



Roj: **ATS 16971/2023 - ECLI:ES:TS:2023:16971A**

Id Cendoj: **28079110012023207669**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **13/12/2023**

Nº de Recurso: **6423/2022**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**

Tipo de Resolución: **Auto**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 90, 27-01-2022 (proc. 436/2020),
SAP M 9740/2022,
ATS 16971/2023**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Auto núm. /

Fecha del auto: 13/12/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6423 /2022

Fallo/Acuerdo:

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Procedencia: AUD.PROVINCIAL SECCION N. 9 DE MADRID

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: JRG/P

Nota:

CASACIÓN núm.: 6423/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Auto núm. /

Excmos. Sres.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 13 de diciembre de 2023.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación procesal de Doña Regina , presentó escrito de interposición de recurso de casación contra la sentencia 324/2022, de 30 de junio, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 9.ª), en el rollo de apelación n.º 506/2022-2, dimanante del juicio verbal n.º 436/2020 del Juzgado de Primera Instancia n.º 90 de Madrid.

SEGUNDO.- Mediante diligencia de ordenación se tuvo por interpuesto el recurso acordándose la remisión de las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes, por medio de los procuradores de los litigantes.

TERCERO.- La procuradora Doña Myriam Álvarez del Valle Lavesque presentó escrito en nombre y representación de Doña Regina , personándose en concepto de recurrente. El procurador Don Álvaro Arsenio Díaz de Río San Gil presentó escrito en nombre y representación de la sociedad Urbagestión Desarrollo e Inversión, S.L., personándose en concepto de recurrido.

CUARTO.- Por providencia de 15 de febrero de 2023 se pusieron de manifiesto las posibles causas de inadmisión del recurso a las partes personadas.

QUINTO.- Mediante diligencia de ordenación de 22 de noviembre de 2023 se hace constar que las partes personadas han presentado alegaciones en relación con las posibles causas de inadmisión.

SEXTO.- La recurrente ha constituido el depósito para recurrir exigido por la disposición adicional 15.ª LOPJ.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Esta resolución adopta la forma de auto porque la providencia de puesta de manifiesto de causas de inadmisión se dictó antes de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 5/2023, de 28 de junio.

El presente recurso de casación se interpone contra una sentencia recaída en un juicio verbal sobre desahucio por transcurso del plazo del contrato y su acceso a la casación habrá de verificarse a través del ordinal 3.º del art. 477.2 de la LEC, de manera que solo cabe si se acreditara el interés casacional.

La ahora recurrida, la sociedad Urbagestión Desarrollo e Inversión, S.L., presentó demanda de desahucio porque había transcurrido el plazo de duración del contrato celebrado, respecto a quien ocupaba como arrendataria y subrogada por causa de muerte, la vivienda, la ahora recurrente Doña Regina .

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda: sentencia 26/2022, de 27 de enero, del Juzgado de Primera Instancia n.º 90 de Madrid. Recurrida en apelación por la representación procesal de la sociedad Urbagestión Desarrollo e Inversión, S.L., se estimó el recurso por la sentencia 324/2022, de 30 de junio, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 9.ª), en el rollo de apelación n.º 506/2022-2, que revoca la sentencia de instancia y estima en parte la demanda declarando extinguido el contrato.

En particular, después de exponer las circunstancias de hecho tenidas en cuenta, señala que se ha producido el supuesto de hecho previsto en la Disposición Transitoria 2.ª, apartado B), número 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de *arrendamientos urbanos* , que fija las condiciones de la subrogación *mortis causa* sucesiva de los hijos del arrendatario que ya lo fuera por subrogación, en particular, la duración de dos años del contrato y su sumisión sucesiva, en su caso, a las prórrogas por tácita reconducción ("No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior"). Sobre la alegación de la doctrina de los actos propios en el fundamento de derecho 4.º señala:

"Sentado lo anterior, procede resolver la cuestión relativa a la improcedencia de la aplicación en el presente caso de la doctrina de los actos propios.

Tal y como recoge la sentencia apelada, en esta materia el Tribunal Supremo aplica la doctrina de los actos propios, pero en relación al hecho en si de haberse producido la subrogación, no obstante haberse incumplido las formalidades exigidas en el art. 16 LAU y que incluyen la comunicación por escrito del fallecimiento y de la identidad de la persona que tiene la voluntad de subrogarse. En concreto, la sentencia, de Pleno, de fecha 20 de julio de 2018 señala:

" 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.

No debe perderse de vista que, de acuerdo con el régimen legal, 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.

4.- Esta matización de la doctrina jurisprudencial justifica la estimación del recurso de casación. En el presente caso, a la vista de los hechos probados en la instancia, ha quedado acreditado que la arrendadora, a pesar de que el viudo no le remitió una comunicación por escrito para comunicarle la subrogación, tuvo pleno conocimiento de la voluntad subrogatoria, pues tras el fallecimiento de la arrendataria, y antes de interponer la demanda, estuvo negociando con el viudo el importe de la renta que debía abonar para continuar con el arrendamiento."

Esta doctrina no es aplicable al presente caso porque, como se ha expuesto, no se discute que se haya producido la subrogación, sino que lo que se discute es la duración del contrato una vez producida, es decir, si el contrato se extinguirá por el fallecimiento de la arrendataria o a los dos años. En este sentido, la apelante en ningún momento ha dado a entender que consideraba que la subrogación era vitalicia, como se deduce del hecho de que 4 meses después de adquirir la propiedad, requirió a la arrendataria para que justificara los requisitos exigidos en el apartado 4 de la Disposición Transitoria segunda y de presentar la demanda después de haber recibido la respuesta de la apelada".

La representación procesal de Doña Regina interpone, por el cauce del art. 477.2 3.º LEC, recurso de casación con un motivo único: considera que la sentencia recurrida es contraria a la sentencia de Pleno 475/2018, de 20 de julio (recurso n.º 2554/2015), que interpreta la doctrina de los actos propios en relación con la subrogación prevista en la DT 2.ª, 4) LAU. Considera que comunicó su subrogación y no fue requerida respecto al cumplimiento de ningún requisito que pudiera afectar a la duración del contrato, en particular que no le correspondía acreditar tan tardíamente los requisitos para que su subrogación fuere vitalicia. Lo que supone que esa situación se consolida en todo caso, también respecto a los adquirentes sucesivos.

SEGUNDO.- El recurso debe ser inadmitido puesto que carece manifiestamente de fundamento (art. 483.2 4.º LEC) porque trata de deducir de un caso distinto que se refleja en la sentencia que se aduce, la sentencia de Pleno 475/2018, de 20 de julio (recurso n.º 2554/2015) -que es la constatación de la subrogación pese a que no se comunicara- un efecto que esta sentencia no contempla. Y así la constatación o no de los requisitos que consienten la subrogación es exigible o la vigencia del contrato más allá de los dos años que señala la DT 2.ª 4) LAU no es una cuestión a que se refiera, como ratio decidendi, la sentencia que se alega.

Así los motivos del recurso de casación de la sentencia de Pleno 475/2018, de 20 de julio (recurso n.º 2554/2015), que son los que delimitan la respuesta del Tribunal son claros, en este sentido.

"El recurso se funda en dos motivos:

i) El motivo primero, por razón de interés casacional, denuncia la infracción del art. 58 LAU 1964, en relación con el art. 16.3 de la LAU 1994, por cuanto la sentencia objeto de recurso entiende que no había quedado acreditada la comunicación en forma y plazo a la arrendadora de la persona que iba a continuar en el arrendamiento como subrogado, por lo que determina la extinción del contrato. Cita en su apoyo la doctrina del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de fecha 30 de noviembre de 2011, 15 de junio de 2010 y 30 de julio de 2010.

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente sostiene que la arrendadora tenía la posibilidad de requerir a los ocupantes de la vivienda para que le comunicasen la subrogación del beneficiario (art. 58.4 LAU 1964, aplicable en virtud de la disposición adicional segunda de la LAU 1994), pero no lo hizo porque conocía y consentía la subrogación. Razona que el hecho de que no se hubiera hecho comunicación escrita por los arrendatarios, en la medida en que tampoco por la arrendadora se les advirtió de esta posibilidad, lleva a que la falta de notificación escrita no pueda tener los efectos de la resolución del contrato. Defiende que se ha producido la subrogación por existir un consentimiento tácito de la arrendadora para que el cónyuge de la arrendataria fallecida continuara en la vivienda, por lo que se subrogó en el contrato de arrendamiento.

ii) El motivo segundo denuncia infracción del art. 7.1 CC y la jurisprudencia del Tribunal Supremo relativa a los actos propios contenida en las sentencias de 13 de julio de 2012 y 5 de septiembre de 2012.

En el desarrollo del motivo razona que la sentencia recurrida hace prevalecer un defecto formal en la comunicación sobre el principio de la buena fe en el ejercicio de los derechos. Añade que con la petición de resolución del contrato de arrendamiento instada por la arrendadora vulnera la doctrina de los actos propios, lo que supone una infracción del principio de seguridad jurídica y de la buena fe."



TERCERO.- Consecuentemente procede declarar inadmisibile el recurso de casación y firme la sentencia, de conformidad con lo previsto en el art. 483.4 LEC, dejando sentado el art. 483.5 que contra este auto no cabe recurso alguno.

CUARTO.- Abierto el trámite de puesta de manifiesto contemplado en el art. 483.3 LEC y presentado escrito de alegaciones por el recurrido, procede imponer las costas a la recurrente.

QUINTO.- La inadmisión del recurso de casación determina la pérdida del depósito constituido por el recurrente, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional 15.ª, apartado 9, LOPJ.

PARTE DISPOSITIVA

LA SALA ACUERDA:

1º) Inadmitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Doña Regina contra la sentencia 324/2022, de 30 de junio, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 9.ª), en el rollo de apelación n.º 506/2022-2, dimanante del juicio verbal n.º 436/2020 del Juzgado de Primera Instancia n.º 90 de Madrid

2º) Declarar firme dicha sentencia.

3º) Imponer las costas a la parte recurrente, que perderá el depósito constituido para recurrir.

4º) Y remitir las actuaciones, junto con testimonio de esta resolución al órgano de procedencia.

Contra la presente resolución no cabe recurso alguno.

Así lo acuerdan, mandan y firman los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen.