



Roj: **STS 4861/2025 - ECLI:ES:TS:2025:4861**

Id Cendoj: **28079110012025101528**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **30/10/2025**

Nº de Recurso: **4486/2020**

Nº de Resolución: **1527/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP CA 818/2020,**  
**ATS 12274/2022,**  
**STS 4861/2025**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 1.527/2025**

Fecha de sentencia: 30/10/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 4486/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 21/10/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Cádiz. Sección Segunda.

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 4486/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 1527/2025**

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer



D.<sup>a</sup> Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 30 de octubre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D.<sup>a</sup> Edurne y D.<sup>a</sup> Crescencia, representadas por el procurador D. Sergio Márquez Delgado, bajo la dirección letrada de D. José Miguel Oviedo Mesa, contra la sentencia n.º 108/2020, de 29 de abril, dictada por la Sección 2.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Cádiz, en el recurso de apelación n.º 510/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 914/2017, del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de El Puerto de Santa María. Ha sido parte recurrida la sociedad Caleta Industrial, S.L., representada por el procurador D. Óscar Alonso García y bajo la dirección letrada de D. Alberto Prian Carrillo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO. Tramitación en primera instancia;

1.El procurador D. Fernando Lepiani Velázquez, en nombre y representación de la sociedad Caleta Industrial, S.L., interpuso una demanda de juicio declarativo ordinario contra doña Edurne y frente a los demás ignorados ocupantes de la vivienda sita en la DIRECCION000 de El Puerto de Santa María, (Cádiz), en la que solicitaba que se dictara sentencia:

«[e]n la cual se declare extinguido el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en esta ciudad, en DIRECCION000, por falta de notificación de la subrogación mortis-causa, tras el fallecimiento del arrendatario D. Jeronimo; y por ello se condene a doña Edurne y a los demás ignorados ocupantes de la referida vivienda a estar y pasar por dicha declaración, y a que, en término de Ley, desalojen y dejen libre de enseres y moradores, a disposición de la propiedad, la referida vivienda, bajo apercibimiento de lanzamiento de no verificarlo en dicho término, condenándoles, asimismo, al pago de las costas de este procedimiento».

2.La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Cádiz que, tras los trámites legales oportunos, dictó auto de fecha 6 de octubre de 2017 declarando su incompetencia territorial para conocer de la demanda, considerando competentes los Juzgados de Primera Instancia de El Puerto de Santa María. La demanda fue nuevamente repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de El Puerto de Santa María y se registró con el n.º 914/2017. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.La procuradora D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Rosario Monserrat Maiquez, en representación de D.<sup>a</sup> Crescencia, tutora legal de D.<sup>a</sup> Edurne, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[s]e dicte en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda presentada, absolviendo libremente de todos sus pedimentos a la demandada, con expresa imposición de costas a la parte actora».

4.Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de El Puerto de Santa María, dictó sentencia de fecha 4 de julio de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«Que debo acordar y acuerdo estimar íntegramente la demanda formulada por la (sic) Procurador/a don Fernando Lepiani Velázquez, en la representación que ostenta, declaro extinguido el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de septiembre de 1.966 aportado a las actuaciones como documento núm. 3 y condeno a doña Edurne y a doña Zaira, a través de su representación legal, a estar y pasar por esta declaración, desalojándola y dejándola libre y expedita a disposición de la propiedad con apercibimiento de lanzamiento en caso contrario, con imposición de las costas procesales causadas a la parte demandada».

### SEGUNDO. Tramitación en segunda instancia

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.<sup>a</sup> Edurne y D.<sup>a</sup> Crescencia.

2.La resolución de este recurso correspondió a la sección 2.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Cádiz, que lo tramitó con el número de rollo 510/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó la sentencia n.º 108/2020, de 29 de abril de 2020, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS

»Que DESESTIMANDO el recurso de apelación formulado por la Procuradora Sra. Montserrat Maiquez en representación de doña Edurne y doña Crescencia, frente a la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez de Primera Instancia número 1 de El Puerto de Santa María, debemos confirmar y confirmamos la

expresada resolución, con imposición de las costas procesales de segunda instancia a la parte apelante. Se pierde el depósito constituido por interposición del recurso de apelación, dándosele el destino legal.»

Por auto de 26 de mayo de 2020, a instancia de lo solicitado por la procuradora D.<sup>a</sup> María del Rosario Monserrat Maiquez, se acordó aclarar y complementar la sentencia en el siguiente sentido:

«ESTA SALA ACUERDA: Aclarar y complementar la Sentencia dictada en esta segunda instancia, declarando que no existe infracción de norma del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia.»

**TERCERO.** *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.La procuradora D.<sup>a</sup> Rosario Monserrat Maiquez, en representación de D.<sup>a</sup> Edurne y D.<sup>a</sup> Crescencia, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

1.1 El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

«Al amparo del artículo 469.1.4º LEC Congruencia omisiva que no puede ser suplida en aclaración de sentencia». (sic)

1.2. El motivo del recurso de casación fue:

«Único motivo.- En virtud de lo dispuesto en el art. 477.2.3º LEC, por interés casacional, se denuncia la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo y, en concreto, la emanada de su sentencia con la siguiente referencia: Roj: STS 2755/2018 - ECLI: ES:TS2018:2755; Id Cendoj: 28079119912018100028; Sección: 991; Fecha: 20/07/2018; Nº de Recurso: 2554/2015; Nº de Resolución: 475/2018; Procedimiento: Civil; Ponente: Ilma. Sra. Doña María de los Ángeles Parra Lucán; Resoluciones del caso: SP TF 1383/2015».

2.Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 14 de septiembre de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º) Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de Doña Edurne (en su representación legal, su tutora, Doña Crescencia) contra la sentencia 108/2020, de 29 de abril, de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 2.ª, en el rollo de apelación 510/2019, que dimana del procedimiento ordinario 914/2017, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de El Puerto de Santa María.

»2º) Abrir el plazo de veinte días a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso.

»Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»De conformidad con lo dispuesto en los art. 483.5 y 473.3 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

3.Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.Por providencia de 8 de septiembre de 2025 se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, se designó ponente al Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg y se señaló para votación y fallo el 21 de octubre de 2025. Mediante providencia de 7 de octubre de 2025 se acordó asignar la ponencia al Excmo. Sr. Magistrado D. Antonio García Martínez en sustitución del inicialmente designado, manteniéndose la fecha de la deliberación, 21 de octubre de 2025, día en el que efectivamente ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** *Resumen de antecedentes*

1.La sentencia recurrida desestima el recurso de apelación interpuesto por D.<sup>a</sup> Edurne y D.<sup>a</sup> Crescencia y confirma la sentencia dictada en primera instancia, que estimó la demanda interpuesta por Caleta Industrial, S.L., «solicitando la extinción del contrato de arrendamiento de vivienda [formalizado el 1 de septiembre de 1966] por falta de notificación de la subrogación *mortis causa*, por el fallecimiento de la arrendataria (sic) del referido inmueble, D. Jeronimo ».

2.La sentencia de primera instancia estima la demanda por las siguientes razones:



- (i) La parte demandada no cumplió de manera formal con la comunicación a que hace referencia el art. 16.3 de la LAU de 1964 en el plazo de tres meses.
- (ii) No existe prueba -que correspondía a la parte demandada- sobre el conocimiento efectivo del fallecimiento y la voluntad de subrogarse por parte de la arrendadora.
- (iii) Esta tuvo noticia de la muerte del arrendatario muy posteriormente, más de un año después, y a través de un vecino, iniciándose tras ello las actuaciones correspondientes, por lo que no cabe apreciar aceptación tácita del proceder de las demandadas.
- (iv) Ni siquiera otorgando la flexibilidad apuntada en la sentencia dictada por el Pleno de esta Sala el 20 de julio de 2018, o desdeñando rigores excesivamente formalistas, se puede llegar a concluir que la propiedad hubiera conocido la existencia del fallecimiento y la voluntad de subrogarse.
- (v) De entenderse justificado el comportamiento omisivo y pertinaz de las demandadas de comunicar tales hechos a la parte demandante, se estaría vaciando de contenido el art. 16 de la LAU de 1964.
- (vi) El hecho de haber seguido abonándose las rentas después del fallecimiento del arrendatario, sin especial mención al respecto -se indicaba «renta 2016 Jeronimo», así por ejemplo en el ingreso de 12 de enero de 2016-, tampoco puede significar que la propiedad conociera el fallecimiento del arrendatario.

**3.**La sentencia de segunda instancia expone, por su parte:

- (i) Que era necesario, para que no se produjera la extinción del contrato, que se hubiera comunicado la defunción del arrendatario en el plazo de tres meses al arrendador y la identidad del subrogado en el contrato en lugar del arrendatario.
- (ii) Que en el caso enjuiciado no consta que esta notificación se hubiera producido, ni que resulte acreditado por la parte demandada que la entidad arrendadora conociese la defunción del arrendatario -que se produjo el 25 de enero de 2015- antes de que transcurriera un año desde el mismo, y tampoco queda acreditada la voluntad de subrogarse en el contrato, que exigía tanto la comunicación del fallecimiento del arrendatario como la manifestación por escrito de dicha voluntad, hecho que no ocurre hasta el 10 de mayo de 2016, cuando la viuda del arrendatario, la Sra. Edurne, comunica a la parte arrendadora su intención de subrogarse.
- (iii) Que está acreditado que el ingreso de la renta del mes de enero de 2016 se efectuó en concepto de «Renta 2016 Jeronimo», correspondiente al arrendatario fallecido, por lo que antes de esa fecha la esposa y el hijo del arrendatario no habían comunicado la defunción, conociéndolo la arrendadora en el mes de abril de 2016.

En un auto posterior de aclaración, la Audiencia Provincial añade que la sentencia dictada por el Pleno de esta Sala el 20 de julio de 2018 no resulta de aplicación en el presente caso, a la vista de sus circunstancias.

**3.**Las demandadas han interpuesto sendos recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación, que han sido admitidos y a los que la demandante se ha opuesto.

**SEGUNDO.** Recurso extraordinario por infracción procesal. Planteamiento. Decisión de la Sala

**1. Planteamiento.** El recurso se funda en un motivo único que se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Al amparo del artículo 469.1.4º LEC Congruencia o misiva que no puede ser suplida en aclaración de sentencia» (sic).

Las recurrentes alegan que la sentencia recurrida no menciona la dictada por esta Sala el 20 julio de 2018 y tan solo considera el art. 16.3 de la LAU de 1964, incurriendo en incongruencia omisiva, por lo que se pide aclaración y complemento, si bien más adelante sostienen que la incongruencia omisiva no puede ser suplida por lo razonado a posteriori en el auto dictado por la Audiencia Provincial como aclaración y complemento de la sentencia.

**2. Decisión de la Sala.** El motivo, y con él el recurso, se desestiman por lo que se expone a continuación.

La argumentación que se desarrolla en el motivo adolece de contradicción: si la omisión -consistente en no haber considerado la sentencia recurrida la doctrina contenida en la sentencia de esta Sala de 20 de julio de 2018- fue objeto de petición procesal de aclaración y complemento -conducta que la doctrina jurisprudencial exige cuando se denuncia incongruencia omisiva (por todas, sentencia 1341/2025, de 30 de septiembre)- y dicha petición fue resuelta por la Audiencia Provincial mediante auto que aclara y complementa la sentencia, no puede sostenerse simultáneamente que la omisión no fue subsanada o que la subsanación carece de eficacia. Las recurrentes no pueden prevalecerse ahora de una supuesta incongruencia omisiva cuando ellas mismas activaron y obtuvieron el remedio procesal previsto para tal supuesto, para acto seguido sostener que



el auto de aclaración y complemento no tiene efecto sobre la subsistencia de la omisión. Esa postura resulta incoherente y procesalmente inaceptable.

Por otro lado, aun cuando las recurrentes pretendan reconceptualizar su queja, lo que describen más propiamente consiste en una alegación de falta de exhaustividad o insuficiencia de motivación -esto es, que la decisión no ha desarrollado o valorado con la extensión que ellas estiman necesaria la incidencia de la sentencia de 20 de julio de 2018- y no una incongruencia omisiva. Sin embargo, no se ha denunciado insuficiencia o falta de motivación, y su eventual apreciación no es posible por la vía de la incongruencia omisiva.

En cualquier caso, la propia sentencia de apelación confirma la de instancia en cuanto rechaza la aplicación de la doctrina de la sentencia de 20 de julio de 2018 a las concretas circunstancias del proceso. Es la valoración de los hechos y la ponderación de las pruebas lo que conduce a la conclusión de que, aunque exista una doctrina general de flexibilización, por las circunstancias del caso no resulta de aplicación.

### **TERCERO.** Recurso de casación. Planteamiento. Decisión de la Sala

**1. Planteamiento.** El recurso de casación se funda también en un motivo único que se introduce con la siguiente fórmula:

«En virtud de lo dispuesto en el art. 477.2.3º LEC, por interés casacional, se denuncia la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo y, en concreto, la emanada de su sentencia con la siguiente referencia: Roj: STS 2755/2018 - ECLI: ES:TS:2018:2755; Id Cendoj: 28079119912018100028; Sección: 991; Fecha: 20/07/2018; Nº de Recurso: 2554/2015; Nº de Resolución: 475/2018; Procedimiento: Civil; Ponente: Ilma. Sra. Doña MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN; Resoluciones del caso: SAP TF 1383/2015.».

Las recurrentes sostienen que «si la doctrina a partir de la sentencia de pleno citada aclara que no empece al reconocimiento al derecho de subrogación arrendaticia el conocimiento por actos propios de la arrendataria del derecho a la subrogación aunque fuera del plazo estipulado legalmente, nada ha de obstar a que se le reconozca el derecho y su ejercicio en cualquier momento posterior, incluso en la contestación al requerimiento del arrendador o en la propia contestación a la demanda.».

**2. Decisión de la Sala.** El motivo, y con él el recurso, se desestiman por lo que se expone a continuación.

En el motivo no se indica cuál es el concreto precepto sustantivo infringido, lo que conculca nuestra doctrina. Como recuerda la sentencia 915/2025, de 9 de junio, «[...] en casos como este de falta de cita en el encabezamiento del motivo del precepto infringido, la referencia a la infracción de la doctrina jurisprudencial de esta sala, único contenido del encabezamiento del motivo, sirve para justificar el interés casacional, pero no es propiamente el motivo del recurso, sino un presupuesto del mismo. El verdadero motivo debe estar en el "conflicto jurídico producido por la infracción de una norma sustantiva aplicable al objeto del proceso" (entre otras, sentencias 220/2017, de 4 de abril, 338/2017, de 30 de mayo, y 380/2017, de 14 de junio, todas ellas citadas por las sentencias 323/2021 y 326/2021, las dos de 17 de mayo).». Dicha causa de inadmisión es apreciable ahora como causa de desestimación, sin que constituya impedimento que el motivo en su día fuera admitido a trámite, dado el carácter provisorio de la admisión acordada inicialmente, por hallarse sujeta a un examen definitivo en la sentencia.

Dicho esto, aun cabe añadir para justificar la desestimación lo siguiente:

En la sentencia 475/2018, de 20 de julio, se declaró que la aplicación rígida y exclusivamente literal del art. 16.3 LAU podía conducir a resultados injustos y que, por razones de buena fe, la falta de notificación formal no debía provocar necesaria y automáticamente el efecto extintivo del contrato cuando el arrendador tuviera un conocimiento efectivo en un plazo razonable del fallecimiento del arrendatario y de la voluntad de subrogación -como advertimos en la sentencia «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»-.

Esa doctrina, sin embargo, tiene un alcance casuístico y no puede aplicarse de forma automática. Requiere que, atendidas las circunstancias probadas, el arrendador haya tenido un conocimiento efectivo, en un plazo razonable, del fallecimiento del arrendatario y de la voluntad de subrogarse, de modo que resulte contrario a la buena fe invocar la falta de notificación formal para justificar la extinción del contrato.

Corresponde a la parte que invoca la excepción a la literalidad del precepto -en este caso, las demandadas recurrentes- aportar y acreditar los hechos de los que derive el conocimiento efectivo y en plazo razonable por parte del arrendador. En el presente procedimiento, tanto la sentencia de primera instancia como la de apelación, al confirmarla sin enmienda ni matización algunas, valoraron la prueba practicada y concluyeron que no constaba acreditado ese conocimiento efectivo y en plazo razonable: (i) no existe prueba -que incumbía a la

parte demandada- sobre el conocimiento del fallecimiento y de la voluntad de subrogación por la arrendadora; (ii) la arrendadora tuvo noticia del fallecimiento mucho más tarde -más de un año después- y a través de un vecino, iniciándose tras ello las actuaciones correspondientes; y (iii) los pagos de rentas se efectuaron sin indicación especial que permitiera inferir la existencia de una comunicación de subrogación, figurando incluso ingresos a nombre del arrendatario, lo que impide deducir un conocimiento efectivo y una aceptación tácita de la subrogación.

La doctrina establecida por esta Sala flexibiliza la aplicación de la norma contenida en el art. 16.3 de la LAU, pero no opera de forma automática ni abre un cauce ilimitado para reconocer la subrogación en cualquier momento. Exige, como presupuesto, hechos que configuren un conocimiento real y suficiente por parte del arrendador, en un plazo razonable, del ejercicio de un derecho que le afecta. En el caso examinado, los hechos probados son contrarios a esos presupuestos. Por tanto, no cabe aplicar, como acertadamente ha considerado la sentencia impugnada, la doctrina establecida en la sentencia 475/2018.

#### **CUARTO. Costas y depósitos**

Las costas de los recursos se imponen a las recurrentes, con pérdida del depósito para recurrir ( arts. 398.1 y 394.1 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).?

#### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

Desestimar tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación interpuestos por D.ª Edurne y D.ª Crescencia contra la Sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cádiz, con el n.º 108, el 29 de abril de 2020, en el recurso de apelación 510/2019, con imposición de costas a las recurrentes y pérdida del depósito para recurrir.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.