

**Nº de Expte.:** / 19

**Procedimiento:** INFORME

**Interesado:**

**Ref.:**

### **ANTECEDENTES:**

**Primero.-** El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de ....., solicita informe jurídico sobre si tendría derecho a subrogación en contrato de arrendamiento de la vivienda municipal denominada ".....", la hija de los titulares fallecidos de dicho contrato, teniendo en cuenta, que no es vivienda habitual sino de veraneo y que se alega por la hija una minusvalía a los efectos de la subrogación.

De los datos que se aportan se deduce que nos encontramos por tanto en un supuesto en el que el Ayuntamiento es propietario de una vivienda, arrendada hace aproximadamente unos cuarenta y cinco años a una persona que ha fallecido.

Se habría producido una primera subrogación a favor de esposa que habría fallecido en 2018.

No hay documento formal o contrato en que se halla formalizado el arrendamiento.

Consta que se ha abonando una cantidad anual en concepto renta.

No se trata de vivienda habitual, sino que se utiliza únicamente como vivienda de veraneo.

Teniendo en cuenta los datos facilitados por el Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia de las Diputaciones Provinciales la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, y el Reglamento de Asesoramiento y Asistencia a Municipios.

En base a estos antecedentes se emite el siguiente **INFORME:**

### **LEGISLACIÓN APLICABLE**

- ✓ Ley 7/1985 de 2 de abril, Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).
- ✓ Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (TRLAU).
- ✓ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos Urbanos (LAU).

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### **Primera.-** Régimen jurídico

El régimen jurídico aplicable al contrato de arrendamiento que nos ocupa se determinará en función de la fecha de comienzo de la relación arrendaticia, de conformidad con lo dispuesto en las Disposición Transitoria Primera y Segunda de la LAU.

Como quiera que en los antecedentes se hace referencia a que el arrendamiento habría comenzado hace unos cuarenta y cinco años, resultan aplicables las normas relativas al contrato de inquilinato del TRLAU, con las modificaciones introducidas por la Disposición Transitoria Segunda de la LAU y ello en cuanto que el arrendamiento habría tenido lugar con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

### **Segunda.-** Extinción y subrogación del contrato de arrendamiento de vivienda. Fallecimiento del arrendatario.

La Disposición Transitoria Segunda de la LAU señala respecto a la extinción y subrogación de los contratos de arrendamiento suscritos antes del 9 de mayo de 1985 (apartado B, subapartado 4, párrafo primero), que la subrogación solo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que convivieran con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento, en defecto de los anteriores, solo podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuvieren a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

Igualmente se señala en los siguientes subapartados que, el contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, añadiendo, en lo que nos interesa que, 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 (65por ciento).

En el subapartado 9 se prevé por otra parte que, corresponde a las personas que ejerciten la subrogación, probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda. Y añade, **la condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.**

## **CONCLUSIONES**

De acuerdo con los antecedentes expuestos, se habría producido una primera subrogación del cónyuge en el arrendamiento de la vivienda que nos ocupa y se trataría de una segunda subrogación a favor de una hija, tras el fallecimiento del cónyuge subrogado.

Para que opere esta segunda subrogación sería requisito necesario que la hija que solicita la subrogación estuviese afectada por minusvalía en grado igual o superior al 65 por ciento, conviviese con el cónyuge subrogado y la convivencia fuera habitual y necesariamente en la vivienda arrendada.

No operaría por tanto la subrogación prevista en el apartado B, subapartado 4, de la Disposición Transitoria Segunda de la LAU si la convivencia no lo es en la vivienda arrendada.

Es cuanto se asesora, haciendo constar que lo expresado en este Informe no posee carácter vinculante, no es preceptivo y está sometido a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

LA TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL,  
SECCION DE ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS