

Roj: STS 1491/2011  
Id Cendoj: 28079110012011100136  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 381/2008  
Nº de Resolución: 206/2011  
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. Se estima.

### **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veinticuatro de Marzo de dos mil once.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, ha visto el presente recurso de casación interpuesto por don Felipe , representado ante esta Sala por el Procurador don Antonio García Martínez, contra la sentencia dictada, en fecha 3 de diciembre de 2007, por la Audiencia Provincial de Valencia -Sección Octava- en el rollo de apelación nº 682/2007 , dimanante de autos de juicio declarativo ordinario sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda, seguidos con el nº 420/2007 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia .

Ha sido parte recurrida doña Graciela , representada ante esta Sala por la Procuradora doña Marina Quintero Sánchez.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- 1º.-** El Procurador don Antonio Vives Cervera, en nombre y representación de don Felipe , promovió demanda de juicio declarativo ordinario sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia, contra doña Graciela , en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: " (...) Se dicte en su día sentencia por la que estimando la presente demanda en todas sus partes, se declare extinguido el contrato de arrendamiento citado, conminando al demandado a que deje libre y a la entera disposición del demandante la referida vivienda, y en caso de no hacerlo voluntariamente, que se produzca su lanzamiento, con imposición de todas las costas y gastos causados".

**2º.-** Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, la Procuradora doña Silvia Gastaldi Orquín, en nombre y representación de doña Graciela , la contestó oponiéndose a la misma, y, suplicando al Juzgado: " (...) En su día se dicte sentencia desestimatoria de la demanda formulada, declarándose por el Juzgado el derecho a mandante (sic) de la ocupación del inmueble como arrendataria y por tanto su legítima ocupación, o, para el supuesto de no entenderse que mi mandante también es arrendataria del contrato original, de forma subsidiaria, se declare su derecho a la ocupación como subrogada en la posición de su difunto marido al estar correctamente realizada la notificación, con condena en costas en cualquiera de ambos supuestos".

**3º.-** El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia dictó sentencia, en fecha 14 de junio de 2007 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que desestimando la demanda formulada por don Felipe que ha estado representado por el Procurador de los Tribunales don Antonio Vives Cervera, debo absolver y absuelvo a doña Graciela que ha estado representada por el Procurador de los Tribunales doña Silvia Orquín Gastaldi (sic) de las pretensiones formuladas contra ella y con imposición de costas a la parte

actora".

**SEGUNDO.-** Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia, en fecha 3 de diciembre de 2007, cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "Desestimamos el recurso de apelación formulado por la representación de don Felipe contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia en fecha 14 de junio de 2007 en autos de juicio ordinario número 420/2007 la que confirmamos íntegramente y todo ello con expresa imposición a la parte apelante de las costas devengadas en esta alzada".

**TERCERO.- 1º.-** El Procurador don Antonio Vives Cervera, en nombre y representación de don Felipe, interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada, en fecha 3 de diciembre de 2007, por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8ª) en el rollo de apelación nº 682/2007, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 420/2007 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia.

**2º.- Motivo del recurso de casación :** Con cobertura en el artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 16 en relación con la Disposición Transitoria Segunda, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

**3º.-** Habiéndose tenido por interpuesto el recurso, se acordó la remisión de las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes por término de treinta días, para que pudieran personarse ante dicho Tribunal si les conviniera, apareciendo notificada dicha resolución a los Procuradores de las partes con fecha 19 de febrero de 2008.

**4º.-** Formado el presente rollo, por el Procurador Sr. García Martínez se ha presentado escrito en fecha 12 de marzo de 2008, en nombre y representación de don Felipe, personándose en concepto de parte recurrente. De igual modo, la Procuradora Sra. Quintero Sánchez ha presentado escrito en fecha 2 de abril de 2008, en nombre y representación de doña Graciela, personándose en concepto de parte recurrida.

**5º.-** La Sala dictó auto de fecha 9 de junio de 2009, cuya parte dispositiva dice literalmente: "1.- ADMITIR el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Felipe contra la sentencia, de fecha 3 de diciembre de 2007, dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8ª) en el rollo de apelación nº 682/2007, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 420/2007 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia. 2.- Y entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que, en el plazo de veinte días, formalice su oposición por escrito, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría".

**TERCERO.-** Admitido el recurso de casación, la Procuradora doña Marina Quintero Sánchez, en nombre y representación de doña Graciela, formalizó oposición al mismo, mediante escrito de fecha 21 de julio de 2009, suplicando a la Sala: "(...) Estime la oposición formulada a la admisión del recurso interpuesto por la contraparte, quedando firme en consecuencia la sentencia de fecha 3 de diciembre de 2007 dictada por la Audiencia Provincial de Valencia -Sección Octava- en el rollo de apelación nº 682/2007".

**CUARTO.-** La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso el día 9 de marzo de 2011, en que tuvo lugar.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Don Felipe formuló demanda de juicio ordinario contra doña Graciela, por la que solicitaba la resolución del contrato de arrendamiento de una vivienda de su propiedad. Argumentaba en su escrito de demanda que el inmueble fue arrendado en el año 1970 por el esposo de la demandada de cuyo fallecimiento, ocurrido el 10 de diciembre de 1998, había tenido el actor conocimiento en el año 2005. Valoraba el recurrente que al no haberse comunicado en ningún momento tal fallecimiento ni la subrogación en la relación arrendaticia por parte de la ahora demandada, debía acordarse la resolución del contrato.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó íntegramente la demanda, al considerar que la demandada y su fallecido esposo, ya se encontraban casados cuando se suscribió el contrato y sometidos al régimen de sociedad de gananciales, por lo que, pese a que en el contrato de arrendamiento figura únicamente como arrendador el esposo, se debe concluir que la demandada era arrendataria desde el mismo momento de celebración del contrato, motivo por el que no era necesaria la subrogación a que se refiere la parte actora.

La Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación, al entender, como hiciera el Juzgado de Primera Instancia que la viuda demandada residía en la vivienda arrendada junto a su familia desde que se celebró el contrato, constante matrimonio, y, por tanto, con anterioridad a la reforma que en materia matrimonial se haría posteriormente y en virtud de la cual se reconocía a la mujer el derecho a actuar en plano de igualdad al marido en lo que a la administración y representación del patrimonio ganancial se refiere. Estos argumentos exigen que se aplique para resolver conflictos como el ahora planteado la tesis de la cotitularidad de ambos cónyuges sobre el arrendamiento, sin que, por tanto, sea necesaria la subrogación regulada en el *artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*.

La parte actora formalizó recurso de casación, al amparo del *artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil*.

**SEGUNDO.-** El recurso de casación se funda en la vulneración del *artículo 16 de las Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994* y en la existencia de interés casacional en su modalidad de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales. La cuestión jurídica que plantea se centra 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 la Audiencia Provincial, 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 se añade por la sentencia recurrida que, en el caso objeto de examen, el contrato de arrendamiento se formalizó en el año 1970, 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.

El recurso debe ser estimado. Las discrepancias expuestas por las Audiencias Provinciales en torno a esta cuestión, ya han sido solventadas por esta Sala que en la sentencia de 3 de abril de 2009 (Recurso n.º 1200/2004) declaró, 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*.

**TERCERO.-** Como consecuencia de lo razonado, al estimarse fundado el recurso, de conformidad con lo establecido en el *artículo 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, debe casarse la resolución recurrida en el tema concreto relativo a la cuestión de interés casacional, resolviendo sobre el caso y declarando lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la contradicción jurisprudencial. En definitiva, el contrato de arrendamiento se suscribió entre el esposo de la demandada y la madre del actor, sin que al fallecimiento del primero la demandada pusiera en conocimiento de la parte arrendadora tal circunstancia y su deseo de subrogarse en la posición de su esposo, dentro del plazo y en los términos exigidos en el *artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, motivo por el que se debe declarar la extinción del contrato.

En consecuencia, se revoca la sentencia impugnada, se estima la demanda y se declara extinguido el contrato de arrendamiento de la vivienda situada en la CALLE000, n.º NUM000, escalera NUM001 piso NUM002, puerta NUM003 de Valencia y se condena a la demandada a que la deje libre y a la entera disposición del demandante.

Igualmente, se debe reiterar 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.

**CUARTO.-** De conformidad con lo establecido en los *artículos 394.1 y 398.1 de la Ley de*

*Enjuiciamiento Civil* , se imponen las costas causadas en primera instancia a la parte demandada sin que quepa hacer especial pronunciamiento respecto a las causadas en apelación ni en el recurso de casación.

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

## **FALLAMOS**

Declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Felipe contra la sentencia dictada por la Sección Octava, de la Audiencia Provincial de Valencia, en fecha 3 de diciembre de 2007 , que se casa y, en su lugar acordamos:

1º.- Estimar la demanda presentada por la representación procesal de don Felipe contra doña Graciela , declarar extinguido el contrato de arrendamiento de la vivienda situada en la CALLE000 , n.º NUM000 , escalera NUM001 , piso NUM002 , puerta NUM003 de Valencia y condenar a la demandada a que la deje libre y a la entera disposición del demandante.

2º.- Reiterar 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.

3º.- Imponer a la parte demandada las costas causadas en primera instancia sin hacer pronunciamiento en cuanto a las costas ocasionadas en este recurso, ni en el recurso de apelación.

Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.

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; Francisco Marin Castan; Jose Antonio Seijas Quintana; Rafael Gimeno-Bayon Cobos; Roman Garcia Varela. 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.