

Id Cendoj: 28079110012010100114  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 1275/2005  
Nº de Resolución: 78/2010  
Procedimiento: Casación  
Ponente: ROMAN GARCIA VARELA  
Tipo de Resolución: Sentencia

#### Resumen:

Arrendamientos urbanos. El contrato de arrendamiento concluido por uno de los cónyuges, constante matrimonio, se rige por lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos en lo relativo a la subrogación por causa de muerte del cónyuge titular del arrendamiento.

### SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diez de Marzo de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el presente recurso de casación interpuesto por don Joaquín , representado ante esta Sala por el Procurador don José Andrés Cayuela Castillejo, contra la sentencia dictada en el rollo de apelación nº 38/2005, en fecha 2 de marzo de 2005, por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de **Gran Canaria**, dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 1563/2003 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Las Palmas de **Gran Canaria**.

Ha sido parte recurrida don Octavio , representado ante esta Sala por la Procuradora doña Pilar Moliné López.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** 1º.- La Procuradora doña Beatriz Guerrero Doblás, en nombre y representación de don Octavio , promovió demanda de juicio declarativo ordinario sobre arrendamientos, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Las Palmas de **Gran Canaria**, contra doña Paloma y don Joaquín , en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: "(...) dicte sentencia en la que: A) Se declare resuelto el contrato de arrendamiento referido en el hecho primero de la presente demanda. B) Se condene a los demandados a estar y pasar por la anterior declaración, debiendo dejar la vivienda objeto del contrato cuya resolución se pretende libre, vacua y expedita a disposición de mi mandante, lo que se verificará en ejecución de sentencia de no procederse al desalojo voluntario. C) Se condene en costas a los demandados".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, la Procuradora doña María Trinidad Leyva Jiménez, en nombre y representación de don Joaquín y doña Paloma , se opuso a la misma y suplicó al Juzgado: " (...) se dicte sentencia desestimando íntegramente la demanda formulada de contrario, absolviendo a los demandados de todos los pedimentos deducidos en su contra, todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandante".

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Las Palmas de Gran Canaria dictó sentencia, en fecha 30 de julio de 2004 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que estimando la demanda formulada por la Procuradora doña Beatriz Guerrero Doblás en nombre y representación de don Octavio debo declarar resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 21 de enero de 1959 sobre la vivienda sita en esta ciudad en la CALLE000 nº NUM000 NUM001 , y en consecuencia condenar a los codemandados doña Paloma y don Joaquín a desalojar la vivienda bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo verifican dentro de los plazos legalmente establecidos, todo ello con imposición a los codemandados de las costas del procedimiento".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia y sustanciada la alzada, la Sección 5ª de la Audiencia

Provincial de Las Palmas de **Gran Canaria** dictó sentencia, en fecha 2 de marzo de 2005 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "Que desestimando el recurso de apelación formulado por la representación de don Joaquín frente a la sentencia de fecha 30 de julio de 2004 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Las Palmas de Gran Canaria en autos de Juicio Ordinario 1563/2003, confirmamos íntegramente la expresada resolución con expresa imposición a la parte apelante de las costas causadas en la sustanciación del recurso".

**SEGUNDO.-** 1º.- Por la representación procesal de don Joaquín , con fecha 16 de mayo de 2005, se ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia dictada, en fecha 2 de marzo de 2005, por la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, Sección 5ª , en el rollo de apelación nº 38/2005, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 1563/2003 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Las Palmas de **Gran Canaria**.

2º.- **Motivo del recurso de casación** . Al amparo del apartado 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil : 1) Por existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales en la aplicación del artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , respecto a la necesidad o no de subrogación del cónyuge viudo en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el firmante del mismo era el cónyuge fallecido. Cita como sentencias que avalan la tesis que sostiene la sentencia recurrida las dictadas por la Audiencia Provincial de Asturias, sección 6ª, de fechas 17 de febrero de 2003 y 24 de marzo de 2003; y como sentencias que mantienen un criterio contrario, las de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 10ª, de fechas 5 de julio de 2004 y 22 de diciembre de 2003. Termina suplicando a la Sala : "(...) que dicte sentencia por la que se estime el recurso, casándose la sentencia recurrida dictándose otra ajustada a derecho, conforme a la pretensión por esta parte deducida en el escrito de contestación a la demanda".

3º.- Por Providencia de fecha 18 de mayo de 2005 se tuvo por interpuesto el recurso y se acordó la remisión de los autos originales a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes, habiéndose notificado la misma a las partes litigantes con fecha 23 de mayo de 2005.

4º.-La Procuradora doña Pilar Moliné López, en nombre y representación de D. Octavio , presentó escrito ante esta Sala con fecha 15 de junio de 2005 , personándose en calidad de parte recurrida. El Procurador don José Andrés Cayuela Castillejo, en nombre y representación de don Joaquín , presentó escrito ante esta Sala con fecha 29 de junio de 2005 , personándose en calidad de parte recurrente.

5º.- La representación procesal de la parte recurrida presentó escrito en fecha 3 de diciembre de 2007, solicitando la declaración de desierto del recurso por incumplimiento del presupuesto legal contemplado en el art. 449.2 LEC , referido a la falta de pago del IBI correspondiente al año 2006, a la que se opuso la parte recurrente mediante escrito de 23 de abril de 2008.

6º.- La Sala dictó auto de fecha 23 de septiembre de 2008 cuya parte dispositiva dice literalmente: "1.- Denegar la solicitud de que se declare DESIERTO el recurso de casación interpuesto por la representación de D. Joaquín contra la Sentencia dictada el 2 de marzo de 2005 por la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria -Sección 5ª - en el rollo de apelación número 38/2005, dimanante de los autos de juicio ordinario número 1563/2003 del Juzgado de primera instancia número 4 de Las Palmas de **Gran Canaria**. 2.- ADMITIR EL RECURSO DE CASACION interpuesto por la citada representación legal. 3.- Y dese traslado de las actuaciones a la partes recurrida para que, si fuere procedente, formalice su oposición por escrito en el plazo de VEINTE DÍAS".

**TERCERO.-** Con fecha 4 de noviembre de 2008, la Procuradora doña Pilar Moliné López, en nombre y representación de don Octavio , presentó escrito de oposición al recurso de casación, suplicando a la Sala dictara sentencia "(...) declarándolo inadmisibile en mérito a las precedentes alegaciones o, con carácter subsidiario desestimándolo en cuanto al fondo, confirmando -en todo caso- y en su integridad la resolución impugnada y, en ambos supuestos, con condena expresa en costas al recurrente".

**CUARTO** .- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día diez de febrero de 2010 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman **García Varela**,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La parte actora, ahora recurrida, presentó demanda de juicio ordinario frente a doña

Paloma y su hijo, don Joaquín , por la que solicitaba se declarara resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda situada en la CALLE000 , nº NUM000 , NUM001 , de Las Palmas de **Gran Canaria**. Argumentaba que entre la tía del actor, anterior propietaria del inmueble, y don Plácido , esposo y padre de los demandados, respectivamente, se celebró un contrato de arrendamiento de la citada vivienda el 21 de enero de 1959. Acaecido el fallecimiento del arrendatario, habían transcurrido seis meses sin que se hubiera recibido notificación alguna de persona que invocara su derecho a subrogarse, motivo por el que instaba la resolución del contrato. Frente a tal pretensión se opusieron los demandados.

La sentencia de primera instancia acogió íntegramente la demanda. Apelada tal resolución por los demandados, la Audiencia Provincial confirmó la sentencia recurrida. Analiza la sentencia, en primer lugar, que el fallecimiento de la codemandada doña Paloma , poco antes de la interposición del recurso de apelación, en nada afecta al objeto del proceso, que quedó fijado a través de los escritos rectores del procedimiento y que se centra en determinar si doña Paloma tenía, en el momento de interponerse la demanda, la condición de arrendataria, ya sea por considerarla coarrendataria originaria o por entender que se había realizado correctamente una subrogación mortis causa. En este sentido, la Audiencia estima que la calidad de arrendatario la ostenta únicamente el firmante del contrato, sin perjuicio de que tal contrato tenga efectos internos entre los cónyuges, dependiendo del régimen económico del matrimonio, postura que debe mantenerse pese a la legislación vigente en la fecha en la que se concertó el contrato, limitativa de la capacidad de obrar de la mujer casada al ostentar el marido la administración legal de la sociedad de gananciales, pues no se impedía que la mujer, previa licencia marital que podía otorgarse en cualquier momento, actuara como firmante y contratante del arrendamiento.

El demandado ha interpuesto recurso de casación al amparo del *ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* . Alega la infracción del *artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994* y la *Disposición Transitoria Segunda* del mismo texto legal. Para acreditar el interés casacional en el que sustenta su recurso aduce la existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales y cita dos Sentencias de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Asturias -de 17 de febrero de 2003 y 24 de marzo de 2003 - que siguen el criterio de atenerse exclusivamente al titular del derecho que resulta de la celebración del contrato de arrendamiento, independientemente de que se trate de un cónyuge cuyo régimen matrimonial fuere de sociedad de gananciales y, con criterio contrario, alude a otras dos sentencias de la Sección 10ª de la Audiencia Provincial de Madrid -de 5 de julio de 2004 y 22 de diciembre de 2003 - que vienen a defender que ante la legislación civil vigente en el momento de concertar el contrato (anterior a la *ley 14/1975, de 2 de mayo* ), limitativa de la capacidad de obrar de la mujer casada, debe presumirse que el fallecido esposo actuó como administrador de la sociedad de gananciales y como representante legal de la mujer casada, sin que resulte exigible el régimen legal de notificación de la subrogación.

**SEGUNDO.-** El motivo único del recurso de casación formalizado se centra por tanto en determinar si, fallecido el titular firmante de un contrato de arrendamiento de vivienda, el cónyuge viudo debe subrogarse en el contrato para continuar en el arrendamiento o permanece como titular del mismo en calidad de arrendatario originario pese a no ser el suscriptor formal del contrato. Para ello, el recurrente pone de manifiesto la existencia de dos corrientes jurisprudenciales mantenidas por diferentes Audiencias Provinciales en orden a resolver si, en los supuestos en los que el contrato arrendaticio ha sido suscrito por un solo cónyuge, constante matrimonio, bajo el régimen de gananciales y con la finalidad de establecer la vivienda familiar, una vez fallecido el titular, el cónyuge supérstite debe ser considerado o no como un coarrendatario. En caso positivo, como argumenta el recurrente, no resultaría de aplicación el *artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994* , dado que el coarrendatario no vendría obligado a subrogarse en el arrendamiento concertado por su cónyuge, al ser titular del contrato. En defensa de esta postura aduce el litigante que, en el caso concreto, el contrato de arrendamiento se formalizó en el año 1959, momento en el que la esposa tenía la capacidad legal limitada, por lo que el esposo era el único administrador de la sociedad de gananciales.

Pues bien, lo cierto es que la sentencia de esta Sala de 3 de abril de 2009 (recurso de casación número 1200/2004 ) ya solventó las discrepancias existentes en torno a la cuestión que ahora se plantea, al declarar como doctrina jurisprudencial que el contrato de arrendamiento concluido 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 de muerte del cónyuge titular del arrendamiento. Y es que la concreción de la figura del arrendatario resulta del propio contrato de arrendamiento, generador de derechos personales, independientemente de que la vivienda arrendada tenga como fin servir de domicilio conyugal o del régimen matrimonial que pueda existir entre los cónyuges, lo que resulta plenamente compatible con el régimen de subrogación existente en el antiguo *artículo 58 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964* así como en el *artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994* .

La sentencia recurrida, dictada antes de la referida sentencia de esta Sala de 3 de abril de 2009 , se ajusta por completo a la doctrina jurisprudencial declarada en esta última, pues también en el caso que resolvió se instaba la resolución de un contrato de arrendamiento de vivienda, celebrado el 1 de enero de 1968, al haber transcurrido seis meses desde el fallecimiento del firmante del contrato sin que su viuda, ocupante del inmueble, hubiera instado la subrogación.

En definitiva, al no haberse subrogado la viuda del arrendatario en el periodo establecido en el *artículo 16 Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994* , aplicable en virtud de lo dispuesto en su *Disposición Transitoria 2 , B*, procede declarar la inexistencia de subrogación, la resolución del contrato de arrendamiento y, por tanto, la desestimación del recurso de casación.

**TERCERO.-** En materia de costas, al desestimarse el recurso en su totalidad, se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 398.1* en relación con el *artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

## FALLAMOS

Que debemos declarar lo siguiente:

1º.- No haber lugar al recurso de casación formulado por la representación procesal de don Joaquín contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, Sección 5ª, en fecha 2 de marzo de 2005 , en el rollo de apelación nº 38/2005.

2º.- Imponer el pago de costas causadas en este recurso a dicha parte recurrente.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Juan Antonio Xiol Rios; Roman **Garcia Varela**; Jose Antonio Seijas Quintana; Encarnacion Roca Trias. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman **Garcia Varela**, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.