



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**REPERCUSIÓN JURÍDICA DE LA CRISIS MATRIMONIAL DEL
ARRENDATARIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: ANÁLISIS
JURISPRUDENCIAL DEL ART. 15 LAU**

Autora: Victoria Sánchez Rabadán

5º E-3 Analytics

Área de Derecho Civil

Tutor: Dra. Belén del Pozo Sierra

Madrid

Marzo, 2025

ÍNDICE DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN.....	3
CAPÍTULO I. ANÁLISIS HISTÓRICO DEL ARTÍCULO 15 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	4
1. LA FIGURA DEL ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL.....	5
1.1. El arrendamiento en el Código Civil.....	5
1.2. Caracteres del contrato de arrendamiento de cosas.....	7
2. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SU HISTORIA	10
2.1. Del Decreto Bugallal a la Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos.....	10
2.2. Posteriores reformas a la ley de arrendamientos urbanos: Ley de 22 de diciembre de 1955, el Texto Refundido de la LAU de 1964 y el Decreto-ley Boyer en 1985.	13
2.3. La actual Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y sus recientes modificaciones: De la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas a la Ley de Vivienda de 2023.....	15
3. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y PRINCIPALES DISPOSICIONES DE LA ACTUAL LAU.....	17
4. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ART. 15 LAU	17
CAPÍTULO II. LA ATRIBUCIÓN JUDICIAL DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN ARRENDAMIENTO AL CÓNYUGE NO TITULAR	17
1. NATURALEZA DEL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA ARRENDADA	17
2. LA ATRIBUCIÓN JUDICIAL DE LA VIVIENDA FAMILIAR.....	20
3. LA FIGURA DE LA SUBROGACIÓN	20
CAPÍTULO III. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LAS PRINCIPALES INCÓGNITAS DEL PRECEPTO	20
1. APLICABILIDAD DEL PRECEPTO A LAS PAREJAS DE HECHO TRAS SU RUPTURA	20
2. POSIBILIDAD DE OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR A LA SUBROGACIÓN DEL CÓNYUGE NO ARRENDATARIO	21
3. DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN DE LA ATRIBUCIÓN INDEFINIDA DE LA VIVIENDA	21
4. IMPAGO DE RENTAS: ¿SIGUE RESPONDIENDO EL TITULAR PRIMIGENIO DEL CONTRATO?	21
CAPÍTULO IV. POSIBLES SOLUCIONES PARA ELIMINAR TENSIONES ENTRE DEL ARRENDADOR Y DEL CÓNYUGE NO ARRENDATARIO A LA HORA DE APLICAR EL ART. 15 LAU	21
BIBLIOGRAFÍA.....	22

INTRODUCCIÓN

No es hasta mediados de 1981 cuando la figura del matrimonio, una institución fuertemente arraigada tanto cultural, social, como religiosamente en la sociedad española, confluye con su némesis, el divorcio, otra figura legal cuyo principal efecto es su extinción. La Ley 30/1981 por la que se modifica la regulación del matrimonio en el Código Civil y se determina el procedimiento a seguir en las causas de nulidad, separación y divorcio regula por primera vez una serie de vías para disolver el vínculo matrimonial de manera oficial. No obstante, dicha ley era fruto de su tiempo y, en consecuencia, sólo permitía el uso tasado de estos procesos para el caso de que se dieran unas muy específicas circunstancias delimitadas en la propia ley. Así, no es hasta la Ley 15/2005 por la que se modifican el Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de separación y divorcio cuando el uso de estas figuras deja de estar sometido a innumerables requisitos previos y se liberaliza, tal y como se acentúa en su exposición de motivos: “la causa determinante [para el ejercicio del derecho a no continuar casado] no es más que el fin de esa voluntad expresada en su solicitud”.

Desde 2005, la nulidad matrimonial, la separación y sobretudo el divorcio han adquirido una gran relevancia en nuestra realidad social, afectando a todos los ámbitos del derecho civil una vez que se llevan a efecto. Prueba de su despliegue es que en 2023 se formalizaron 80.065 nulidades y divorcios¹ mientras que sólo se oficializaron 64.285 casamientos² en España. Las crisis matrimoniales se caracterizan por ser fuentes de tensiones legales de difícil resolución. Esto se debe a que, aunque se hayan regulado concienzudamente estos procesos de disolución matrimonial, un precepto legal se caracteriza por su vocación de generalidad, por lo que encuadrarlo en el caso particular de cada pareja requiere de la mano de jueces y magistrados mediante la construcción de una vasta doctrina y jurisprudencia, las cuales serán el objeto del presente trabajo.

¹ Instituto Nacional de Estadística. (2023). Encuesta Nacional sobre Salud y Drogas en la Enseñanza Secundaria 2023. INE. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/ENSD2023.htm>

² Instituto Nacional de Estadística. (2024). *Estadísticas Vitales Provisionales 2023*. INE.

Más concretamente, analizaremos la situación en la que se encuentra el arrendador ante la crisis matrimonial de la pareja que hace uso del bien alquilado como vivienda familiar. En particular, estudiaremos la facultad que la LAU otorga en su art. 15 al cónyuge que no es titular del contrato de arrendamiento para subrogarse por el cónyuge que sí lo es, siempre que la vivienda le haya sido atribuida judicialmente con anterioridad. ¿Puede el arrendador oponerse a esta subrogación en vista de la falta de garantías del cónyuge no titular? ¿Está el arrendador obligado a aceptar una nueva duración del contrato de acuerdo con la decisión judicial de atribución de la vivienda? ¿Una vez producida la subrogación, el cónyuge que inicialmente era titular queda obligado ante las rentas impagadas o desaparece totalmente de la relación jurídica? La respuesta a estas preguntas puede interesar al arrendador que se ve envuelto en la crisis matrimonial del individuo al que arrienda una vivienda y que teme ser obligado por la ley a formalizar un contrato con el ex cónyuge de este. No es poco común que, tras la extinción del matrimonio, el cónyuge al que le ha sido atribuida la vivienda familiar no pague las cuotas del alquiler que le corresponden pensando que la obligación de pago sigue siendo del titular primigenio del contrato (su ex cónyuge). La reclamación del pago supone para el arrendador un gran problema puesto que, además de verse inmerso en un extenso procedimiento judicial, debe costearse un abogado a la vez que sigue respondiendo de los gastos de la vivienda disputada.

Por todas las razones expuestas, el presente trabajo se centrará en resolver las dudas más comunes que suscita la aplicación del art. 15 LAU mediante un análisis de la legislación aplicable, de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la jurisprudencia menor.

CAPÍTULO I. ANÁLISIS HISTÓRICO DEL ARTÍCULO 15 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Antes de comenzar con un análisis más profundo de la cuestión planteada, convendría definir los conceptos claves que entran en juego en la misma. El art. 15 LAU afirma lo siguiente:

“1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación

civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.”

De forma simplificada, este artículo otorga la facultad a la persona que no figura formalmente como arrendataria en el contrato de continuar con el uso de la vivienda cuando esta se le atribuya judicialmente en un procedimiento de disolución matrimonial. Así, existen dos intereses confrontados: El interés del arrendador que busca obtener rendimiento de su bien con las menores inmisiones posibles y el interés del cónyuge no arrendatario que ya ha sido puesto en valor judicialmente por la sentencia de atribución de la vivienda. Puesto que el fin último de nuestro ordenamiento es el de proteger el interés más necesitado de protección, es de vital importancia delimitar los conceptos legales que contiene este precepto para evaluar su aplicabilidad al caso concreto.

1. LA FIGURA DEL ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL

1.1. El arrendamiento en el Código Civil

El título VI del Código Civil regula el arrendamiento y sus distintas formas. Así, el art. 1542 CC distingue entre arrendamiento de cosas, de obras o de servicios. De acuerdo con Jiménez Horwitz, estas disposiciones generales que buscan regular sistemáticamente las tres figuras copian el Código Civil francés, que, a su vez, regula conjuntamente el contrato de “louage” en su Título VIII³. No obstante, existe una diferencia entre ambos Códigos y es que en el francés se engloba en una sola categoría el arrendamiento de servicios y de obra, distinguiendo únicamente entre arrendamiento de cosas y de obra en su art. 1708 CCFrancés (“*Il y a deux sortes de contrats de louage : Celui des choses, Et celui d'ouvrage.*”). Otros expertos alegan que esta regulación unitaria del contrato de

³ Code civil [Código Civil]. Publicado en el Journal officiel de la République française, 21 de marzo de 1804.

arrendamiento estriba de la tradición romanista, pilar fundamental de nuestro Derecho, que distingue entre tres especies de arriendo, el *locatio-conductio res, operis* y *operarum*⁴. Con todo, esta regulación conjunta ha sido tildada de inútil en innumerables ocasiones, en especial si tenemos presente que en el Código Civil no existe disposición común alguna para ambas especies contractuales y que, además, regula separadamente cada una de ellas, reservando su capítulo segundo al arrendamiento de cosas y el tercero al arrendamiento de obra y servicios.⁵ No obstante, para muchos la distinción entre ambas no es tan clara, generando muchas veces confusión a la hora de la calificación del contrato, como ocurre con los populares contratos de *renting*⁶, pero este es otro tema.

Así, el art. 1543 CC establece que el arrendamiento de cosas es aquel en el que “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”, marcando así la diferencia con el arrendamiento de servicios o de obra en el que la obligación principal consiste en prestar un servicio, una actividad que no está ligada *per se* a un bien material, y no precisa de la determinación de una duración específica.⁷ Tal y como expresa Quicios Molina: “Para que haya arrendamiento [de cosas], el arrendatario debe tener un goce autónomo y exclusivo de la cosa, que se traduce en el control del uso de la cosa”. Por ejemplo, con la incipiente explosión de servicios de transporte privado existe la duda de si estamos arrendando los servicios del conductor o el propio coche en sí. Así, estaríamos ante un arrendamiento de cosa si controlamos el trayecto dándole órdenes al conductor relativas al destino, el camino a tomar para llegar a él, la música o la velocidad del coche, y ante uno de servicios si dejamos la mayoría de estas cuestiones al libre arbitrio del conductor. Aclarada esta distinción, es evidente que el art. 15 LAU se refiere a un arrendamiento de cosas, al ser la vivienda considerada como

⁴ Disposiciones generales del contrato de arrendamiento (artículos 1542 a 1545 CC), 2016. BIB 2016\4578. Editorial Civitas, SA, enero de 2016. ISBN978-84-9099-401-6. 27 de octubre de 2024.

⁵ *Id.*

⁶ *Vid.* Quicios Molina, M., *op. cit.*, quien considera el contrato de *renting* como un arrendamiento de cosas con una obligación de conservación amplísima; cf. Alfonso Sánchez R., *Caracterización jurídica del contrato de renting*, Revista de Derecho Mercantil, nº 277, Sección Estudios, pág. 899, Civitas, 2010 (BIB 2010\9675), quien lo califica como arrendamiento mercantil y en ningún caso como simple arrendamiento de cosas.

⁷ *Vid.* art. 1544 CC “*En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto.*”. Constatamos que, al igual que en el arrendamiento de cosas, el arrendamiento de obras y servicios es esencialmente oneroso, pero no se hace referencia alguna a la duración temporal en la que estos se llevarán a cabo, por lo que se considera aquí un elemento accidental.

una “edificación habitable” (art. 2.1 LAU), y, por lo tanto, una cosa tangible. Además, el arrendatario goza del control absoluto de la vivienda arrendada, practicando en ella las actividades que crea más convenientes sin posible objeción del arrendador (salvo en algunos casos⁸).

No se debe olvidar que, en este caso, al ser de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos y tratarse esta última de una ley especial, todas sus disposiciones se aplican con preferencia a las del Código Civil. Esto quiere decir que toda la regulación de arrendamiento de cosas y, más específicamente, de arrendamientos urbanos del CC es de aplicación supletoria a la LAU en el caso de que exista una laguna legal en esta última. Así, este carácter preferente de la LAU se establece en su art. 4.2: “[...] los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.”. En línea con esto último, el propio CC dispone que, en caso de conflicto de ley, sus disposiciones rigen como derecho supletorio en defecto de norma especial, con excepción de la regulación contenida en el Título Preliminar y en el Título IV del libro I que rigen preceptiva y prioritariamente en toda España (art. 13 CC). Por tanto, al situarse la regulación civil arrendaticia en el Título VI del libro I, esta última no goza de carácter preferencial y se aplica únicamente en defecto de regulación en la LAU.

1.2. Caracteres del contrato de arrendamiento de cosas

El contrato de arrendamiento de cosas se define pues como un contrato bilateral, consensual, bilateral, oneroso, de duración determinada y de tracto sucesivo.

En primer lugar, el contrato de arrendamiento se considera consensual puesto que se perfecciona por el mero consentimiento (Art. 1258 CC), es decir, cuando la voluntad de contratar, libremente emitida por el arrendador, es aceptada por el arrendatario⁹, comienzan una serie de obligaciones recíprocas entre ambos. En otras palabras, cuando se da “el concurso entre la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato” (art. 1262 CC) se produce la perfección de este último y comienza a generar efectos. Esta es la principal diferencia entre contrato real y consensual, como señala Quicios Molina, “el contrato [aquí] no se perfecciona cuando se entrega la cosa

⁸ Vid. el apartado 1.3.1. sobre las principales obligaciones del arrendador y el arrendatario.

⁹ STS (Civil) de 18 de enero de 1964

arrendada al arrendatario, sino desde el mismo momento en que las partes consienten a obligarse, una como arrendadora a entregar la cosa y otra como arrendataria a pagar el precio y devolverla al término del contrato.”. Desde ese mismo momento las partes quedan obligadas a llevar a efecto el contenido de lo pactado, estando cada parte dotada de mecanismos jurídicos cuyo objetivo es garantizar el cumplimiento de lo pactado como es el caso de la acción de cumplimiento forzoso o la demanda de indemnización por daños y perjuicios.

En línea con esto, el arrendamiento es un contrato bilateral puesto que, cada una de las partes es, al mismo tiempo, acreedora y deudora de una multitud de obligaciones enlazadas entre sí por una relación de reciprocidad¹⁰. Así, esta bilateralidad inicia en el momento mismo en el que nace el contrato al dar cada una de las partes su consentimiento para obligarse (sinalagma genético) y se prolonga a lo largo de toda la duración del arrendamiento, puesto que, en palabras de Quicios Molina, “la obligación del arrendador de dar el goce o uso de una cosa es recíproca de la obligación del arrendatario de pagar un precio cierto” (sinalagma funcional).

En línea con esto último, el contrato de arrendamiento es esencialmente oneroso, puesto que la obligación de cesión del uso de la cosa por parte del arrendador siempre tiene que ir acompañada del pago del “precio justo” por parte del arrendatario. Este último suele consistir en una cantidad mensual de dinero llamada “renta” a la que el arrendatario queda obligado a pagar (aunque también se admite el pago a través de la satisfacción de frutos o servicios como es el caso de los arrendamientos ad meliorandum y ad edificandum¹¹). Así, a diferencia de los contratos “naturalmente gratuitos” en los que se deja a la voluntad de los contratantes el pactar o no una contraprestación económica, el arrendamiento de cosas es nulo en caso de ausencia de estipulación relativa al precio. En este caso, nos

¹⁰ Tribunal Supremo, Sala Primera de lo Civil, Sentencia de 22 de octubre de 1997, Rec. 2748/1993.

¹¹

encontraríamos ante otro tipo de figuras como en la posesión meramente tolerada (art. 444 CC), el comodato (art. 1740 CC), o el precario^{12, 13}.

Asimismo, la duración determinada es otro elemento esencial del arrendamiento de cosas. Así pues, los arrendamientos perpetuos no deberían existir pues son contrarios a la naturaleza de esta figura. A pesar de esto, en la práctica se dan casos en los que se pacta una duración indefinida o la posibilidad de prórroga a voluntad del arrendatario sin límite temporal (lo que viene a ser también una duración indeterminada)¹⁴. La jurisprudencia rechaza la validez de este tipo de cláusulas y las tiene por no puestas en estos casos, como podemos observar en las SSTs de 26 de febrero de 1992¹⁵ y de 9 de septiembre de 2009¹⁶. La jurisprudencia no sigue un criterio unificado a la hora de resolver esta cuestión, aplicando la regla del art. 1581 CC (“*Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario*”) siempre que no exista ley especial al respecto, como ocurre en la primera sentencia, o bien, mediante la integración analógica de las normas del usufructo en el caso de persona jurídica usufructuaria, es decir, fijando una duración máxima de treinta años (art. 515 CC) como en la segunda sentencia citada. En teoría, al ser la duración un elemento esencial del arrendamiento, los contratos que no dispongan de esta se consideran nulos de pleno derecho (Art. 1261 CC). Aun así, los Tribunales siempre intentan reconducir estos contratos en virtud del *pacta sunt servanda*¹⁷ y del principio de conservación de contratos.

¹² STS 134/2017, 28 de febrero: El TS define el precario como “una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho”.

¹³ Cañizares Laso, A., & Pablo Contreras, P. et al. (2016). *Disposiciones generales del contrato de arrendamiento (artículos 1542 a 1545 CC)*. En *Código Civil Comentado* (Vol. IV, 2ª ed.). Editorial Civitas

¹⁴ *Id.*

¹⁵ Se trata aquí de un arrendamiento de industria en el que se pacta contractualmente la duración indefinida del arrendamiento, cláusula que se declara nula por ser contraria al CC.

¹⁶ Es el caso de un arrendamiento urbano para uso distinto de vivienda de plazo de duración inicial de un año prorrogable indefinidamente por la sola voluntad del arrendatario, y, por lo tanto, contrario al art. 1256 CC (“*La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.*”).

¹⁷ *Vid.* Castiñeira Jerez, J. (2012). *Pacta sunt servanda, imprevisión contractual y alteración sobrevenida de las circunstancias*. Revista de Derecho Patrimonial, (29), Sección Doctrina. Aranzadi. Aquí se trataría del *pacta sunt servanda* en su vertiente negativa pues, aunque la duración no haya sido prevista por las partes, no debe tener incidencia en la relación contractual.

Finalmente, hablamos de un contrato de tracto sucesivo puesto que sus efectos perduran durante todo el tiempo que dure el arrendamiento. Esto marca la principal diferencia entre el contrato de arrendamiento y el de compraventa puesto que este último se produce de forma instantánea en el momento en el que se entrega el bien, es decir, el contrato se perfecciona y se consuma al mismo tiempo en el que el bien pasa de las manos del vendedor a aquellas del arrendador. Así, la cesión del uso durante un tiempo determinado hace que la prestación del arrendador sea de ejecución continuada hasta el término de la duración acordada.¹⁸

2. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SU HISTORIA

La legislación arrendaticia es por excelencia una de las normativas con más historia de nuestro actual ordenamiento jurídico. Desde la promulgación del Decreto Bugallal en 1920 hasta la reciente convalidación de la ley 12/2023, por el derecho a la vivienda (En adelante, la Ley de Vivienda) la ley de arrendamientos urbanos ha experimentado una pluralidad de modificaciones fruto de la realidad económico-social de su tiempo. En este apartado, estudiaremos los cambios más relevantes que ha experimentado la legislación urbana para poder entender algunas de las disposiciones más significativas de nuestra actual LAU.

2.1. Del Decreto Bugallal a la Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos

Tras la primera guerra mundial y en pleno auge de la revolución industrial entró en vigor el Real Decreto del 21 de junio de 1920, mayormente conocido como el Decreto Bugallal, por ser este el nombre del Ministro de Gracia y Justicia del partido conservador canovista que instó a su aprobación.

La regulación del alquiler urbano se tornó indispensable cuando, fruto de la industrialización y de la mayor demanda internacional consecuencia de la situación socio-

¹⁸ Navarro Mendizábal, I. A. (3 ed.) (2019), Derecho de Obligaciones y Contratos, Thomson Reuters, Madrid, 594-605

política de la época¹⁹, se produjo una feroz migración de los pueblos a las capitales de provincia. Esto dio lugar a una demanda mayor a la oferta de vivienda, aprovechando los rentistas esta situación para subir los precios de forma desorbitada y lucrarse de la necesidad de habitación de la clase trabajadora.²⁰ Como indica en su exposición de motivos, este decreto buscaba paliar “La escasez de viviendas y el abuso de algunos propietarios que no [vacilaron], prevaliéndose de las circunstancias, en aumentar excesivamente los precios de alquiler de sus fincas”. Asimismo, la necesidad urgente de controlar la situación se acrecentó tras el fallido intento del Gobierno de proporcionar a las clases más bajas casa propia gracias a la inversión estatal en la construcción de nuevas viviendas salubres, a través de la implementación de la Ley de 12 de junio de 1911, comúnmente llamada “la primera ley de casas baratas”.²¹ El descontento popular no tardó en llegar, lo que se manifestó por medio de la creación de Ligas de Inquilinos por toda España y de la convocatoria de huelgas de alquileres, negándose los inquilinos a pagar el alquiler ante las repentinas elevaciones del mismo.²²

Así, la novedad más importante que introdujo el Decreto Bugallal se recoge en su primer artículo: Con carácter retroactivo, todos los contratos de arrendamiento de fincas urbanas en “las poblaciones de más de 20.000 almas”²³ se debían prorrogar indefinidamente con carácter obligatorio sin alteración en la cuantía del alquiler a voluntad del arrendatario. Esto, sumado a que dicho beneficio de la prórroga alcanzaba a los individuos que

¹⁹ Vid. Bonshoms Guzmán, J., & Sabaté Muriel, I. (2020, 22 de junio). Cien años de lucha por la bajada de los alquileres: el Decreto de 1920. El Salto. Recuperado de <https://www.elsaltodiario.com/memoria-historica/cien-anos-lucha-bajada-de-los-alquileres-el-decreto-1920>. La neutralidad de España en la primera gran guerra disparó la demanda internacional. El mayor nivel de exportaciones se tradujo en un incremento de mano de obra en las capitales industriales.

²⁰ Vid. *La Acción*. (1919, 28 de febrero). Noticia sobre el recargo de la contribución. Recuperado de Hemeroteca de la Biblioteca Nacional de España. Aquí se puede ver que la Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid intentaba negociar que no se implementase un nuevo recargo del 10% de la contribución urbana puesto que se traduciría en una subida del alquiler de los inquilinos.

²¹ Vid. Castrillo Romón, M. A. (2003). **Influencias europeas sobre la “Ley de casas baratas” de 1911: El referente de la “Loi des habitations à bon marché” de 1894.** *Cuadernos de Investigación Urbanística*, noviembre. La primera Ley de las casas baratas resultó infructífera puesto que dejó a la discrecionalidad de las Cajas de Ahorros su participación en el fomento de las casas baratas, por lo que no contribuyeron y el Estado no obtuvo los capitales suficientes para construir las viviendas.

²² Vid. El día (1919, 29 de febrero). *El problema de las viviendas: Huelga de Inquilinos*. Recuperado de Hemeroteca de la Biblioteca Nacional de España y El Correo Español. (1919, marzo 11). *Manifestación de inquilinos y muerte de un casero*. *El Correo Español*. Recuperado de Hemeroteca de la Biblioteca Nacional de España.

²³ Real Decreto de 21 de junio de 1920. Gaceta de Madrid, 173, Boletín Ordinario.

habitaran con el inquilino en caso de fallecimiento de este último y que los precios de los alquileres se redujeran a los precios que regían en 1914 (Art. 6), provocó que el inquilino y sus descendientes no abandonaran nunca el habitáculo. Los arrendadores vieron el contenido de su derecho de propiedad prácticamente vaciado, frenando la inversión privada en la construcción de nuevas viviendas y, por ende, agravando el problema de la vivienda.

No obstante, el Decreto Bugallal era de carácter transitorio, acordándose inicialmente un plazo de vigencia de un único año (Art. 12) que fue prorrogándose por las Cortes hasta que finalmente el día 31 de diciembre de 1946 se aprueba la primera LAU, ya con vocación de permanencia, bajo la forma de una ley de bases para que en atención a la coyuntura el Gobierno realizase los cambios pertinentes. Esta última se hizo eco del contenido del Decreto Bugallal, manteniendo el carácter indefinido de la prórroga (Base VI), alcanzando esta última a los familiares que habitaran con el inquilino en el caso de que este falleciese, a los parientes del subrogado en el caso de la muerte de este último y así sucesivamente (Base IV), con la única diferencia de la inclusión de un plazo mínimo de convivencia previa de un año “suficiente para impedir el abuso”²⁴ y de la introducción de algunas excepciones muy limitadas a la prórroga en favor del arrendador (Base VIII). Asimismo, se intenta favorecer al arrendador mediante la introducción de unos porcentajes de elevación de rentas en atención al año de suscripción del contrato de arrendamiento (Base IX). Sin embargo, estos porcentajes eran ínfimos (variando entre 10% y 7,5%) por lo que único que reflejaban era la inflación y no otorgaban ningún beneficio superior a los rentistas.

De esta forma, estas dos regulaciones en pro de la clase obrera son un claro ejemplo de la victoria del movimiento inquilino huelguista de la época. Aún así, perpetuaron la escasez de la vivienda puesto que las clases más acomodadas dejaron de invertir en la construcción de inmuebles (por el precio que recibían no les resultaba rentable), resultado que se intentó revertir mediante posteriores reformas a la LAU de 1946.

²⁴ Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos. *Boletín Oficial del Estado*, 1, de 1 de enero de 1947. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1947-3>

- 2.2. Posteriores reformas a la ley de arrendamientos urbanos: Ley de 22 de diciembre de 1955, el Texto Refundido de la LAU de 1964 y el Decreto-ley Boyer en 1985.

Como hemos visto, a raíz de la excesiva protección que la LAU de 1946 concedía a la figura del inquilino, el arrendador veía su derecho de propiedad completamente vaciado de contenido y el problema de la vivienda continuaba sin solucionarse. Este último se vio fuertemente agravado tras las nefastas consecuencias de la Segunda Guerra Mundial en la economía española ya que, aunque España no participó activamente en dicho conflicto, Francisco Franco se mostró públicamente a favor del bando perdedor, resultando esto en un mayor aislamiento internacional tras el final de la guerra.²⁵ Así, la pobreza aumentaba agudizaba la crisis habitacional y es en este contexto en el que se aprueba la modificación de la LAU a través de la Ley de 22 de diciembre de 1955, por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos. Esta última analiza el motivo del fracaso de su antecesora, indicando que “la tasa oficial de rentas [...] debe desenvolverse dentro de los supuestos señalados por las exigencias incoercibles de la realidad económica, es decir, guardando una justa proporción entre los alquileres y las inversiones de consumo ya que un desorbitado principio proteccionista produce el efecto, justamente contrario al pretendido, de agravar progresivamente el problema de los locales habitables, ante la reacción del mercado de apartarse de la inversión que hace gravoso el intercambio para una de las partes”.²⁶ En otras palabras, la solución que la LAU del 1955 proponía consistía en restablecer la igualdad entre las posiciones de arrendador y arrendatario para fomentar la inversión inmobiliaria y satisfacer la creciente necesidad de habitación del pueblo. Para ello, se redujeron considerablemente algunos de los privilegios de los inquilinos, pero se siguió manteniendo esa faceta proteccionista de la parte más débil (el arrendatario) que ya veníamos viendo desde el Decreto Bugallal. Ejemplo de esto es la ampliación a dos años del plazo mínimo de convivencia requerido para que el subrogado pudiera asumir el arrendamiento en caso de fallecimiento del arrendatario (Base VII Dos). Además, la subrogación tras el fallecimiento del subrogado se limita exclusivamente a su cónyuge y a sus hijos con el objetivo de evitar una prórroga infinita del arrendamiento. Asimismo, se elimina la ficción por la que anteriormente el arriendo del local destinado a oficinas se

²⁵ Paredes, J. M. (2000). La economía española en el siglo XX. Editorial Akal.

²⁶ **Ley de 22 de diciembre de 1955 por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos.** (1955). *Boletín Oficial del Estado*, núm. 357, 23 de diciembre, pp. 7722-7742. Jefatura del Estado. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1955-17768

asimilaba a vivienda, recuperando así este último un gran poder en la relación arrendaticia al establecerse la absoluta libertad de pacto respecto a las rentas de este tipo de arriendos (Base I Once). Así, se mejoró ligeramente la situación de los arrendadores al mismo tiempo que se siguió manteniendo la fuerte protección de los inquilinos.

Así pues, los años transcurrían y el mercado inmobiliario se encontraba en gran parte congelado a causa del control de rentas que la LAU impuso. En 1960, la crisis habitacional se vio acrecentada por el abandono de la autarquía. La apertura internacional que esto supuso trajo consigo una mejora del nivel de vida de los españoles, que, junto con el consecuente aumento de la natalidad y de la esperanza de vida, provocó un aumento exponencial de la demanda de viviendas.²⁷ Es por esto que incentivar la inversión inmobiliaria para favorecer la construcción de nuevas edificaciones se volvió imprescindible, y el único modo de conseguirlo era a través de la liberalización del mercado del alquiler. Así pues, el Texto Refundido de la LAU de 1964 es el primero en establecer la libre estipulación por las partes de la renta para aquellos arrendamientos que iniciasen tras la entrada en vigor del Texto Refundido (art. 97)²⁸. Asimismo, el citado texto incluyó una serie de porcentajes de revalorización para los alquileres de fecha anterior (art. 96), además de introducir un marco más flexible para la actualización de las rentas, permitiendo ajustes periódicos que reflejaran las variaciones en el Índice de Precios al Consumo (art. 104). No obstante, aunque revalorizadas y actualizadas, las rentas anteriores a la entrada en vigor de este texto seguían estando congeladas. De esta manera, este precepto sólo consiguió mejorar el problema de la vivienda a corto plazo (respecto de los nuevos alquileres) pero no pudo solventar el problema estructural de la vivienda permanentemente.

No fue hasta la aprobación del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica (comúnmente llamado **Decreto Boyer** por el Ministro de Economía y de Hacienda que lo promovió) que se consiguió por fin liberalizar el mercado del arrendamiento de vivienda en España gracias a la supresión de la prórroga legal

²⁷ Explicar brevemente por qué Franco abandonó la autarquía en los 60 y cómo esto impactó al nivel de vida *Vid.* Sánchez Recio, G., & Tascón Fernández, J. (Eds.). (2005). La política y los empresarios en los años 60. La inversión extranjera norteamericana. En Poder político y poder económico en España (pp. 215-234). Universidad de Alicante.

²⁸ Gobierno de España. (1964). Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, núm. 313, de 30 de diciembre de 1964.

obligatoria que pesaba sobre los arrendamientos (art. 9). Sin prórroga forzosa, se facilitaba de sobremanera la recuperación y disponibilidad del inmueble por los propietarios al finalizar el plazo del arriendo para poder así, si fuese de su interés, ponerlos de nuevo en alquiler en las condiciones y renta de mercado. No obstante, aunque las intenciones del Decreto Boyer eran las mejores, esta liberalización del mercado del alquiler consiguió el efecto contrario al pretendido: En lugar de fomentar la inversión en la construcción de nuevos complejos habitacionales, dificultó más el acceso a la vivienda a las clases menos pudientes puesto que el precio de la renta (totalmente liberalizado) aumentó exponencialmente como consecuencia del desajuste entre la oferta y la demanda contribuyendo así a un mayor riesgo de exclusión social de los arrendatarios.

- 2.3. La actual Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y sus recientes modificaciones: De la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas a la Ley de Vivienda de 2023.

La Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos vino a reemplazar al Texto Refundido de 1994 y es la actualmente vigente en España. Su principal objetivo era el restablecimiento de la igualdad de las contrapartes en el contrato de arrendamiento, igualdad que no se encontraba en la primera LAU de 1946 (excesivamente proteccionista, favorecía al arrendatario) ni tampoco en el Texto Refundido de la LAU de 1964 tras la introducción del Decreto Boyer (el poder de la relación arrendaticia quedaba en manos del arrendador exclusivamente). Así, uno de los aspectos más destacados de esta ley es la introducción de una duración mínima incondicional de cinco años en los contratos de alquiler (art. 9.1 LAU), lo que al mismo tiempo protegía a los inquilinos (les aportaba una mayor estabilidad ya que antes quedaban sometidos al plazo determinado en el contrato inicial), pero continuaba favoreciendo a los arrendadores que ya estaban obligados a la prórroga indefinida en favor del inquilino que la primera LAU impuso.²⁹ No obstante, esta normativa resultó en una disminución en la oferta de viviendas disponibles para alquilar puesto que esta LAU también introducía nuevas restricciones a los arrendadores para recuperar sus inmuebles o para adaptarlos a cambios en el mercado (por ej., el art. 27 establece un *numerus clausus* de las causas específicas que dan derecho al arrendador

²⁹ Ubeda Valencia, S. (1997). Plazo convencional y prórroga del contrato de arrendamiento urbano de vivienda sometido a la LAU/1994. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, (III), 191. Aranzadi.

para resolver el contrato limitando así su derecho de resolución). Por ende, si bien se consiguió frenar la especulación, dotando al arrendatario de nuevos poderes frente al arrendador, el problema de la vivienda persistió a causa de la oferta restringida de viviendas en alquiler, en contraste con la preferencia histórica de los españoles por la propiedad antes que el alquiler.

Así las cosas, la Ley 4/2013 introduce importantes reformas para dinamizar el mercado del alquiler. Ejemplo de ello es la reducción de la prórroga obligatoria de cinco a tres años, junto con la prórroga voluntaria, que pasa de tres a un año (arts. 9 y 10), con el objetivo de flexibilizar las relaciones arrendaticias.³⁰ Asimismo, la nueva normativa permite a los propietarios recuperar la vivienda tras el primer año del contrato si demuestran necesidad personal o familiar, devolviendo así cierto poder al propietario arrendador para los casos en los que estos sean realmente merecedores de esa protección (art. 9.3). Por otro lado, con la aprobación de esta reforma se intenta fomentar la inscripción registral de los contratos de arrendamiento de duración superior a la mínima legal como herramienta de seguridad jurídica para los arrendatarios (art. 5). De esta manera, la ley busca incentivar la participación de propietarios en el mercado, aunque ello implica una menor estabilidad para los inquilinos, especialmente en zonas urbanas tensionadas donde la especulación sobre la renta llega a unos niveles estratosféricos. Estas medidas, aunque necesarias para reactivar el sector, suscitan a día de hoy debate sobre la posible merma de los derechos de los arrendatarios que esta implica.

Por último, recientemente se ha adoptado en el pleno del Congreso la Ley de Vivienda de 2023. Esta última representa un giro hacia una mayor intervención estatal en el mercado inmobiliario, abordando problemas estructurales como el acceso a la vivienda asequible. Así, entre sus novedades se encuentra la limitación de los precios de alquiler en zonas tensionadas y el aumento del suelo reservado para vivienda protegida, pasando del 30 % al 40 % en nuevas urbanizaciones. Además, introduce una serie de incentivos fiscales para los arrendadores que ofrezcan rentas reducidas o realicen mejoras en los inmuebles, al tiempo que refuerza la protección frente a desahucios mediante procedimientos de conciliación obligatorios para grandes tenedores (Disposición Final Segunda).³¹ Esta

³⁰ Costas Rodal, L. (2013). Principales novedades introducidas en la LAU/94 por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, (6), Sección Jurisprudencia. Comentarios. Aranzadi.

³¹ Naranjo Román, R. (2023). El derecho a la vivienda en España. Breve análisis de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la vivienda. *Revista Aranzadi Doctrinal*, 11, 1889-4380.

nueva norma enfatiza la necesidad de regulación del mercado del alquiler para evitar abusos, consiguiéndose así a través del “incremento de las reservas de suelo para vivienda protegida y las limitaciones de precios un [mayor] compromiso firme con la justicia social y la función social de la propiedad”³². No obstante, estas medidas son fuente de controversia en el sector inmobiliario pues algunos expertos advierten que podrían desincentivar la inversión inmobiliaria, reduciendo así la oferta de viviendas a largo plazo y, por ende, agravando las dificultades para acceder a un alquiler en zonas con alta demanda como las capitales de provincia (por ej., en los últimos 10 años en Barcelona el precio del alquiler ha subido entre un 50%-70% dependiendo de la zona)³³.

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y PRINCIPALES DISPOSICIONES DE LA ACTUAL LAU

4. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ART. 15 LAU

CAPÍTULO II. LA ATRIBUCIÓN JUDICIAL DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN ARRENDAMIENTO AL CÓNYUGE NO TITULAR

1. NATURALEZA DEL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA ARRENDADA

La naturaleza del derecho de arrendamiento siempre ha estado sometida a discusión, considerando algunos juristas que se trata de un mero derecho personal mientras que otros alegan que goza de carácter real. Algunos juristas han llegado a afirmar que el derecho de arrendamiento es un derecho *sui generis*, por el dificultoso encaje que este derecho tiene en las figuras tradicionales.³⁴

³² Magaña, M. (2023). Aspectos positivos y negativos de la Ley de Vivienda. *Actualidad Jurídica Aranzadi*, (999), Cara y Cruz de la misma moneda. Aranzadi.

³³ Las ciudades más afectadas por la gentrificación y la creciente demanda turística en Barcelona son Eixample, Ciutat Vella y Gràcia, habiendo experimentado las rentas del alquiler una subida de un 70%, 60% y 50% respectivamente. Oficina de la Vivienda de la Demarcación de Barcelona (OHB). (2021). *Estructura y concentración de la propiedad del parque de alquiler en la demarcación de Barcelona*. Colegio de la Abogacía de Barcelona. <https://www.ohb.cat/es/project/estructura-y-concentracion-de-la-propiedad-del-parque-de-alquiler-en-la-demarcacion-de-barcelona/>

³⁴ *Memento Civil. Parte general y Derechos reales 2024-2025*. Lefevre.

Es importante distinguir entre derecho real y derecho personal (también denominado de crédito) para averiguar en qué esfera se sitúa la posesión. No obstante, según Díez-Picazo y Gullón esta distinción no siempre resulta clara. La doctrina clásica (pues no existe definición legal alguna) define el derecho real como “un poder directo e inmediato que se ejerce sobre la cosa y que genera una relación directa con la misma”.³⁵ Así, se trataría de un derecho absoluto oponible *erga omnes*, es decir, ante cualquier tercero que genere una perturbación al titular en su derecho. Al contrario, el derecho personal sólo podría hacerse valer ante el sujeto especialmente obligado por la obligación (el deudor) y no ante cualquier tercero. A día de hoy, esta distinción resulta insuficiente y prueba de ello es el difícil encaje de la figura del arrendamiento, en la que el arrendatario ejerce un poder directo e inmediato sobre la cosa arrendada pero no puede oponer su derecho *erga omnes*. Así pues, su derecho acaba en cuanto comienza el derecho real de propiedad de su arrendador.

De acuerdo con el art. 1543 CC, mediante la formalización del contrato de arrendamiento, el arrendatario se convierte únicamente en acreedor del derecho de uso de la cosa arrendada. De esta forma, no existe aquí transmisión alguna de un derecho real más allá de la mera posesión pues el arrendador se reserva la propiedad y, con ella, el poder de disposición de la cosa.³⁶ De igual modo piensan Cañizares Laso y Pablo Contreras al afirmar que “el arrendamiento no es un contrato traslativo del dominio ni constitutivo de derecho real sobre cosa ajena, pues el arrendador no cede ni transmite derecho real alguno sobre su propiedad”. Estos son claros ejemplos de la corriente que concede el valor de un simple derecho de crédito al arrendamiento, siguiendo la tesis tradicional adoptada por nuestro CC según la cual el arrendamiento no afecta a terceros adquirentes (art. 1571 CC).

El arrendatario adquiere pues la posesión de la cosa, es decir, inicia “la ocupación material de la cosa” (Art. 438 CC). Díez-Picazo distingue en la posesión dos caras de la misma moneda: Primero, el *ius possidendi*, que es el derecho que tiene el propietario de la cosa a poseerla. Se contempla aquí la posesión como una facultad inherente al derecho real de propiedad considerado como un “haz de facultades”. En segundo lugar, el *ius possessionis*, consistente en el derecho a seguir poseyendo que goza la persona distinta del propietario, tanto si la posesión es tolerada como si no lo es.

³⁵ DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN, A. (10 ed.) (año), Sistema de Derecho Civil, Vol. III, Tomo 1, Tecnos, Madrid.

³⁶ Navarro Mendizábal, I. A. (3 ed.) (2019), Derecho de Obligaciones y Contratos, Thomson Reuters, Madrid, 594-605

El *ius possessionis* se asimilaría aquí a la posición del arrendatario, el cual posee la cosa arrendada de forma tolerada por el propietario y tiene derecho a no ser perturbado en su posesión. El propio Código Civil, en su art. 446, instaura un régimen de protección posesoria mediante la asistencia de los Tribunales: “Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen.”. Así, el ordenamiento ofrece herramientas como la acción posesoria, para poder recuperar la posesión el que se ha visto indebidamente despojada de ella (art. 439.1 LEC), y la acción publicana, “como defensa del poseedor con mejor derecho a poseer”. Precisamente, es por esta razón por la que Díez-Picazo explica que “un destacado sector doctrinal ha calificado a la posesión como derecho real, siquiera de energía limitada. Y ello porque el ordenamiento jurídico le concede una protección erga omnes, además de que se aprecia en él aquella potestad directa e inmediata sobre una cosa, que es la esencia tradicional del derecho real.”.

Dado que estas posiciones discordantes sobre la naturaleza de la posesión generaban una importante inseguridad jurídica, el legislador quiso esclarecer esta cuestión a través de la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Esta última, en su art. 1.Tres modificaba el art. 7 LAU obligando a inscribir el arrendamiento en el Registro de la Propiedad (Art. 2.5 LH) para que este pudiera surtir efecto frente al tercero hipotecario³⁷. Así, en opinión Tafur López de Lemus, esta llevó a cabo una equiparación entre el adquirente de la vivienda alquilada y el adquirente de los derechos reales. Sin embargo, esta equivalencia no duraría mucho pues poco después el Real Decreto Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler eliminó este art. 7.2 LAU y modificó el art. 13 LAU de suerte que los arrendamientos de duración inferior a los 5 años (7 años en el caso de que el arrendatario sea persona jurídica) en el momento de la adquisición del tercero hipotecario deben mantenerse hasta cumplirse dichos plazos sin necesidad de inscripción previa en el Registro de la Propiedad. Al contrario, se procedería a la extinción del arrendamiento cuya duración estipulada fuese superior a los 5 años salvo inscripción en el Registro previa a la adquisición. De este

³⁷ *Vid.* art. 34 LH. Se refiere aquí al tercero que confiando en la apariencia registral adquiere un derecho real de quien aparece inscrito como titular. En el caso de que este resultara no ser el verdadero titular, el tercero hipotecario se ve protegido en su adquisición (supeditado a una serie de requisitos) en virtud del principio de fe pública registral.

modo, la inscripción pasa a ser facultativa por parte de los contratantes, estando legitimados cualquiera de ellos para solicitarla (art. 6 LH). Con todo, sólo pueden acceder al Registro de la Propiedad los contratos de arrendamiento que hayan sido elevados a escritura pública (Art. 2 RD 297/1996) y para ello es necesaria la concurrencia de las dos partes. En cualquier caso, el interesado puede compeler a la otra parte a rellenar esta forma especial exigida por ley en virtud del art. 1279 CC por lo que no debería suponer un problema.³⁸

2. LA ATRIBUCIÓN JUDICIAL DE LA VIVIENDA FAMILIAR

No existe en nuestra legislación positiva una definición exacta de lo que se considera una vivienda familiar. La reiterada jurisprudencia del TS la considera como “un bien no patrimonial, al servicio del grupo o ente pluripersonal que en ella se asienta, con independencia de a quien corresponda la titularidad de la misma”³⁹, de este modo el propio Tribunal establece que una vivienda se considera familiar independientemente de si sus poseedores lo son en título de propiedad o de arrendamiento. Asimismo, también se ha definido como “un reducto donde se asienta y desarrolla la persona física, como refugio elemental que sirve a la satisfacción de sus necesidades primarias y protección de su intimidad”⁴⁰. Así, un inmueble alquilado puede constituir la única morada de una familia que no tiene ningún bien inmueble en su propiedad y cuyas necesidades de refugio urgen de ser satisfechas.

3. LA FIGURA DE LA SUBROGACIÓN

CAPÍTULO III. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LAS PRINCIPALES INCÓGNITAS DEL PRECEPTO

1. APLICABILIDAD DEL PRECEPTO A LAS PAREJAS DE HECHO TRAS SU RUPTURA

³⁸ Magro Servet, V. (2019). Inscripción de arrendamiento de duración superior a 5 o 7 años. Foro abierto. *Revista de Jurisprudencia El Derecho*.

³⁹ STS 31 de diciembre de 1994

⁴⁰ STS 16 de diciembre de 1996

2. POSIBILIDAD DE OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR A LA SUBROGACIÓN DEL CÓNYUGE NO ARRENDATARIO
3. DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN DE LA ATRIBUCIÓN INDEFINIDA DE LA VIVIENDA.
4. IMPAGO DE RENTAS: ¿SIGUE RESPONDIENDO EL TITULAR PRIMIGENIO DEL CONTRATO?

CAPÍTULO IV. POSIBLES SOLUCIONES PARA ELIMINAR TENSIONES ENTRE DEL ARRENDADOR Y DEL CÓNYUGE NO ARRENDATARIO A LA HORA DE APLICAR EL ART. 15 LAU

BIBLIOGRAFÍA

Costas Rodal, L. (2013). Arrendamiento de viviendas: derechos del arrendatario y naturaleza de las normas, según la proyectada reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos [BIB 2013\897]. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, (2), Aranzadi.

Code civil [Código Civil]. Publicado en el Journal officiel de la République française, 21 de marzo de 1804

Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889. Publicado en el Boletín Oficial del Estado, núm. 206, 25 de julio de 1889.

Ley n.º 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Publicada en el Boletín Oficial del Estado, núm. 282, 25 de noviembre de 1994.

NAVARRO MENDIZÁBAL, I. A. (3 ed.) (2019), Derecho de Obligaciones y Contratos, Thomson Reuters, Madrid, 594-605

DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN, A. (10 ed.) (año), Sistema de Derecho Civil, Vol. III, Tomo 1, Tecnos, Madrid.

Disposiciones generales del contrato de arrendamiento (artículos 1542 a 1545 CC) Código Civil Comentado. Volumen IV Editorial Civitas, SA, 2ª ed., mayo 2016 *Cañizares Laso, A.; Pablo Contreras, P. et al.*

JIMÉNEZ HORWITZ, M. (2012), La distinción entre los contratos de obras y servicios en el Derecho español (estudio comparado con el Derecho alemán), Anuario de Derecho Civil, Tomo LXV, fasc. II, Madrid, 552-584.

Quicios Molina, M. (2013). Artículo 1543 del Código Civil. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (Dir.), *Comentarios al Código Civil* (Tomo VIII). Tirant le Blanch.

Magro Servet, V. (2019). Inscripción de arrendamiento de duración superior a 5 o 7 años. Foro abierto. *Revista de Jurisprudencia El Derecho*.

Marín López, J. J. (2005). Comentario al artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos [BIB\2005\2947]. En *Grandes tratados: Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Aranzadi

Rivero Hernández, F. (2016). El derecho de uso de la vivienda familiar tras la crisis matrimonial [BIB 2016\4568]. En *Estudios y Comentarios Legislativos. Usufructo, Uso y Habitación* [BIB 2016\2386]. Civitas. ISBN 978-84-9135-783-4.

Sujetos del contrato. Cambios en los titulares de la relación arrendaticia. (2013). En *Guías Prácticas. Guía práctica de Arrendamientos Urbanos* [BIB 2013\2403]. Aranzadi. ISBN 978-84-9014-400-8.

Carrasco Perera, Á. (2013). Comentarios al Artículo 15 de la Ley de Arrendamientos Urbanos [BIB 2013\12904]. En *Grandes Tratados: Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* [BIB 2013\1796]. Aranzadi. ISBN 978-84-9014-303-2.

Tribunal Supremo (Sala 1ª). (2017, 28 de febrero). Sentencia número 134/2017, recurso número 264/2015.

Otero, Á. (2019). Novedades en la Ley de Arrendamientos Urbanos tras la convalidación del Real Decreto-ley 7/2019. *Actualidad Jurídica Aranzadi*, 951, Comentario. Editorial Aranzadi.

Quicios Molina, M. S. (1997). Régimen transitorio de la actualización de rentas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (RCL 1994, 3272 y RCL 1995, 1141), de Arrendamientos Urbanos. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, II, Sección Doctrina, 99. Editorial Aranzadi.

Juzgado de lo Penal N.º. 9 de Barcelona. (2012, 29 de junio). Sentencia 360/2012, Rec. 125/2010.

Magaña, M. (2023). Aspectos positivos y negativos de la Ley de Vivienda. *Actualidad Jurídica Aranzadi*, 999, Sección Cara y Cruz de la misma moneda. Editorial Aranzadi.

Sospedra Navas, F. J. (2024). El conflicto constitucional de competencias de la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda: Conflicto competencial. Zonas de mercado tensionado. *La Administración Práctica*, 8, Sección Jurisprudencia. Comentarios, Agosto. Editorial Aranzadi.

Bonshoms Guzmán, J., & Sabaté Muriel, I. (2018). Cien años de lucha por la bajada de los alquileres: el Decreto de 1920. *El Salto Diario*. Recuperado de <https://www.elsaltodiario.com/memoria-historica/cien-anos-lucha-bajada-de-los-alquileres-el-decreto-1920>

Paredes, J. M. (2000). *La economía española en el siglo XX*. Editorial Akal.

Instituto Nacional de Estadística. (2023). *Encuesta Nacional sobre Salud y Drogas en la Enseñanza Secundaria 2023*. INE. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/ENSD2023.htm>

Instituto Nacional de Estadística. (2024). *Estadísticas Vitales Provisionales 2023*. INE.