

rica. El ofrecimiento es finalmente la fase inicial y necesaria como regla del proceso de consignación, únicamente excepcionalmente en los supuestos del artículo 1176.2 CC, en vista de la imposibilidad de ofrecer válidamente en tales casos que, de este modo, queda superada, tutelando así la facultad de liberarse del deudor. Culmina la obra con una referencia a otros efectos tales como la interrupción de la prescripción y la renuncia tácita a la prescripción ganada —en atención al efecto de reconocimiento de deuda que conlleva el ofrecimiento hecho por el deudor, efecto que no se produce cuando ofrece un tercero contra la voluntad del deudor o desconociéndolo éste—, la concentración en las obligaciones alternativas y especificación en las genéricas —con las matizaciones anteriores en el caso de que ofrezca un tercero— y la imputación de los gastos del ofrecimiento.

En definitiva, se trata de una monografía que ofrece una visión completa del ofrecimiento de pago como institución jurídica autónoma, producto de un importante esfuerzo de sistematización, ya que no existe una regulación unitaria en nuestro ordenamiento de la figura, radicando fundamentalmente en esto su mérito y su interés.

ALFONSO GONZÁLEZ GOZALO

**VERDERA SERVER, Rafael: *La subrogación mortis causa en el arrendamiento de vivienda*, ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 1997, 182 pp.**

Esta interesante monografía versa sobre la institución de la subrogación *mortis causa* en el arrendamiento de vivienda. Es ésta, quizás, la institución más característica del arrendamiento de vivienda bajo la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, junto a la prórroga forzosa, y ha sido mantenida por el legislador en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, pese a descansar ésta en una nueva filosofía legal, planteándose por ello, una rica problemática.

Dentro de tal contexto, el propósito del autor, como nos explica en la introducción, es «... analizar hasta qué punto el mantenimiento formal de la institución de la subrogación *mortis causa* se corresponde con una conservación real del contenido de la misma, esto es, en qué medida la mutación del contexto en que se inserta la subrogación no condiciona de manera decisiva su trascendencia material». Por ello, al utilizar la abundante jurisprudencia derivada de la regulación de 1964, en ningún momento hay una trasposición mecánica de sus criterios, sino que el autor valora hasta qué punto se mantienen las circunstancias que propiciaron su formulación.

Esta monografía ha tenido una génesis particular pues, en un principio, estaba destinada a una obra conjunta sobre la entonces reciente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. El retraso en la publicación de aquella obra colectiva permitió el desarrollo y enriquecimiento de este estudio al que pudieron incorporarse los comentarios que la Ley de 1994 iba suscitando, así como aportes surgidos en el Seminario de Derecho Privado de la Facultad de Derecho de la Universidad de Valencia, en el cual se expusieron algunos aspectos del trabajo de Verdera. Finalmente, el tiempo transcurrido ha hecho alcanzar a la obra una dimensión y profundidad que permitió su publicación separada como monografía.

El libro se estructura en dos partes de desigual extensión. La primera, más larga, se dedica al estudio sistemático del artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en el cual se recoge la regulación de la subrogación *mortis causa*,

mientras la segunda analiza el régimen de la disposición transitoria segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La primera parte, dividida en cuatro capítulos, comienza con el planteamiento general de la cuestión partiendo de la estructura y contenido del artículo 16 en el que, junto a aspectos de la anterior normativa, aparecen novedades. A continuación, en concordancia con el propósito de su obra, el autor analiza la naturaleza jurídica y fundamento de la subrogación, cuestiones éstas que informarán el resto de la obra. Por este motivo, vamos a detenernos un poco en tales cuestiones, adelantando alguna de las conclusiones de Verdera.

Cuestión fundamental es la incidencia de la muerte del arrendatario en la relación arrendaticia de la vivienda. Si se aplicasen los criterios generales del Código Civil sobre transmisibilidad de derechos serían los herederos quienes sustituyeran al arrendatario fallecido. Insiste el autor sobre este punto pues podrían ser innecesarias las especialidades de la subrogación en la nueva normativa. La legislación sobre arrendamientos urbanos lo que viene a establecer, de forma imperativa, en materia de subrogación es la transmisibilidad de los derechos arrendaticios a persona distinta de los herederos. En la legislación anterior que consagraba la prórroga forzosa era perfectamente comprensible que el legislador quisiera excluir la relación arrendaticia del régimen general sucesorio, limitando la subrogación a un marco familiar y reduciendo el número de los mismos. Con la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, al suprimirse la prórroga forzosa y limitarse la duración del arrendamiento, que recupera sus características contractuales, pierde algo de sentido un régimen particular en cuanto a la sucesión arrendaticia.

Busca entonces Verdera la justificación de una norma específica que regule la relación arrendaticia tras la muerte del arrendatario encontrándola en la consideración como principios rectores de la política social y económica tanto del disfrute de la vivienda como de la protección de la familia (arts. 47 y 39 de la Constitución). Pero, como acertadamente sugiere el autor, tal justificación no impide que se pueda sospechar que en el mantenimiento de esta institución haya jugado el arrastre histórico, el miedo a descontentar a los arrendatarios... Otra consecuencia fundamental del cambio de regulación de la subrogación en las Leyes de 1964 y 1994 es que de la primera, doctrina y jurisprudencia habían propugnado una interpretación restrictiva. Esta tendencia no debe presidir la lectura del actual artículo 16: la combinación de la supresión de la prórroga forzosa y este precepto conducen a una situación más favorable al arrendador, distinta de la anterior en la cual nació tal interpretación.

En cuanto al fundamento de la norma, rechazado el carácter hereditario de la subrogación, hay que buscarla en la relación familiar al darse un distinto tratamiento de los requisitos de la subrogación en función de los vínculos familiares. Ahora bien, como aclara Verdera, la noción de familia contemplada por el legislador en esta norma dista mucho del concepto tradicional y no es un valor absoluto, ya que, por ejemplo, se admiten pactos que pueden excluir la subrogación para arrendamientos de cierta duración.

Una vez tratadas estas cuestiones teóricas que informan la solución al conflicto de intereses que se da en la institución de la subrogación, aborda el autor en el capítulo 2, el más extenso de la monografía, los requisitos de ésta. Tales requisitos, que el autor analiza pormenorizadamente son:

- El fallecimiento del arrendatario
- La existencia de posibles beneficiarios de la subrogación. Este aspecto subjetivo de la subrogación exige a su vez el análisis de dos cuestiones: quiénes,

y en qué orden, pueden subrogarse. Se analiza si los familiares a los que se refiere el artículo 16 son sólo los consanguíneos o se incluyen también los afines. Entre los beneficiarios, y en posición privilegiada, se encuentra el cónyuge del arrendatario, planteándose la problemática del tratamiento del matrimonio putativo, del *in articulo mortis*, del divorcio, de la nulidad del matrimonio. Una gran novedad de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 es la inclusión como beneficiario del conviviente *more uxorio* del arrendatario, con independencia de su orientación sexual, dándose relevancia jurídica a la existencia de descendencia común. Su regulación actual puede, según el autor, plantear algún problema de constitucionalidad. Los demás beneficiarios son: los descendientes del arrendatario teniendo en cuenta el sometimiento al tiempo del fallecimiento de éste a su efectiva patria potestad o tutela, sus ascendientes, hermanos, y otros parientes hasta el tercer grado colateral que sufran una minusvalía igual o superior al sesenta y cinco por ciento (poniendo de manifiesto el intento de aprovechar la subrogación como instrumento de política social).

El autor ve en el concepto de «convivencia» con el arrendatario fuente de controversias en orden a determinar la legitimación para acceder a la subrogación, analizando la carga de la prueba, sus caracteres: la ley habla de habitualidad, permanencia...: ¿cuándo se considera rota la convivencia? ¿qué ocurre si se rompe a consecuencia de fuerza mayor? ¿dónde debe haberse desarrollado esa convivencia? El autor sostiene que habrá que tener en cuenta sólo aquella convivencia que haya revestido el carácter de familiar.

Otra cuestión sobre el aspecto subjetivo de la subrogación es el orden de prelación y de preferencia. Tal orden de prelación se establece mediante remisión del apartado segundo del artículo 16 al apartado primero, previéndose la modificación de tales criterios legales a través de dos vías: una negocial, el acuerdo unánime y otra legal relativa a los padres septuagenarios. La posibilidad de modificación por acuerdo unánime es criticada en cuanto su efectividad por el autor, al estar regulada sin tener en cuenta el instituto de la renuncia. En cuanto al orden de preferencia, es analizado por el autor distinguiendo criterios primarios (en caso de descendientes o ascendientes el grado, respecto de los hermanos, el doble vínculo) y subsidiarios: minusvalía igual o superior al sesenta y cinco por ciento, mayores cargas familiares y edad. Tal análisis revela la existencia de lagunas, el problema de qué debe entenderse por mayores cargas familiares...

– Aceptación de la subrogación y notificación al arrendador. Recalca el autor que hay en esta materia una profunda modificación de su régimen en comparación con el régimen anterior: en la filosofía del precepto actual trasluce una preocupación por reforzar la posición del arrendador, ocupándose el autor del análisis del plazo, forma y contenido de la notificación.

En el capítulo 3 de esta primera parte describe el autor las situaciones en las cuales el fallecimiento del arrendatario no determina la subrogación sino la extinción del arrendamiento. Así ocurrirá cuando no existan beneficiarios o por renuncia o no aceptación de éstos. Sin embargo, cuando existan sujetos que puedan subrogarse, el arrendamiento sólo se extingue al cabo de tres meses de la muerte del arrendatario. La regulación del artículo 16.3 es criticada por el autor por no prever todos los posibles supuestos y por su falta de coordinación respecto del acuerdo unánime del artículo 16.2.

Por último, respecto de la primera parte, en el capítulo 4, se estudia la existencia de una pluralidad de pretensiones de subrogación, sin que plantee ésta problemas excepto en cuanto a la responsabilidad frente al arrendador.

Como dijimos, la segunda parte de este libro trata del derecho transitorio que establece la disposición transitoria segunda en sus apartados 4 a 9, respecto del problema de la subrogación *mortis causa* y de la extinción de la relación arrendaticia. Se trata de una cuestión fundamental, ya que se mantiene el instituto de la prórroga forzosa para los contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985, lo que como tan bien explicó el autor condiciona la solución que se da a la subrogación. Las posibilidades que se ofrecían al legislador eran muy amplias, optando éste por la noción de «contenido potencial de derechos» de cada contrato, que el autor analiza, junto a los debates parlamentarios que explican algunas características del texto legal.

La noción de «contenido potencial de derechos» supone, en el pensamiento del legislador, tomar en consideración sólo quién es el arrendatario fallecido: el titular inicial del contrato, el primer o el segundo subrogado.

Los siguientes capítulos de esta segunda parte analizan las tres hipótesis que contempla la ley: el fallecimiento del arrendatario titular inicial del contrato, del arrendatario en primera subrogación (anterior a la entrada en vigor de la ley) y en segunda subrogación. Las soluciones a tales hipótesis contienen diferencias tanto con la normativa de la Ley de 1964 como con la de 1994 y el autor estudia a fondo qué beneficiarios se prevén en cada hipótesis, la duración de la subrogación y la posibilidad de una subrogación ulterior.

Analiza por último el autor una serie de normas heterogéneas y de difícil interpretación sobre el régimen transitorio, normas contenidas en el apartado 9 de la disposición transitoria en cuestión y que versan sobre la convivencia con el arrendatario fallecido, así como sobre procedimiento y orden de prelación.

Termina el volumen una bibliografía, así como un índice de sentencias del Tribunal Constitucional, Tribunal Supremo, Audiencias Territoriales y Provinciales.

Como se ha visto, en la obra se examina muy a fondo el instituto de la subrogación *mortis causa* en los arrendamientos de vivienda, instituto que pone de relieve los intereses en conflicto en una relación arrendaticia. El análisis hecho es, en mi opinión, de interés tanto para un público teórico, universitario, como para un público práctico.

PEDRO ARENAS NAON