

1

COMENTARIO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 20 DE JULIO DE 2018 (475/2018)

El requisito de la notificación por escrito al arrendador del fallecimiento del arrendatario para que se produzca la subrogación de su cónyuge en los contratos de arrendamientos urbanos

Comentario a cargo de:
JOSÉ ANTONIO COBACHO GÓMEZ
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Murcia

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 20 DE JULIO DE 2018

Roj: STS 2755/2018 - **ECLI:** ES:TS:2018:2755

ID CENDOJ: 28079119912018100028

PONENTE: EXCMA. SRA. DOÑA MARÍA DE LOS ÁNGELES PARRA LUCÁN

Asunto: La cuestión que se plantea en esta sentencia es si la arrendadora de una vivienda puede oponerse a la subrogación en el contrato cuando, pese a que no se le ha notificado por escrito, tiene conocimiento del fallecimiento de la arrendataria y de la voluntad del viudo de subrogarse, dado que éste había abonado recibos de luz y agua e intentado llegar a un acuerdo con dicha arrendadora.

Así pues, si para que tenga lugar la subrogación del viudo es imprescindible el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 16 de la LAU y se concluye que no porque aunque no se ha producido una notificación formal por escrito, la arrendadora sabía del deseo de aquél de continuar como arrendatario.

Sumario: **1. Resumen de los hechos. 2. Soluciones dadas en primera instancia. 3. Soluciones dadas en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo:** 5.1. Las normas aplicables al contrato objeto de controversia. 5.2. Breve referencia sobre algunos comentarios doctrinales relativos a la necesidad de notificar al arrendador el fallecimiento del arrendatario para que se produzca la subrogación. 5.3. La sentencia de la Sala de lo Civil 343/2012, de 30 de mayo. 5.4. La sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil 247/2013, de 22 de abril. 5.5. La sentencia de la Sala de lo Civil 664/2013, de 23 de octubre. 5.6. Conclusión. **6. Bibliografía.**

1. Resumen de los hechos

El 11 de abril de 2014 D^a. Manuela interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra D. Luis Ángel en la que solicitaba que se declarase haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento existente sobre la vivienda, sita en San Cristóbal de La Laguna, por expiración del plazo legal y, subsidiariamente, carecer, en cualquier caso, el demandado de título en su ocupación y en consecuencia decretar el desahucio del demandado.

La demanda fue ampliada mediante escrito de 24 de julio de 2014 contra D. Jesús Manuel y en la misma se solicitaba que se dictara sentencia condenando a los demandados a entregar la finca urbana, dejándola libre, por ser propiedad de la actora y carecer, en cualquier caso, los demandados de título en su ocupación.

En la sentencia objeto de este comentario se resumen una serie de antecedentes que merecen ser tenidos en cuenta. Así, D^a. Manuela alegó que en virtud de la aceptación de la herencia de su padre se subrogó como arrendadora en el contrato celebrado el 15 de julio de 1969 entre su padre y D^a. Genoveva. La arrendataria falleció el 15 de julio de 2012 y que sólo cuando tuvo conocimiento del fallecimiento supo que D. Luis Ángel estaba ocupando la vivienda. Añadió que no sabía desde cuando, pero que había realizado intentos para llegar a un acuerdo extrajudicial para que la abandonase. También que en ningún momento el demandado solicitó la subrogación en el contrato de arrendamiento, por lo que pidió que se declarase la resolución del contrato por expiración del plazo legal y, subsidiariamente, por carecer el demandado de título en su ocupación, y, en consecuencia, que se decretase el desahucio del demandado. Por último, se aclara que conforme a lo que se acordó en la vista, el 24 de julio de 2014, la demandante amplió la demanda contra D. Jesús Manuel, viudo de la arrendataria, aunque éste no convivía con su esposa, y que, en cualquier caso, no solicitó la subrogación en el contrato, lo que conllevaba su extinción.

Los demandados se opusieron a la demanda alegando que D. Jesús Manuel, marido de la arrendataria fallecida, había continuado residiendo en la vivienda, junto con D. Ángel Luis, al que había acogido por carecer de lugar donde vivir, que el hecho del fallecimiento se comunicó a la arrendadora y que se inició una negociación para que D. Jesús Manuel pudiera subrogarse en calidad de arrendatario, con revisión de la renta.

La sentencia de primera instancia tuvo en cuenta el hecho acreditado que D. Jesús Manuel, tras el fallecimiento de su esposa, continuó ocupando la vivienda, abonó los recibos de agua y luz e intentó llegar a un acuerdo con la arrendadora para mantener el contrato, con una posible revisión de renta. La sentencia declaró igualmente que no constaba el pago de la renta por haberlo rehusado la arrendadora.

El juzgado razonó que, si bien no se cumplieron los formalismos exigidos por la Disposición transitoria segunda de la LAU de 1994, el art. 24-1 y el art. 58 LAU 1964, ya que no se comunicó por escrito la subrogación, el incumplimiento de un formalismo no podía producir los mismos efectos que si no se hubiere efectuado comunicación alguna, cuando la arrendadora aceptó la subrogación, pues ello supondría vulnerar la doctrina de los actos propios.

La demandante interpuso recurso de apelación que fue estimado. La sentencia con apoyo en la doctrina del Tribunal Supremo contenida en sentencias de fecha 22 de abril 2013 y 30 de mayo de 2012 declaró que, no habiendo quedado acreditada la comunicación en forma y plazo a la arrendadora de la persona que iba a continuar en el arrendamiento como subrogado, el contrato queda extinguido debiendo tenerse en cuenta también que no se ha conseguido un contrato para la celebración de un nuevo acuerdo.

2. Solución dada en primera instancia

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de San Cristóbal de La Laguna de 13 de octubre de 2014 desestimó la demanda presentada por D^a. Manuela, arrendadora, contra D. Jesús Manuel, viudo de la arrendataria, y D. Luis Ángel, que residía también en la vivienda, al considerar que la demandante conoció y consintió la subrogación de D. Jesús Manuel en calidad de arrendatario de la vivienda.

3. Solución dada en apelación

La sentencia de 31 de marzo de 2015, dictada por la Sección 4^a de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, estimó el recurso lo que conllevó que se declarara haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento existente sobre la vivienda por carecer el demandado de título en su ocupación y en consecuencia se decreta el desahucio del demandado.

4. Los motivos alegados ante el Tribunal Supremo

El primer motivo se fundó en la infracción del artículo 58 LAU 1964 en relación con el artículo 16.3 LAU 1994, por cuanto la sentencia objeto del re-

curso entiende que no había quedado acreditada la comunicación en forma y plazo a la arrendadora de la persona que iba a continuar en el arrendamiento como subrogado lo que determina la extinción del contrato. Cita como apoyo la doctrina del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de 30 de noviembre de 2011, 15 de junio de 2010 y 30 de julio de 2010.

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente sostiene que la arrendadora tenía la posibilidad de requerir a los ocupantes de la vivienda para que le comunicasen la subrogación del beneficiario, de acuerdo con el artículo 58-4 LAU 1964, que es aplicable en virtud de la Disposición adicional segunda LAU 1994, pero no lo hizo porque conocía y consentía la subrogación. Por ello la falta de notificación escrita no puede tener los efectos de la resolución del contrato. Defiende que se ha producido la subrogación por existir un consentimiento tácito de la arrendadora para que el cónyuge de la arrendataria fallecida continuara en la vivienda.

El segundo motivo se basa en la infracción del artículo 7-1 del Código Civil y la jurisprudencia del Tribunal Supremo relativa a los actos propios contenida en las sentencias de 13 de julio de 2012 y 5 de septiembre de 2012.

En el desarrollo del motivo razona que la sentencia recurrida hace prevalecer un defecto formal sobre el principio de buena fe en el ejercicio de los derechos. Añade que con la petición de resolución del contrato instada por la arrendadora vulnera la doctrina de los actos propios, lo que supone una infracción del principio de seguridad jurídica y de la buena fe.

La demandante se opone al recurso alegando que no existe interés casacional porque la sentencia del pleno 247/2013, de 22 de abril, resolvió la cuestión litigiosa. Argumenta que, de acuerdo con esta doctrina, el demandado debió acreditar su legitimación para subrogarse y notificar por escrito a la arrendadora el fallecimiento de la arrendataria en el plazo de tres meses a contar desde el fallecimiento de su esposa.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. Las normas aplicables al contrato objeto de controversia

Según la Disposición transitoria segunda LAU 1994 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. Según esta misma disposición serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte, las disposiciones sobre procedimiento y orden establecidas en el artículo 16 de la presente ley.

El artículo 58 LAU 1964 dispone que al fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento su cónyuge podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento.

El artículo 16-3 LAU 1994 establece que el arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendamiento el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse.

5.2. Breve referencia sobre algunos comentarios doctrinales relativos a la necesidad de notificar al arrendador el fallecimiento del arrendatario para que se produzca la subrogación

A juicio de Serrano Alonso (1995, p. 175) aunque el arrendador pueda darse por enterado por la manifestación verbal del subrogante, no debe darse validez a la misma ya que la exigencia de notificación escrita es ineludible y sobre todo útil y conveniente al propio subrogante. Puede hacerse, sigue diciendo, por cualquier medio escrito, público o privado, siempre que quede constancia de su recepción por el arrendador; por tanto, puede hacerse por carta, por telegrama, por fax, por medio de un notario. Hay libertad de forma, pero escrita, que permita su acreditación.

González Porras (1996, p. 466) mantiene que en el artículo 58 LAU 1964 dice que la subrogación deberá notificarse fehacientemente y el artículo 16-3 LAU 1994 habla de notificación por escrito y que todos los comentaristas opinan que, aunque no se hable de fehaciencia (lo que hace fe en juicio, ya que el testimonio propio sin otra justificación carece de valor), debe realizarse de modo que se pueda probar, sin duda alguna, que llegó a conocimiento del arrendador. Se discrepa en si cabe hacer la notificación, incluso verbal, siempre que quede prueba evidente y el arrendador, que es al que puede perjudicar, no pueda negar el hecho de la notificación. Concluye señalando que es defendible la notificación que se pueda probar por hechos propios del arrendador.

Verdera Server (2007, p. 370) resalta que la notificación por escrito supone una regla aparentemente más sencilla y más fácil de interpretar que la notificación fehaciente del artículo 58-4 LAU 1964, pero no acaba con la controversia que bajo la normativa anterior vino a vaciar de contenido esa exigencia formal. En efecto, los tribunales entendieron que la finalidad de la notificación no era otra que asegurar que el arrendador conociera con certeza quien pasaba a ser titular del contrato de arrendamiento entre los que gozaban de la posibilidad de serlo. Y este mismo planteamiento es el adoptado por los tribunales respecto a la exigencia de notificación por escrito, pues admiten el pleno conocimiento de dicha circunstancia por parte del arrendador como equivalente a esa notificación, sin necesidad de que cumpla la formalidad de que sea por escrito. De todos modos, conviene tener en cuenta que en la práctica juris-

prudencial éste es uno de los temas que está dando lugar a mayores controversias: los eventuales subrogados (sobre todo quienes disfrutaban de un contrato anterior a la Ley actual) no son conscientes de que, con arreglo al artículo 16.3 LAU, les incumbe la carga de notificar la subrogación al arrendador.

Guilarte Gutiérrez (2014, p. 380) alude a una serie de sentencias de Audiencias Provinciales para evidenciar que ha habido disparidad de criterios a la hora de enjuiciar la exigencia de notificar la subrogación en el arrendamiento de vivienda. Las SAP de Burgos de 7 de mayo de 1998 y 11 de enero de 2001, la SAP de Zaragoza de 24 de marzo de 1998, la SAP de Barcelona de 29 de septiembre de 2002 y las SAP de Alicante de 29 de septiembre de 2004 y 16 de febrero de 2005 han declarado que la notificación del artículo 16-3 LAU 1994 se ha convertido en una condición necesaria para la subsistencia del vínculo. Por el contrario la SAP de Las Palmas de Gran Canaria de 29 de enero de 1998, las SAP de Barcelona de 3 de julio de 1998, 23 de septiembre de 1998, 8 de septiembre de 2000, 14 de enero de 2005 y la de 31 de mayo de 2005 y la SAP de Albacete de 15 de febrero de 2001, han flexibilizado el requisito de la notificación.

Por lo que respecta al Tribunal Supremo, la sentencia de 3 de abril de 2009 tras declarar la titularidad individual y no consorcial del arriendo, procede al desahucio al no haberse notificado en su momento la subrogación del cónyuge respecto a un arrendamiento anterior a la LAU 1994. Igual decisión se adoptó en las STS de 10 de marzo de 2010 y 24 de marzo de 2011. También la STS de 22 de noviembre de 2011 se pronuncia en el mismo sentido al señalar que el artículo 16 LAU 1994 no sólo establece un plazo sino también las personas que pueden subrogarse y su orden de prelación, lo cual impide que pueda considerarse que el conocimiento del fallecimiento por parte del arrendador y de que la vivienda está siendo ocupada por un familiar con derecho a la subrogación implique un consentimiento tácito a la continuación del contrato.

Para Carrasco Perera (2014, p. 554) el sistema del artículo 16-3 LAU 1994 es más deficiente que el del artículo 58 LAU 1964. En primer lugar porque sustituye el requisito de la fehaciencia (en el sentido del carácter probado del conocimiento certificado) por la exigencia de escrito y porque imprime una notificación cualificada por la necesidad de aportar elementos suplementarios.

Carrasco Perera (2014, p. 418) cree que la praxis jurisprudencial prueba cuán abundantes son los supuestos de conflicto producidos por la no observancia de las formas legales por parte de los arrendatarios que han de continuar o subrogarse en la vivienda. Conflictos que nacen de la falta de notificación o de la forma verbal en que se produce cuando el escrito es exigido, cuando resulta que el arrendador conoce o tolera de alguna forma esta situación.

Guilarte Gutiérrez (2014, p. 381) destaca que el artículo 16-3 LAU 1994 abandonó la tradicional exigencia de que la notificación fuera fehaciente, basando hoy con que sea escrita. Precisión rodeada de no pocas ambigüedades. En su virtud parecería que nunca bastara con la notificación meramente verbal, máxime si se tiene en cuenta la necesidad de acompañar documentos.

En cualquier caso, concluye, debe admitirse que la exigencia de notificación escrita no es requisito *ad substantiam*, sino, únicamente, *ad probationem*, de manera que la notificada verbalmente, de la que exista acuse de recibo por parte del arrendador parece suficiente. En definitiva, el problema quedará reducido a una cuestión probatoria, debiendo acreditar el inquilino la realización de la notificación que, si se ha hecho por escrito, dejará un rastro más adecuado a tal fin, dada la natural literosuficiencia de tal escrito.

5.3. *La sentencia de la Sala de lo Civil 343/2012, de 30 de mayo*

En la sentencia analizada se cita la STS 343/2012, de 30 de mayo, que afrontó un caso de subrogación en un arrendamiento de vivienda.

El 15 de octubre de 1966, D. Eleuterio formalizó un contrato de arrendamiento de vivienda para él y para su familia. Tras un largo proceso de separación iniciado en 1973 y concluído en 1977 se atribuyó a su esposa D^a. Rafaela el uso de la vivienda. En 1984 se dictó la sentencia de divorcio otorgándole el uso de la vivienda a D^a. Rafaela. Así pues, desde 1973 D^a. Rafaela y sus hijos ocuparon la vivienda, abonando las rentas que eran cargadas a su cuenta y asistiendo a las reuniones convocadas en dicho edificio.

La mercantil propietaria de la vivienda demandó a D^a. Rafaela pidiendo la resolución del contrato de arrendamiento por fallecimiento del arrendatario y ocupación indebida. Tanto la sentencia del Juzgado como la de la Audiencia desestimaron la demanda. El Tribunal Supremo estimó el recurso de casación.

En esta sentencia 343/2012, de 30 de mayo, se hace referencia a anteriores sentencias del Tribunal Supremo sobre subrogación en los arrendamientos urbanos y se concluye que la aplicación de la anterior jurisprudencia al caso enjuiciado exige la estimación del recurso de casación. La Audiencia Provincial ha declarado la validez de la subrogación, una vez entró en vigor la LAU 1994, bajo el único argumento de que el arrendador ha tenido conocimiento del fallecimiento del arrendatario y de que la vivienda continuaba ocupada por quien fuera su esposa, por lo que existió un consentimiento tácito a la subrogación arrendaticia. Esta decisión no es conforme con la jurisprudencia de esta Sala que exige, para una válida subrogación, que se cumplan los requisitos formales del artículo 16-3 LAU, a saber la comunicación por escrito, dentro del plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario al arrendador del fallecimiento y de la identidad de la persona que, estando facultada para ello, tiene la voluntad de subrogarse.

5.4. *La sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil 247/2013, de 22 de abril*

En la sentencia comentada también se hace referencia a la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 247/2013, de 23 de octubre, que puso fin a un pleito muy similar al que ha resuelto aquella sentencia.

En 1970 D. José Luis, casado con D^a. Virginia arrendó un piso en el que convivió con su esposa hasta su fallecimiento en 2006. D^a. Virginia quiso subro-

garse como arrendataria y ello dio lugar a un litigio que concluyó con dicha sentencia del Pleno.

En la STS 247/2013 se hace referencia a varias sentencias que se habían ocupado de contratos de arrendamiento urbano suscritos por uno de los cónyuges. Así las SSTS 3 de abril de 2009, 10 de marzo de 2010 y 24 de marzo de 2011 declaran que estos contratos no forman parte de los bienes gananciales porque afectan al cónyuge que haya adquirido la condición de arrendatario. La STS de 22 de noviembre de 2011 declaró la extinción del contrato porque fallecido el esposo titular del contrato, su cónyuge no había efectuado la comunicación, aunque el arrendador lo supiera porque ello no puede ser considerado como un consentimiento tácito a la continuación del contrato arrendaticio.

La sentencia del Pleno de lo Civil 247/2013, de 22 de abril, declaró que en el contrato de arrendamiento objeto del debate sólo figuraba como arrendatario el marido de la demandada, sin que ésta a la muerte de aquél pusiera en conocimiento de la arrendadora tal circunstancia y su deseo de subrogarse en la posición de su esposo, dentro del plazo y en los términos exigidos por la legislación arrendaticia y, en consecuencia, procede revocar la sentencia impugnada y confirmar la dictada en primera instancia.

Esta sentencia de 22 de abril de 2013 fue comentada por Guilarte Gutiérrez (2016, p.58) que se mostró crítico con ella porque cree que la Sala de lo Civil, en línea con el criterio mantenido por las STS de 3 de abril, 10 de marzo de 2010 y 24 de marzo de 2011 y muchas sentencias de las Audiencias Provinciales, declaró la inaplicación de las normas que determinan la ganancialidad de los derechos a un arrendamiento concertado por uno de los cónyuges dada su naturaleza personal, en términos que parecen propiciar adicionalmente la inviabilidad de aplicar el régimen de la ganancialidad a cualesquiera otros derechos de crédito de contenido patrimonial.

De esta manera se entiende por la Sala que los derechos personales como en principio lo es el arrendaticio sólo vinculan a los contratantes sin que pueda irradiarse sobre tales derechos la eventual titularidad común que deriva de las normas contenidas en el régimen económico matrimonial de gananciales. La solución, concluye Guilarte Gutiérrez, es injusta y sobre todo contraria al engarce y coordinación entre las reglas arrendaticias y las despreciadas reglas de régimen económico matrimonial. La Sala no pretende la natural coordinación de unas y otras sino que se limita a concluir la inaplicación de éstas.

Para llegar a esta conclusión Guilarte se refiere sucesivamente a los artículos 1346-4, 1347-4, 1362, 1365, 1347-3, 1361, 1385 y 1348 CC; según los cuales no hay razón alguna para que no se apliquen a las relaciones personales, entre ellas al inquilinato, evidentemente patrimonial, las normas de régimen patrimonial de la familia. Aunque señala que sería deseable una norma similar a la contenida en la Ley 82.6 de la Compilación Foral Navarra y en el artículo 210.i de la Ley Aragonesa que dicen que son bienes comunes los derechos del arrendatario por contratos celebrados durante el matrimonio, normas de una coherencia aplastante.

5.5. *La sentencia de la Sala de lo Civil 664/2013, de 23 de octubre*

En la sentencia objeto de este comentario también se menciona la STS 664/2013, de 23 de octubre, que resolvió otro caso de subrogación por muerte del arrendatario.

D. Cándido interpuso demanda de juicio verbal en ejercicio de acción de desahucio por precario contra D^a. Serafina y D. Heraclio (fallecido posteriormente). Los abuelos y el padre de los demandados habían sido arrendatarios hasta su fallecimiento y aquéllos pretendían subrogarse en un arrendamiento que empezó bastantes años antes.

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda. La sentencia de la Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación. El Tribunal Supremo estimó el recurso de casación.

En la sentencia se dice que D. Cándido, propietario, se enteró del fallecimiento del arrendatario pero que ello no conllevaba un consentimiento automático de la subrogación, porque el artículo 16-3 LAU 1994 requiere la notificación por escrito. Así pues, aunque el Juzgado y la Audiencia entendieron que el arrendador había sido informado de la subrogación, el Tribunal Supremo mantuvo que ello no era suficiente porque era necesaria una notificación escrita.

5.6. *Conclusión*

La sentencia 475/2018, tras hacer referencia a las sentencias que acaban de comentarse, declara que ahora, reunida nuevamente en pleno, la Sala considera que la doctrina anterior resulta excesivamente rígida y que no puede ser mantenida de manera inflexible sin atender en cada caso a las exigencias que imponga la buena fe, principio general del derecho que informa nuestro ordenamiento jurídico (arts. 1 y 4 CC).

Por la razón de la buena fe, el efecto extintivo del contrato puede ser un resultado injusto cuando, a pesar de no haberse llevado a cabo una notificación formal por escrito, el arrendador tiene un conocimiento efectivo de que se ha producido el fallecimiento del arrendatario y de la voluntad de subrogación de quien tiene derecho a ello.

No debe perderse de vista que, sigue diciendo la sentencia, que de acuerdo con el régimen legal, el consentimiento del arrendador no es un requisito para que se produzca la subrogación y que la exigencia de notificación lo que pretende es que el arrendador tenga conocimiento en un plazo razonable del ejercicio de un derecho que le afecta. Invocar la falta de notificación para extinguir el contrato cuando el arrendador conoce la voluntad del ejercicio del derecho a subrogarse resulta, por tanto, contrario a la buena fe.

En el presente caso, concluye la sentencia, a la vista de los hechos probados en la instancia, ha quedado acreditado que la arrendadora, a pesar de que el viudo no le remitió una comunicación por escrito para comunicarle la subrogación, tuvo pleno conocimiento de la voluntad subrogatoria, pues tras

el fallecimiento de la arrendataria, y antes de interponer la demanda, estuvo negociando con el viudo el importe de la renta que debía abonar para continuar con el arrendamiento. Procede, en consecuencia, estimar el recurso de casación.

En suma, la sentencia 475/2018 supone un cambio jurisprudencial muy trascendente en lo concerniente a la subrogación del cónyuge supérstite en los arrendamientos urbanos sobre vivienda, porque la sentencia del Pleno de lo Civil 247/2013, de 22 de abril, sentó doctrina legal para superar las divergencias de las Audiencias Provinciales; ya que mientras unas daban alcance al consentimiento tácito del arrendador otras requerían la aplicación estricta del artículo 16-3 LAU y se impuso este último criterio. La sentencia 475/2018 declara, como ya se ha dicho, que la Sala considera que la doctrina anterior resulta excesivamente rígida y que no puede ser mantenida sin atender en cada caso a las exigencias que imponga la buena fe.

6. Bibliografía

- Álvarez Álvarez, H., “Comentario al artículo 16 LAU”, en Llamas Pombo (Coor.), *Ley de Arrendamientos Urbanos*, La Ley, p. 379 y ss.
- Carrasco Perera, A. “Comentarios a los artículos 12 y 16 LAU”, en Bercovitz Rodríguez-Cano, R., (Coor.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Thomson Reuters. Aranzadi, Pamplona, 2014, p. 418 y 554.
- Díaz Vales, F. *La subrogación legal en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Editorial Montecorvo, Madrid, 2001.
- Fernández Hierro, J.M., *LAU: Comentario Articulado*, Comares, Granada, 2001.
- Fuentes Lojo, J.V. *Comentarios a la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, J.M. Bosch. Editor, Barcelona, 1995.
- González Porras, J.M. “Comentarios al artículo 16 LAU” en Lasarte Álvarez, C. (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, TECNOS, Madrid, 1996, p. 466.
- Guilarte Gutiérrez, V., “Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2013 (2805/2013)”, en Yzquierdo Tolsada, M. (Dir.), *Comentarios a las sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)*, T. 6º, Dykinson, Madrid, 2016, págs. 57 y ss.
- Guilarte Gutiérrez, V., “Comentarios al artículo 16 LAU”, en Crespo Aullé, F. y Guilarte Gutiérrez, V., (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova Thomson Reuters, Valladolid, 2014, p. 380 y ss.
- Pantaleón, F. (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Civitas, 1995.
- Serrano Alonso, E., “Comentarios al artículo 16 de la LAU”, en O’Callaghan, X., (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, EDERSA, Madrid, 1995, p. 175.
- Verdera Server, R., “Comentario al artículo 16 LAU”, en Blasco Gascó, F. (Coor.), *Arrendamientos Urbanos*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2007, p. 370.