

PARA RECONOCER LA SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA DEL HIJO MINUSVÁLIDO NO ES NECESARIO QUE ÉSTA HUBIERA SIDO DECLARADA ADMINISTRATIVAMENTE EN EL MOMENTO DEL FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO¹

**STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 386/2014 de 11 julio.
(JUR 2014\192492)**

Alicia Agüero Ortiz

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

1. Los hechos y el conflicto interpretativo

El contrato objeto del litigio es un contrato de arrendamiento celebrado en el año 1971 (resultando de aplicación la Disposición Transitoria 2ª B "Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985"). Acaecido el fallecimiento del arrendatario (padre del demandado), el arrendador instó la resolución del contrato al comprender que no concurrían los requisitos para la subrogación del hijo minusválido del arrendatario fallecido, al haber sido declarado administrativamente el grado de minusvalía superior al 65 % con posterioridad al fallecimiento del arrendatario².

La Disposición Transitoria 2ª B. 4 LAU establece la posibilidad de subrogación mortis causa de los descendientes que hubieren convivido con el arrendatario durante los dos años anteriores a su fallecimiento, subrogación duradera hasta el fallecimiento del descendiente si éste

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación "Impacto regional de la reciente regulación sobre Derecho de Consumo: el régimen del arbitraje y mediación de consumo, el TR de la LGDCU y la Directiva 29/2005, de prácticas comerciales abusivas", de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

² El fallecimiento del arrendatario tuvo lugar el 7 de agosto de 2007 y la declaración de minusvalía de su descendiente se produjo el 27 de noviembre de 2007.

estuviere afectado por una minusvalía igual o superior al 65 %. El apartado 9 de la misma DT 2ª. B determina que corresponde a las personas que se subroguen la prueba de la convivencia (habitual y en la vivienda objeto del arrendamiento) con el arrendatario por el plazo de dos años anteriores a su muerte. Por su parte, la Disposición Adicional 9ª "Declaración de la situación de minusvalía" establece que la situación de minusvalía y su grado "deberán ser declarados, de acuerdo con la normativa vigente, por los centros y servicios de las Administraciones Públicas competentes".

Tanto la sentencia de instancia como la de la Audiencia Provincial estimaron la demanda comprendiendo que no se produjo la subrogación por ser al tiempo del fallecimiento del arrendatario cuando tiene que estar declarada la minusvalía del descendiente para que pueda proceder la reiterada subrogación. El demandado interpuso recurso de casación ante la controversia existente entre las distintas Audiencias Provinciales, entendido algunas que la declaración de grado de minusvalía debía existir en el momento del fallecimiento, y otras que lo determinante es que en el momento del fallecimiento el descendiente estuviera afectado por una minusvalía, aun cuando no hubiere sido declarada administrativamente.

2. El fallo

Afirma el TS, como no puede ser de otra forma, que "el derecho del hijo a subrogarse en el contrato nace desde que se produce la situación de convivencia y el hijo se encuentra *afectado* por la minusvalía, aunque no hubiera sido ésta declarada en el momento del fallecimiento del arrendatario en los términos de la DA 9ª". Razona el Alto Tribunal que es la situación de minusvalía la que determina las posibilidades subrogatorias del hijo, no exigiendo la Ley que esta situación esté ya declarada cuando se produce el fallecimiento. Lo contrario, entiende, supondría sostener una interpretación opuesta a la voluntad del legislador, a saber, procurar una duración distinta del contrato en aquellos casos en que exista un hijo en situación de minusvalía. Además, tal interpretación supondría un rigor formalista excesivo, pues reconoce el TS que lo normal es que se promueva la declaración de minusvalía con posterioridad al fallecimiento del progenitor, momento en el cual el descendiente queda desasistido.

Por todo lo razonado, el TS fija como doctrina jurisprudencial que en materia de subrogación mortis causa, es suficiente para reconocer la subrogación que se produzca la situación de convivencia y el hijo se encuentre afectado por la minusvalía, sin necesidad de que ésta hubiera sido declarada en el momento del fallecimiento del arrendatario por el órgano competente.

3. Comentario

El fallo es absolutamente congruente con el sentido y finalidad de la norma que no pretende más que otorgar una protección adicional a descendientes

afectados por una minusvalía igual o superior al 65 %, y no exclusivamente a aquellos que, por distintos motivos, hubieran solicitado tal declaración antes del fallecimiento de sus progenitores. De lo contrario, se exigiría una diligencia excesiva a los descendientes y, en última instancia, a sus progenitores, incluso una suerte de previsión del fallecimiento de aquellos si no necesitaron la declaración administrativa de minusvalía para otros fines.