

Colaboración

¿ES VALIDO PARA EL SUBROGADO EL REQUERIMIENTO EFECTUADO EN EL INQUILINO FALLECIDO?

Por ANTONIO LOPEZ RIELVES

Juez Municipal.

El acusado matiz social que informa todo el vigente ordenamiento jurídico del inquilinato, con su secuela de protección al inquilino, determinada por la consabida escasez de la vivienda, tiene una particular y destacada concreción en el principio general de la prórroga obligatoria del contrato para el arrendador, impuesta por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos urbanos; pero por ser inadecuada su aplicación absoluta, ofrece excepciones en la propia Ley, como la del artículo 62, cuando el arrendador necesita la vivienda «para sí o para que la ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales», excepción ésta que viene a quedar incluida en la causa 11 del artículo 114 de la Ley, de las que resuelven el contrato de arrendamiento.

La negación del derecho al inquilino de la prórroga legal exige la observancia de unos requisitos y trámites que podemos calificar de extraprocesales—aunque hayan de desplegar su eficacia dentro del proceso—y que son presupuestos de la acción que se ha de ejercitar, con carácter constitutivo y fundamental, al decir de Castán y Calvillo; requisito capital, imperiosamente exigido por el artículo 65 de la Ley de Arrendamientos urbanos: «la denegación de prórroga se practicará mediante requerimiento, en forma fehaciente, del arrendador al inquilino afectado», exigencia legal que, en cuanto a la forma, impone que se haga de manera fehaciente, y en cuanto al fondo, que contenga aquellos elementos que definan el derecho del arrendador frente al inquilino y constituyan las bases legales en que la acción deba fundarse, planteando este requisito un problema de técnica jurídica y a veces de precisión terminológica, que pudiera afectar de manera decisiva a la resolución judicial, cuando el requerimiento se hizo a persona distinta del actual inquilino demandado, subrogado en los derechos y obligaciones del arrendamiento, y contra quien se dirige la acción resolutoria a virtud del mencionado artículo 58 de la Ley.

Se presenta, pues, el problema interpretativo de si el requerimiento hecho al inquilino fallecido despliega su eficacia para el subrogado,

cuando contra éste se dirige la acción resolutoria del contrato por necesidad del arrendador de ocupar la vivienda.

La opinión doctrinal es diversa y contradictoria. En la revista técnica *Pretor*, correspondiente a los meses febrero-marzo del presente año, Soto Nieto plantea el problema en orden a la validez de la notificación por la muerte del arrendador—no del arrendatario—antes de que la demanda de desahucio por necesidad haya sido puesta en ejercicio, distinguiendo, cuando la necesidad se basa en una causa de necesidad propia, invocando en tal caso la sentencia de 18 de enero de 1957, de la Audiencia Territorial de Madrid, por la que se reconoce que la causa para negar la prórroga del arrendamiento es personalísima del arrendador, y es notorio y evidente que con su muerte quedó completamente ineficaz y sin ningún efecto la notificación y requerimiento que hiciera a su inquilino, no pudiéndose aprovecharse de aquélla sus hijos y herederos; mas cuando la vivienda, cuya recuperación aspira el arrendador, estuviese destinada a alguno de los parientes a que se refiere el número 1.º del artículo 62 de la Ley, se inclina el autor por la pervivencia de la eficacia del requerimiento. Otras sentencias de la misma Territorial de Madrid, de 14 de marzo de 1957, estiman que no puede confundirse la subrogación con la sucesión, calificando la primera, en el arrendamiento, como una novación, según el número 3.º del artículo 1.203 del Código Civil, para concluir de manera terminante de que «no es eficaz el requerimiento denegatorio de prórroga cuyo destinatario fué el inquilino ya fallecido, aunque la persona que sucedió en el arrendamiento tuviera conocimiento del citado requerimiento». En el mismo sentido se pronuncia la Audiencia Territorial de Barcelona y los comentaristas Fuentes-Lojo, que admiten la figura jurídica de la novación en la subrogación realizada a favor de las personas mencionadas en el artículo 58 de la Ley.

Contrariamente, la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 3 de junio de 1952, dice: «En el caso de sucesión arrendaticia producida después de iniciada y antes de consumarse el ejercicio de la facultad del arrendador, puede éste dirigir directamente la acción encaminada a recuperar el local, contra quien se haya subrogado en los derechos y obligaciones del anterior inquilino, sin tener que hacerle nueva notificación de su propósito de ocuparla, porque tal denuncia es ya innecesaria por virtud de la subrogación y el nuevo inquilino puede oponerse a la acción que aquél ejercite, si para su viabilidad no concurren los requisitos legales»; pronunciándose el comentarista García Royo, al tratar del «inquilino afectado» de que habla el artículo 65, en el sentido de que en el concepto «inquilino» se ha de comprender al que ocupa la vivienda en el momento de practicar la notificación, bien sea el primitivo contratante quien se subrogó en el inquilinato al amparo de lo dispuesto en el hoy artículo 58 de la Ley, que obliga a proyectar sobre el subrogado la notificación realizada al causante *mortis causa*, quedando vinculado plenamente por la conducta de su antecesor, para que opere respecto de él, el aludido requerimiento ya efectuado.

Estas divergencias de la doctrina legal y comentaristas son ocasionadas por entender, unos, que «la subrogación es una especie de sucesión típicamente legal»—García Royo—, mientras que la sentencia de

30 de septiembre de 1950 aparece concebirla como un caso de sustitución en el arrendamiento, para terminar otros estimándola como un caso típico de novación contractual.

Ante opiniones tan dispares, en mi humilde opinión, se puede sostener la tesis de admitir la subrogación como una sucesión *sui generis* o especial, de carácter legal, por cuanto sin la voluntad del causante se transmite a las personas en quienes concurren las circunstancias de filiación expresadas en el artículo 58 de la Ley, los derechos y obligaciones del arrendamiento y que poseía el inquilino fallecido, por lo que si el contrato en vigor, y que en la actualidad disfruta el locatario, es el mismo que el que gozó y usó el titular fallecido, ello implica que el requerimiento efectuado sobre éste en vida del mismo es válido y debe prorrogar su eficacia sobre los continuadores, ya que en nada ha variado el contrato primitivo, a excepción de la persona que le ha sustituido en los derechos y obligaciones, quedando vinculado al contrato de manera plena, de manera semejante al sucesor *mortis causa*, definida por Savigny como «el cambio puramente subjetivo de la una relación de derecho». Y Castán la define como «la subrogación de una persona en los bienes y derechos transmisibles dejados a su muerte por otra».

Si la novación implica la extinción de una obligación mediante la creación de otra que viene a sustituirla, difícilmente podemos parangonar la subrogación con esta figura jurídica, ya que en aquélla no se extinguen obligaciones antiguas, no hay la doble figura legal que encarna la novación, sino que más propiamente hay sólo una sucesión, por ministerio de Ley, de una relación de derecho, cambiando sólo el sujeto del contrato, que dejó de ser el titular del antiguo, para ser sustituido por el nuevo. Los mismos autores partidarios de la novación emplean la palabra «sucesión», para negar luego éste carácter a la persona que continúa en el arrendamiento, porque en verdad y ajustándose a la terminología jurídica más exacta y precisa, no hay otra palabra que pueda significar un contenido legal más exacto que la de *suceder, continuar*.

No obstante, y por entender que esta opinión nunca puede constituir una posición irreductible, en la práctica judicial se nos ofrece el caso bajo dos aspectos:

Primero. El subrogado tiene conocimiento del requerimiento efectuado en su antecesor, y al ser demandado no opone excepción alguna al citado requerimiento. En este caso se presume que el demandado tiene noticias del requerimiento efectuado y afectarle en su validez.

Segundo. El subrogado tiene conocimiento de ese requisito legal, exigible para negar la prórroga; pero, no obstante, excepciona que no se le ha dado el tiempo marcado por la Ley para contestar al mismo en la forma prevenida en el número 3.º del artículo 65.

En el primer caso es obvio insistir, por entender que si el requerimiento está efectuado de forma fehaciente y contiene los requisitos del artículo 65, el juzgador, atendiendo a los principios del procedimiento *iudex iudicat secundum allegata et probata partium, no secundum conscientiam suam*, no debe recoger en la resolución que dicte lo que no se ha invocado en la contestación a la demanda.

En el segundo caso entra en juego la polémica judicial, y se estima que el juzgador debe aquilatar su resolución a los elementos probatorios y de conformidad a los mismos, si se llega a la convicción de que el subrogado tenía conocimiento del requerimiento efectuado en el titular fallecido, que en la mayoría de los casos resultará evidente, es de estimar la validez y eficacia del requerimiento, que en caso contrario habría de pronunciarse en sentido opuesto, para no dejar indefensa y sin cumplimiento a una norma imperativa, que tiene como finalidad que el arrendatario tenga tiempo para examinar las razones de necesidad que pudiera invocar el arrendador y darle ocasión para preparar su contestación y hacer uso de los derechos que le concede la Ley de Arrendamientos urbanos.

LEY Y REGLAMENTO HIPOTECARIO

Ley y Reglamento de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del
Notariado. - Concordancias. - Indices sistemáticos.

EDICIÓN REVISADA Y PUESTA AL DÍA

Precio de venta, 175,00 pesetas.



Pedidos a la Sección de Publicaciones del Ministerio de Justicia

Se sirven a reembolso cargando los gastos del mismo.