

Posibilidad de que arrendador de una vivienda pueda oponerse a la subrogación en el contrato cuando, pese a que no se le ha notificado por escrito, tiene conocimiento del fallecimiento de la arrendataria y de la voluntad del viudo de subrogarse. Matización de doctrina jurisprudencial.

Conforme a la DT 2ª LAU 1994, los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebraron con anterioridad al 9 de mayo de 1985 y estuvieran subsistentes en el momento de la entrada en vigor de la LAU 1994, continuaron rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en la propia disposición transitoria; entre otras previsiones, la mencionada transitoria estableció que a la subrogación por causa de muerte a que se refería el art. 58 LAU 1964 sería de aplicación el procedimiento previsto en el art. 16.3 LAU 1994.

La sala primera venía entendiendo que, para que tenga lugar la subrogación, era imprescindible el cumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 16 LAU, que incluyen la comunicación **por escrito** del fallecimiento y de la identidad de la persona que tiene la voluntad de subrogarse.

Sin embargo, 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 7 CC).

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, toda vez que 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 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.

Madrid, julio de 2018.

Gabinete Técnico del Tribunal Supremo. Área Civil