

## **INFORME:**

El presente informe responde a la consulta enviada por el CLIENTE y versa sobre la subrogación en un contrato de arrendamiento de vivienda.

### **Documentación analizada:**

**1.- Contrato de inquilinato** de vivienda de fecha **11-11-1941** figurando como arrendatario **D. xxxxxxxx**.

**2.- Acta notarial** de fecha **3-09-1956** por el que **Dª xxxxxxxxx**, viuda del arrendatario **D. xxxxxxxxx**, notifica a la propiedad el fallecimiento de su esposo y que *“según establece la disposición transitoria octava de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, le notifico que soy la titular del arriendo de la vivienda ..... a virtud de subrogación nacida el 18 de julio de 1952 por fallecimiento de mi marido....”*.

**3.- Acta notarial** de fecha **15-01-1969** por el que **D. xxxxxxxx** notifica a la propiedad el fallecimiento de su madre **Dª xxxxxxxxx** ocurrido el 4 de enero de 1969 y que *“... he quedado a mi vez subrogado en los derechos arrendaticios de mi madre, con la cual conviví toda la vida...”*.

La citada carta enviada por conducto notarial fue rechazada por el destinatario, si bien con fecha al parecer de **26-02-1969** se firmó una adición al contrato de inquilinato de fecha 11-11-1941 en el que se dice que en virtud del artículo 58 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1955, este contrato tuvo una primera subrogación a nombre de **Dª xxxxxxxx.....** y con fecha 26 de febrero de 1969 se efectúa la segunda subrogación a beneficio de su hijo **D. xxxxxxxxxxxxxxxxx**.

**4.- Burofax** de fecha **9-09-2021** enviado por el abogado de la propietaria **Dª xxxxxxxxxxxxxxxxx** en la que le comunica a **Dª xxxxxxxxxxxxxxxxx**, viuda de **D. xxxxxxxxxxxxxxxxx**, que al haberse producido dos subrogaciones anteriores en el contrato de arrendamiento, la primera a favor de **Dª xxxxxxxxx** y la segunda a favor de su hijo **D. xxxxxxxxx**, en atención a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (en adelante TRLAU-1964), en su artículo 59, como conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la LAU de 1994, *“el contrato de arrendamiento se ha extinguido por el fallecimiento de **D. xxxxxxxxx**, al haberse producido dos subrogaciones”*.

## **HISTORIAL DE LAS SUBROGACIONES Y DE LA LEGISLACIÓN ARRENTICIA APLICABLE**

Según se desprende de la documentación que hemos analizado y que nos ha facilitado la CLIENTE, a lo largo de la vida del contrato de arrendamiento de la vivienda se han producido los siguientes hechos relevantes en cuanto a las subrogaciones y legislación arrendaticia que en aquél entonces era la aplicable:

1º.- Con fecha 11-11-1941 se firma un contrato de inquilinato de vivienda por D. xxxxxxxxxxxxxxxx en calidad de arrendatario.

2º.- Con fecha 18-07-1952 fallece el arrendatario D. xxxxxxxxxxxxxx.

3º.- El 11-05-1956 entra en vigor el **Decreto de 13-04-1956 por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos** (en adelante TRLAU-1956).

En este texto articulado de la LAU se establece en el **artículos 58 y 59** lo siguiente:

### ***“Artículo 58***

*1. Al fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento, su cónyuge, descendientes, hijos adoptivos que hubieran sido adoptados antes de cumplir los 18 años, ascendientes y hermanos, tanto en el parentesco legítimo como en el natural que con aquél hubiesen convivido habitualmente en la vivienda con dos años de antelación a la fecha del fallecimiento, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento. No será necesaria la convivencia de los que estuviesen sometidos a la patria potestad del fallecido y, respecto al cónyuge bastará la mera convivencia sin exigencia en el plazo de antelación.*

*2. Cuando fueren varios los beneficiarios del derecho a que se refiere el número anterior, sólo uno de ellos podrá utilizarlo. A falta de acuerdo entre los mismos, se observará el orden de prelación establecido en el párrafo anterior, con preferencia, dentro de cada grupo, de la proximidad de grado, de la legitimidad y, en su caso, del doble vínculo de la consanguinidad, resolviéndose los casos de igualdad a favor del que tuviere mayor número de cargas familiares, con prioridad del sexo femenino. Los padres septuagenarios serán preferibles a los descendientes.*

*3. Para que la subrogación sea eficaz deberá notificarse fehacientemente al arrendador dentro de los 90 días siguientes a la fecha del fallecimiento del inquilino.*

### **Artículo 59**

*Al fallecimiento del subrogado en la vivienda por actos intervivos o mortis causa, sólo podrá continuar ocupándola con el mismo carácter su cónyuge o descendientes legítimos, naturales o adoptivos, sin que se autoricen ulteriores subrogaciones,*

*debiendo observarse en cuanto a convivencia, orden de prelación y notificación, lo preceptuado en el artículo anterior.”*

En la **Disposición Transitoria 8ª** del TRLAU-1956 se establece lo siguiente:

*“ Los **beneficios reconocidos en los artículos 58 y 59 serán aplicables a los contratos de inquilinato vigentes en el momento de empezar a regir esta ley, cualquiera que sea el número de subrogaciones que se hubiese producido con anterioridad.**”*

*Se concede un **plazo de cuatro meses**, siguientes a la fecha indicada en el párrafo anterior, para notificar al arrendador cuál es la persona titular del arriendo a virtud de subrogación nacida al amparo de la legislación anterior”.*

**4º.-** Con fecha 3-09-1956, **Dª xxxxxxxxxxxx**, viuda de D. xxxxxxxxxxxx le notifica a la propiedad que a los efectos de la disposición transitoria 8ª de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, ella es la titular del arriendo a virtud de la subrogación nacida el 18-07-1952 por el fallecimiento de su esposo.

**5º.-** El 1-01-1965 entra en vigor el **Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre** (en adelante TRLAU-1964).

El contenido de los artículos 58 y 59 del TRLAU-1964 es casi idéntico al contenido de los artículos 58 y 59 que se aprobaron en el TRLAU-1956. En lo fundamental no hay variación.

Igualmente en la disposición transitoria 10ª del TRLAU-1964 se repite el mismo contenido que en la disposición transitoria 8ª del TRLAU-1956, es decir, se vuelve a establecer lo siguiente:

*“Los **beneficios reconocidos en los artículos 58 y 59 serán aplicables a los contratos de inquilinato vigentes en el momento de empezar a regir esta Ley cualquiera que sea el número de subrogaciones que se hubiesen producido con anterioridad.**”*

*Se concede un **plazo de cuatro meses**, siguientes a la fecha indicada en el párrafo anterior, para notificar al arrendador cuál es la persona titular del arriendo a virtud de subrogación nacida al amparo de la legislación precedente.”*

**6º.-** Con fecha 4-01-1969 fallece Dª xxxxxxxxxxxx.

**7º.-** Con fecha 15-01-1969, **D. xxxxxxxxxxxx** hijo de Dª xxxxxxxxxxxx, envía a la propiedad una carta por conducto notarial donde le participa el fallecimiento de su

madre y le notifica de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos que queda subrogado en los derechos arrendaticios de su madre.

8º.- Con fecha 1.01.1995 entró en vigor la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/94 de 29 de noviembre (en adelante LAU).

En la disposición transitoria 2ª de la citada ley se recogen entre las cuestiones que en este informe interesan, las siguientes:

***“Disposición transitoria segunda. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.***

*A) Régimen normativo aplicable.*

*1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.*

...

*B) extinción y subrogación.*

*4. A partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.*

*El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.*

*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.*

*5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.*

*El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.*

*No se autorizan ulteriores subrogaciones.*

*6. Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.*

**9º.-** Con fecha 26-08-2021 fallece D. xxxxxxxxxxx, viviendo su esposa **Dª xxxxxxxx**.

**10º.-** Con fecha 9-09-2021 se recibe burofax del abogado de la propietaria en el que le comunica a Dª xxxxxxxxxxx que al haberse producido dos subrogaciones anteriores en el contrato e arrendamiento, la 1ª a favor de Dª xxxxxx y la 2ª a favor de su hijo D. xxxxxxxxxxx, el contrato de arrendamiento se ha extinguido atendiendo a lo previsto en el TRLAU-1964, en su artículo 59, como conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la LAU-1994, es decir que ya se han producido dos subrogaciones anteriores y no se permiten más.

### **CUESTIÓN QUE SE PLANTEA**

**¿Se permite efectuar la subrogación del contrato de arrendamiento a favor de Dª xxxxxxxxxxxxxxxx o por el contrario no estaría permitida y el contrato se extingue con el fallecimiento de su esposo D. xxxxxxxxxxxx?**

**Mi opinión es la siguiente:**

El primer párrafo de la disposición transitoria 8ª del TRLAU-1956 y la disposición transitoria 10ª del TRLAU-1964 establecen .....

.....

.....

**SENTENCIAS sobre como se computan las subrogaciones en los contratos de arrendamiento de vivienda anteriores al año 1956:**

.....

.....

.....

Y para que así conste emito mi parecer en Granada a ..... de ..... de .....

