



FACULTAD DE DERECHO

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

Autor: Victoria Sánchez Rabadán

5.º E-3 Analytics

Derecho Civil

Tutor: Prof. Dr. Belén del Pozo Sierra

Madrid

Marzo, 2025

ÍNDICE

LISTADO DE ABREVIATURAS.....	5
INTRODUCCIÓN.....	6
CAPÍTULO I. ANÁLISIS HISTÓRICO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.....	7
1. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SU HISTORIA	7
1.1. Orígenes de la regulación arrendaticia en España	7
1.1.1. La primera regulación arrendaticia: El Decreto Bugallal de 1920.....	7
1.1.2. La primera LAU: La Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos..	8
1.2. Reformas a la Ley de arrendamientos urbanos.....	9
1.2.1. Ley de 22 de diciembre de 1955 por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos 10	
1.2.2. Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.....	11
1.2.3. Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica.....	11
1.3. La actual Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y sus posteriores modificaciones.....	12
1.3.1. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.....	13
1.3.2. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.....	13
1.3.3. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 14	
1.3.4. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.....	15
CAPÍTULO II. NATURALEZA JURÍDICA DEL ART. 15 LAU.....	17
1. PLANTEAMIENTO Y DELIMITACIÓN CONCEPTUAL DEL ART. 15 LAU	17
1.1. La figura del arrendamiento.....	17
1.1.1. El arrendamiento en el Código Civil.....	18
1.1.2. Caracteres del contrato de arrendamiento de cosas.....	20
1.2. La atribución judicial de la vivienda familiar	23
1.2.1. La vivienda familiar.....	23
1.2.2. La atribución judicial de la vivienda.....	23
1.3. El derecho de uso de la vivienda arrendada.....	25
1.3.1. El derecho de uso: ¿Derecho real o personal?	25
1.3.2. El derecho de uso en el Código Civil.....	26
1.3.3. Respuesta legislativa a la indefinición de la naturaleza del derecho de uso.....	27
1.4. La figura de la subrogación	28
1.4.1. La subrogación en el Código Civil	29
1.4.2. Efectos de la subrogación operada por el art. 15 LAU	30
2. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DEL ART. 15 LAU.....	31
2.1. Referencia a la legislación civil en general.....	31
2.2. Introducción del derecho de subrogación del cónyuge no arrendatario.....	32
CAPÍTULO III. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LAS PRINCIPALES INCÓGNITAS DEL PRECEPTO	33

1.	APLICABILIDAD DEL PRECEPTO A LAS PAREJAS DE HECHO TRAS SU RUPTURA...	33
1.1.	Concepto y regulación de las parejas de hecho en España	34
1.2.	Primera jurisprudencia constitucional sobre parejas de hecho	35
1.3.	Aplicación analógica del régimen económico-matrimonial a las parejas de hecho.....	38
1.4.	Actual corriente jurisprudencial sobre parejas de hecho	39
1.5.	Jurisprudencia relativa a la aplicación del artículo 15 de la LAU a las parejas de hecho.....	41
1.6.	Alternativa al art. 15 LAU para las parejas de hecho	42
2.	APLICABILIDAD DEL PRECEPTO EN SEDE DE MEDIDAS PROVISIONALES.....	43
2.1.	Medidas provisionales en los procesos de divorcio, separación o nulidad matrimonial.....	43
2.2.	Criterio jurisprudencial antes de la reforma de la Ley 4/2013.....	44
2.3.	Criterio jurisprudencial actual	45
3.	NATURALEZA DEL REQUISITO DE COMUNICACIÓN AL ARRENDADOR Y CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE SU OMISIÓN.....	46
3.1.	Jurisprudencia relativa a la naturaleza de la comunicación	46
3.1.1.	La comunicación como requisito indispensable para la subrogación	47
3.1.2.	Flexibilización del criterio jurisprudencial sobre la comunicación.....	47
3.2.	Formalidades de la comunicación.....	49
3.2.1.	Forma de la comunicación	49
3.2.2.	Plazo de la comunicación.....	50
4.	IMPAGO DE RENTAS: ¿SIGUE RESPONDIENDO EL TITULAR PRIMIGENIO DEL CONTRATO?.....	51
4.1.	No ejercicio del derecho de subrogación.....	51
4.2.	Ejercicio del derecho de subrogación	52
4.3.	Medidas de protección del cónyuge no arrendatario ante la acción de desahucio por impago	53
	CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES.....	54
	BIBLIOGRAFÍA.....	57
1.	LEGISLACIÓN	57
2.	JURISPRUDENCIA	58
3.	OBRAS DOCTRINALES.....	63
4.	RECURSOS DE INTERNET	67
	ANEXO I.....	69

LISTADO DE ABREVIATURAS

Art.:	Artículo
CC:	Código Civil
CC Francés:	Código Civil Francés
CE:	Constitución Española
LAU:	Ley de Arrendamientos Urbanos
LEC:	Ley de Enjuiciamiento Civil
LO:	Ley Orgánica
RD	Real Decreto
RDL	Real Decreto Ley
Rec.:	Recurso
SAP:	Sentencia de la Audiencia Provincial
SJPI:	Sentencia del Juzgado de Primera Instancia
STC:	Sentencia del Tribunal Constitucional
STS:	Sentencia del Tribunal Supremo
SSTC:	Sentencias del Tribunal Constitucional
SSTS:	Sentencias del Tribunal Supremo

INTRODUCCIÓN

Desde 2005, la nulidad matrimonial, la separación y, especialmente el divorcio, han ido adquiriendo una gran relevancia en nuestra realidad económico-social. Prueba de su despliegue es que, sólo en 2023, se solicitaron 92.344 nulidades y divorcios mientras que sólo se oficializaron 64.285 matrimonios en España¹.

Las crisis matrimoniales se caracterizan por ser una fuente de tensiones legales de difícil resolución. Esto se debe a que, aunque se hayan regulado concienzudamente los procesos de ruptura matrimonial, cada matrimonio y cada crisis de pareja son diferentes, por lo que se requiere de la mano de jueces y magistrados para aplicar al caso concreto los preceptos del Derecho de Familia. Gracias a esta labor judicial, se ha consolidado una amplia jurisprudencia sobre la cuestión, la cual constituye el objeto del presente trabajo.

Este trabajo se centrará en analizar cómo la crisis matrimonial del arrendatario afecta al contrato de arrendamiento. En particular, estudiaremos el art. 15 LAU y la facultad que otorga al cónyuge no arrendatario de subrogarse en la posición de su ex cónyuge en la vivienda arrendada, cuando esta le ha sido atribuida judicialmente.

Existen pues dos intereses confrontados: El interés del arrendador que busca obtener el mayor rendimiento posible con la menor intromisión judicial y el interés del cónyuge no arrendatario, que, encontrándose en una situación vulnerable, busca continuar en la pacífica posesión de la vivienda.

De este modo, la aplicación del art. 15 LAU plantea diversas incógnitas, como cuál de los cónyuges -el arrendatario o el atributivo- queda obligado al pago de la renta, o su posible aplicabilidad en casos de ruptura de hecho no matrimonial, entre otras.

La respuesta a estas preguntas puede interesar al arrendador que se ve envuelto en la crisis matrimonial de su arrendatario o al cónyuge titular que se ha visto desprovisto de la posesión de su vivienda habitual por resolución judicial. En consecuencia, este trabajo buscará resolver los principales interrogantes que surgen en torno al art. 15 LAU a través de un análisis de la doctrina y la jurisprudencia aplicables al precepto.

¹ Respecto del total de nulidades y divorcios: Consejo General del Poder Judicial, “Demandas presentadas de nulidades, separaciones y divorcios”, 2024 (disponible en <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Demandas-presentadas-de-nulidades--separaciones-y-divorcios/>; última consulta: 17/09/2024).

Respecto del total de matrimonios: Instituto Nacional de Estadística. “Estadísticas Vitales Provisionales 2023”, 2024 (disponible en <https://ine.es/dyngs/Prensa/es/EDCM2023.pdf>; última consulta: 17/09/2024).

CAPÍTULO I. ANÁLISIS HISTÓRICO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SU HISTORIA

La legislación arrendaticia es por excelencia el cuerpo legal 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, la legislación arrendaticia ha experimentado una pluralidad de modificaciones fruto de la realidad económico-social de su tiempo. En este apartado, estudiaremos los cambios más significativos operados en la legislación urbana para así poder esclarecer la verdadera intención del legislador al redactar el art. 15 LAU (*vid.* ANEXO I).

1.1. Orígenes de la regulación arrendaticia en España

La regulación del alquiler urbano se tornó indispensable cuando, fruto de la industrialización y de la mayor demanda internacional, se produjo una feroz migración de los pueblos a las capitales de provincia². Consecuentemente, la demanda de vivienda se disparó y los rentistas aprovecharon para subir los precios de forma desorbitada, lucrándose así de la necesidad de habitación de la clase trabajadora³.

1.1.1. La primera regulación arrendaticia: El Decreto Bugallal de 1920

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

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

² La neutralidad de España en la primera gran guerra disparó la demanda internacional. El mayor nivel de exportaciones se tradujo en un incremento de la mano de obra en las capitales industriales. Bonshoms, J., “Cien años de lucha por la bajada de los alquileres: el Decreto de 1920”, *El Salto*, 22 de junio de 2020 (disponible en <https://www.elsaltodiario.com/memoria-historica/cien-anos-lucha-bajada-de-los-alquileres-el-decreto-1920>; última consulta: 10/10/2024).

³ 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. “Noticia sobre el recargo de la contribución”, *La Acción*, 28 de febrero de 1919.

precios de alquiler de sus fincas”⁴. Además, la necesidad de regular la vivienda se acrecentó tras el fallido intento del Gobierno de proporcionar a las clases más bajas casa propia mediante la Ley de 12 de junio de 1911, comúnmente llamada “la primera ley de casas baratas”⁵. Tras este fracaso, el descontento popular no tardó en llegar, originándose Ligas de Inquilinos por toda España y huelgas de alquileres, en las que los inquilinos se negaban a pagar el alquiler como protesta ante las constantes subidas de precio⁶.

La novedad más importante que introdujo el Decreto Bugallal fue la implementación, con carácter retroactivo, de la prórroga indefinida obligatoria en todos los arrendamientos urbanos en “poblaciones de más de 20.000 almas”, sin posibilidad de alteración de la renta⁷.

Asimismo, el decreto dispuso que el beneficio de la prórroga alcanzara a los individuos que habitaran con el arrendatario en el momento de su muerte y, además, redujo las rentas al precio que regía en 1914 (Art. 6). Esto provocó que el inquilino y sus descendientes no abandonaran nunca el habitáculo.

De este modo, los arrendadores vieron su derecho de propiedad prácticamente vaciado de contenido, lo que impactó de manera negativa en la inversión privada en construcción de nueva vivienda. A raíz de esto, las grandes ciudades no desarrollaron la capacidad suficiente para dar cobijo a la migración masiva, agravándose el problema de vivienda.

El Decreto Bugallal, de carácter transitorio, establecía inicialmente un plazo de vigencia de un año (art. 12), que fue prorrogado en múltiples ocasiones por las Cortes. Sin embargo, su aplicación llegó a su fin el 31 de diciembre de 1946 gracias a la aprobación de la primera LAU que lo dejó sin efecto, marcando un hito en la regulación arrendaticia.

1.1.2. La primera LAU: La Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos

Con la LAU de 1946 se aprueba por primera vez con vocación de permanencia una ley reguladora de los arrendamientos urbanos. Se opta por una ley de bases para que,

⁴ Real Decreto de 22 de junio de 1920, relativo a contratos de arrendamiento de fincas urbanas y alquileres de las mismas (Gaceta de Madrid, n.º 174, pp. 1131-1140).

⁵ Vid. Castrillo Romón, M. A., “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.*, 2003.

⁶ “*El problema de las viviendas: Huelga de Inquilinos*”, *El Día*, 29 de febrero 1919.

⁷ Real Decreto de 22 de junio de 1920, relativo a contratos de arrendamiento de fincas urbanas y alquileres de las mismas (Gaceta de Madrid, n.º 174, pp. 1131-1140).

atendiendo a la coyuntura, el Gobierno pueda modificarla y adaptarla con agilidad a la evolución de la economía y de las necesidades de vivienda.

Esta ley reprodujo, en gran medida, las disposiciones del Decreto Bugallal, manteniendo el carácter indefinido de la prórroga obligatoria (Base VI) y la facultad de subrogación concedida a los familiares que habitaran con el arrendatario después de su muerte, así como a los convivientes del subrogado y así sucesivamente, encadenándose indefinidamente un familiar tras otro en el arrendamiento (Base IV).

No obstante, en atención al arrendador, esta LAU comienza a exigir un plazo mínimo de convivencia previa de un año “suficiente para impedir el abuso” e introduce una serie de excepciones, si bien limitadas, a esta prórroga forzosa (Base VIII) ⁸.

Además, para favorecer la inversión en vivienda se aprueban de una serie de porcentajes de actualización de rentas aplicables en función del año de suscripción del contrato de arrendamiento (Base IX). Sin embargo, estos porcentajes de eran ínfimos, variando entre 10% y 7,5%, por lo que únicamente servían para reflejar la inflación de la peseta (bastante alta en el contexto de la Segunda Guerra Mundial debido a la escasez de alimentos).

Estas dos regulaciones en pro de la clase obrera son un claro ejemplo de la victoria del movimiento inquilino huelguista de la época. Aun así, únicamente consiguieron perpetuar la escasez de la vivienda puesto que, al no resultar rentable el negocio del alquiler debido a la excesiva regulación en pro del arrendatario, se frenó la inversión privada en construcción de vivienda.

1.2. Reformas a la Ley de arrendamientos urbanos

A raíz de la protección excesiva que la LAU de 1946 otorgaba al arrendatario, el arrendador obtenía beneficios mínimos, lo que agravó la escasez de vivienda. Además, la Segunda Guerra Mundial agravó el problema de la vivienda pues, aunque España no participara activamente en el conflicto, nuestro jefe de estado, Francisco Franco, se mostró públicamente a favor del bando perdedor, resultando en un mayor aislamiento

⁸ Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos (BOE nº 1, 1 de enero de 1947, pp. 82-110).

internacional tras el final de la gran guerra⁹. Así, la pobreza aumentaba mientras que, al mismo tiempo, se agudizaba la crisis habitacional, producto del excesivo de proteccionismo estatal.

1.2.1. Ley de 22 de diciembre de 1955 por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos

En este contexto, se aprueba la primera modificación a 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, reconoce el fracaso de su antecesora, indicando en su exposición de motivos 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”¹⁰.

En otras palabras, la solución que la LAU del 1955 proponía consistía en restablecer la igualdad entre arrendador y arrendatario para así fomentar la inversión inmobiliaria. Para ello, se redujeron considerablemente algunos de los privilegios de los inquilinos.

Ejemplo de esto fue la ampliación a dos años del plazo mínimo de convivencia requerido para que el ejercicio de la subrogación en caso de muerte del arrendatario (Base VII Dos) y la circunscripción de este derecho al cónyuge y a su descendencia con el fin de evitar una prórroga infinita del arrendamiento.

Asimismo, se elimina la ficción por la que el arriendo de local de negocio se asimilaba al arrendamiento vivienda, recuperando así el arrendador cierto poder de negociación en la relación arrendaticia al no existir ningún control normativo de las rentas en este tipo de arriendos (Base I Once), determinándose el precio por libertad de pacto *ex art.* 1255 CC.

No obstante, esta reforma mantuvo su carácter proteccionista hacia el arrendatario, en línea con la tendencia iniciada por el Decreto Bugallal¹¹. Por tanto, aunque se consiguió mejorar mínimamente la posición del arrendador, el mercado inmobiliario continuaba, en gran parte, congelado, a causa del control normativo de la renta y de la prórroga

⁹ Rojo, L. A., “La crisis de la economía española 1973-1984”, en Sudrià, C., Nadal Oller, J. *et al.* (comps.), *La economía española en el siglo XX: una perspectiva histórica*, Ariel España, 1987, pp. 190-200.

¹⁰ Ley 22/1955, de 22 de diciembre, por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos (BOE nº 357, de 23 de diciembre de 1955, pp. 7722-7742).

¹¹ Montoro Ferreira, D., *La novación subjetiva en el arrendamiento de vivienda protegida* (1ª ed.), Dykinson, Madrid, 2018, pp. 73-127.

obligatoria indefinida. Esto, sumado al abandono de la autarquía en 1960, que acrecentó la crisis habitacional, hizo que se volviera imprescindible la activación de la inversión inmobiliaria¹².

1.2.2. Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos

El Texto Refundido de la LAU de 1964 fue el primero en liberalizar el mercado del alquiler, que en aquel entonces se encontraba entre los más regulados. Para ello, admitió la libre estipulación por las partes de la renta, aunque sin carácter retroactivo (art. 97)¹³.

Además, con el fin de paliar la congelación de rentas operada por el Decreto Bugallal y la LAU del 46, se incluyen una serie de porcentajes de revalorización de renta para aquellos alquileres suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU de 1964 (art. 96). En línea con esto, configura un marco más flexible para la actualización de rentas, a través de ajustes periódicos que reflejan de las fluctuaciones del Índice de Precios al Consumo (art. 104).

No obstante, aunque revalorizadas y actualizadas, las rentas anteriores a la LAU del 64 seguían congeladas. Por lo tanto, este Decreto solo logró aliviar el problema de la vivienda en cuanto a los nuevos alquileres, mientras que la crisis estructural del sector continuó agravándose.

1.2.3. Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica

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 por fin se logró liberalizar el mercado del alquiler en España.

Esto se obtuvo a través de la supresión de la prórroga legal obligatoria que pesaba sobre los arrendamientos desde el Decreto Bugallal (art. 9). Sin prórroga forzosa, recuperar el

¹² La apertura internacional que el abandono de la autarquía supuso trajo consigo una mejora del nivel de vida de los españoles, que, a su vez, se tradujo en un aumento de la natalidad y la esperanza de vida. El principal efecto fue el aumento exponencial de la demanda de viviendas. Sánchez Recio, G., “La política y los empresarios en los años 60. La inversión extranjera norteamericana” en Sánchez Recio, G. y Tascón Fernández, J. (1 ed.) *Poder político y poder económico en España*, Universidad de Alicante, 2005, pp. 215-234.

¹³ Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 313, 30 de diciembre de 1964, pp. 17387-17405).

inmueble resultaba más sencillo, permitiendo al arrendador, una vez llegado el término inicial del contrato, ofertar la vivienda de nuevo bajo un nuevo precio y condiciones más acordes al mercado actual¹⁴.

Sin embargo, aunque las intenciones del Decreto Boyer eran las mejores, la liberalización operada consiguió el efecto contrario al pretendido: en lugar de fomentar la inversión inmobiliaria, dificultó más el acceso a la vivienda a las clases menos pudientes debido a la gran subida del precio de la renta (totalmente liberalizado). El legislador no contempló el efecto que el desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda tendría sobre los precios del alquiler (totalmente artificiales antes de la entrada en vigor del Decreto Boyer)¹⁵.

Por ende, este Decreto no consigue su objetivo y empeora el ya existente problema de la vivienda. Si antes la causa principal era su escasez, ahora el problema radica en la elevada carga económica del alquiler en relación con los ingresos del arrendatario, quien, por falta de recursos, puede verse privado de un hogar.

Tras los fallidos intentos de solventar el problema de la vivienda, el legislador reconoce la imposibilidad de mantener un régimen protector del arrendatario sin, al mismo tiempo, desincentivar la inversión en vivienda.

1.3. La actual Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y sus posteriores modificaciones

El 24 de noviembre de 1994, el Congreso de Diputados da un paso decisivo en la regulación de la vivienda gracias a la aprobación de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Desde entonces, se han aprobado numerosas reformas para adaptar la LAU al siempre cambiante mercado del alquiler, pero se ha conservado la mayor parte de su texto original.

¹⁴ Flores Rodríguez, J., “La transformación de locales de negocio en viviendas: los límites al uso de la propiedad privada en las relaciones de vecindad”, *Boletín de Propiedad Horizontal El Derecho*, n. 44, 2004, p. 2.

¹⁵ Rivera, J., “El 'decreto Boyer' tiene sus peores efectos en las grandes ciudades”, *El País*, 6 de mayo de 1991 (disponible en https://elpais.com/diario/1991/05/06/economia/673480814_850215.html; última consulta: 15/09/2024).

1.3.1 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos vino a reemplazar el Texto Refundido de 1964 y es la LAU actualmente vigente en España. Su principal objetivo es mantener la igualdad de armas entre las contrapartes del contrato de arrendamiento, igualdad inexistente en la primera LAU de 1946 (excesivamente proteccionista, daba más poder al arrendatario) y en el Decreto Boyer (que desplaza el poder de la relación arrendaticia hacia el arrendador).

Uno de los aspectos más destacables de la LAU es la introducción del plazo mínimo obligatorio de cinco (5) años en los contratos de alquiler (art. 9.1 LAU). De esta forma, protegía a los inquilinos, aportándoles una mayor estabilidad al brindarles una duración mínima obligatoria similar a la arrebatada por el Decreto Boyer, al mismo tiempo que marcaba un marco normativo menos restrictivo del derecho de propiedad, pues la prórroga no es indefinida sino que cuenta con una delimitación temporal¹⁶.

El primer efecto que provocó la LAU fue la disminución de la oferta de viviendas disponibles para alquilar. De este modo, se revirtió la liberalización operada por el Decreto Boyer. El segundo efecto consistió en el freno de la especulación gracias al restablecimiento de ciertas garantías del arrendatario.

De este modo, si bien se consiguió frenar la especulación, el problema de la vivienda no se corrigió, al continuar siendo difícilmente accesible a causa de la reducción de la oferta de viviendas en alquiler.

1.3.2. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

La Ley 4/2013 introduce importantes reformas para dinamizar el mercado del alquiler. Ejemplo de ello es la reducción de la prórroga obligatoria y voluntaria de cinco a tres años y de tres a un año, respectivamente (arts. 9 y 10), con el objetivo de flexibilizar las relaciones arrendaticias¹⁷.

¹⁶ Úbeda Valencia, S., “Plazo convencional y prórroga del contrato de arrendamiento urbano de vivienda sometido a la LAU/1994”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n. 3, 1997, p. 191.

¹⁷ Costas Rodal, L., “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*, n. 6, 2013, pp. 35-42.

Asimismo, se introduce la posibilidad de recuperar la vivienda tras el primer año del contrato siempre que el arrendador demuestre necesidad personal o familiar, concediendo así ciertas garantías al arrendador en los casos en los que sean realmente merecedores de protección (art. 9.3).

Por otro lado, se intenta fomentar la inscripción registral de los alquileres de duración superior a la mínima legal para evitar el fenómeno de “venta quita renta” (art. 5) y así proporcionar cierta seguridad jurídica a los arrendatarios (*vid.* Capítulo II 1.3.3).

Por último, esta Ley modifica el art. 15 LAU, otorgando, por primera vez, al cónyuge no arrendatario, el derecho de subrogación en el contrato de alquiler de la vivienda familiar cuando esta se le haya atribuido judicialmente en el proceso de divorcio por tiempo mayor al que reste por cumplir en el contrato (ver Capítulo II apartado 2).

Esta reforma tenía por objeto incentivar la participación de los propietarios en el mercado, aunque ello implicara una menor estabilidad para los inquilinos. Así, logró liberalizar por completo el mercado de la vivienda en España.

Sin embargo, la reducción de las garantías de los arrendatarios y el consecuente fortalecimiento de la posición arrendadora propició una severa especulación con los precios del alquiler, especialmente de las viviendas instaladas en zonas tensionadas.

1.3.3. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Consecuencia de la reforma operada por la Ley 4/2013, se crea una burbuja del alquiler provocando que “en el año 2017, más del 42% de los hogares españoles destinaran más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler”¹⁸. Se dificulta por tanto de sobremanera el acceso a la vivienda a las personas con menos recursos económicos.

A través del RDL 7/2019, se logra reequilibrar la balanza a favor del arrendatario, mediante el restablecimiento de los derechos reducidos a raíz de la reforma anterior. Así, los arts. 9 y 10 LAU vuelven a su redacción original, reincorporándose la prórroga forzosa de cinco (5) años, con el añadido de en caso de ser el arrendador persona jurídica, la prórroga obligatoria se ampliará a siete (7) años. De igual modo, la prórroga voluntaria pasa de 1 a 3 años, independientemente de la persona del arrendador.

¹⁸ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE nº 55, de 5 de marzo de 2019).

Así pues, el RDL 7/2019 logra devolver el poder de la relación arrendaticia a la parte más débil –el arrendatario- revirtiendo la liberalización operada en el mercado del alquiler y, en consecuencia, deteniendo la especulación (muy intensa en zonas tensionadas).

1.3.4. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

La modificación más reciente de la LAU se ha producido con 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.

Entre sus novedades se encuentra la limitación de los precios del alquiler en zonas tensionadas y el aumento del suelo reservado para vivienda protegida, pasando del 30 % al 40 % en nuevas urbanizaciones¹⁹. Además, introduce una serie de incentivos fiscales para aquellos arrendadores que ofrezcan rentas reducidas o que realicen mejoras en el inmueble, al tiempo que refuerza la protección del arrendatario contra desahucios mediante la imposición de procedimientos de conciliación obligatorios para los grandes tenedores (Disposición Final Segunda por la que se modificaba Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)²⁰.

En cuanto a la LAU, la Disposición Final Primera, que introduce medidas de contención de los precios del alquiler, modifica varios de sus preceptos. Así, se añade en el art. 10 la facultad de prórroga extraordinaria para aquellos arrendatarios que se encuentren en una situación de vulnerabilidad social.

Ahora bien, la modificación más relevante se produce en el art. 17 LAU, mediante la adición de los apartados 6 y 7. En el primer apartado se regula, de forma general, el precio de los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas situadas en zonas tensionadas exigiéndose que en ningún caso este exceda de “la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda”²¹. El segundo impone una restricción más estricta al precio, dirigida en específico al arrendador gran tenedor. Así, se establece la obligación de que la renta no supere el límite máximo recogido en el sistema de índices de precios de

¹⁹ Para conocer los requisitos que determinan la calificación de zona tensionada, *vid.* art. 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE nº 124, de 25 de mayo de 2023).

²⁰ Naranjo Román, R., “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*, n. 11, 2023.

²¹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 282, 25 de noviembre de 1994).

referencia para la concreta zona tensionada (que se incorpora a través de la nueva disposición adicional undécima de la LAU).

Estas nuevas 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 sobrepobladas como las capitales de provincia (por ej., en los últimos 3 años, en Madrid el precio del alquiler ha subido un 7% dependiendo de la zona)²².

Por esta razón, la Ley de Vivienda ha sido objeto de un recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el grupo parlamentario Popular del Congreso de Diputados. El citado recurso se funda, entre otras razones, en la extralimitación de la citada ley en la distribución constitucional de competencias entre el Estado y las comunidades autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (art. 148.1.3 CE en relación con el art. 149.1.1 y 13 CE).

Asimismo, el recurso argumenta que varios preceptos como la Disposición Final Primera vulnerarían el derecho de propiedad (art. 33 CE) y que la Disposición Final Quinta, que modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, supone una lesión al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) sobre la base de las cargas excesivas impuestas al arrendador gran tenedor, al exigírsele que especifique en la demanda de lanzamiento la situación económica del arrendatario.

El TC, en su STC 26/2025, de 29 de enero de 2025 (Rec. 5514/2023), ha estimado parcialmente dicho recurso declarando inconstitucionales las reformas operadas en la LEC por vulnerar el art. 24 CE. No obstante, los apartados añadidos en el art. 17 LAU relativos al control de precios del alquiler se mantienen, pues opina el Tribunal que, aunque se afecte al derecho a la propiedad, esa afectación “se encontraría amparada, atendiendo al fin que persigue, en la proclamación del art. 47 CE que reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”²³.

²² Los distritos más tensionados de Madrid actualmente son Usera, Puente de Vallecas y La Latina, donde las rentas del alquiler han aumentado un 21,5%, 18,8% y 14,2%, respectivamente. Martínez, E. G., “Los distritos de Madrid en los que más sube el precio del alquiler”, *Idealista Noticias*, 17 de febrero de 2025 (disponible en <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/02/17/830606-los-distritos-de-madrid-en-los-que-mas-sube-el-precio-del-alquiler>; última consulta: 24/03/2025).

²³ Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 26/2025, de 29 de enero (Rec. 5514/2023), Fallo, apartado 4.b. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2025-4079>. Fecha de última consulta: 15/01/2025.

CAPÍTULO II. NATURALEZA JURÍDICA DEL ART. 15 LAU

Para profundizar en el estudio del art. 15 LAU y de las principales problemáticas que su aplicación plantea, resulta necesario examinar, en primer término, la finalidad aparente de dicho precepto, así como identificar los conceptos jurídicos que entran en juego de cara a su interpretación.

1. PLANTEAMIENTO Y DELIMITACIÓN CONCEPTUAL DEL ART. 15 LAU

Desde su entrada en vigor el día 1 de enero de 1995, la LAU contiene entre sus páginas el art. 15 prácticamente inalterado (ver apartado Capítulo II sección 2). La redacción del art. 15 LAU es la 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 al cónyuge conviviente no titular del contrato de continuar habitando la vivienda arrendada, y hasta de subrogarse en la posición del cónyuge arrendatario, cuando, tras la ruptura matrimonial, se le atribuya judicialmente la vivienda por tiempo superior a la duración remanente del arrendamiento.

Los principales conceptos jurídicos que intervienen a la hora de aplicar el art. 15 LAU son:

1.1. La figura del arrendamiento

1.1.1. El arrendamiento en el Código Civil

El título VI del Libro I del CC regula el arrendamiento y sus distintas formas. En particular, el art. 1542 CC distingue entre arrendamiento de cosas, de obras o de servicios. En opinión de Jiménez Horwitz, esta disposición que regula sistemáticamente los tres tipos de arrendamiento se inspira del CC francés, que, a su vez, regula la taxonomía del contrato de “louage” en su Título VIII²⁴.

No obstante, existe una diferencia notoria entre ambos Códigos y es que mientras que nuestro CC distingue entre los citados tres arrendamientos, el CC francés engloba en una sola categoría el arrendamiento de servicios y de obra, distinguiendo en su art. 1708 únicamente entre arrendamiento de cosas y de obra (“*Il y a deux sortes de contrats de louage : celui des choses, et celui d'ouvrage.*”)²⁵.

Otros expertos alegan que esta regulación unitaria del contrato de 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*²⁶. 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 servicios²⁷.

Con todo, para muchos la distinción entre arrendamiento de cosas y arrendamiento de obras y servicios no es tan clara, generando muchas veces confusión a la hora de calificar del contrato. El ejemplo paradigmático de esto es el contrato de *renting*, pero su estudio excede el alcance del presente análisis²⁸.

²⁴ Jiménez Horwitz, M., “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, 2012.

²⁵ Code civil (Francia), versión consolidada al 15 de marzo de 2025 (disponible en [Code civil - Légifrance](#); última consulta: 24/03/2025).

²⁶ Álvarez Álvarez, H., “Disposiciones generales del contrato de arrendamiento (artículos 1542 a 1545 CC)” en Domínguez Luelmo, A. (2 ed.), *Comentarios al Código Civil*, Civitas, Madrid, 2010, pp. 1689-1693.

²⁷ *Id.*

²⁸ Quicios Molina, M., “Artículo 1543 del Código Civil” en Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (5 ed.), *Comentarios al Código Civil* (Tomo VIII), Tirant lo Blanch, 2013, pp. 10923-10936, clasifica el contrato de *renting* como un arrendamiento de cosas con una obligación de conservación amplísima; cf. Sánchez Alfonso, R., “Caracterización jurídica del contrato de *renting*”, *Revista de Derecho Mercantil*, n. 277, 2010, pp. 899- 914.

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”, diferenciándose así del 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 (art. 1544 CC).

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. 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”²⁹. De este modo, estaríamos ante un arrendamiento de cosas si controlamos el trayecto, dándole instrucciones al conductor sobre el destino, la ruta a seguir, la música o la velocidad del coche., y ante uno de servicios si dejamos la mayoría de estas decisiones al libre arbitrio del conductor³⁰.

Aclarada esta distinción, es evidente que el art. 15 LAU se refiere a un arrendamiento de cosas, al ser la vivienda considerada como 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 los supuestos contemplados por el art. 27.2 LAU (i.e., causar dolosamente daños a la vivienda, subarrendarla, cederla sin consentimiento del arrendador o llevar a cabo en ella actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas) que habilitan al arrendador para resolver el contrato.

No se debe olvidar que, al ser de aplicación la LAU 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. Además, este carácter preferente se establece en la propia LAU:

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

²⁹ Quicios Molina, M., Artículo... *Op. cit.*, p. 18.

³⁰ Martín García, F., “Análisis jurisprudencial de las limitaciones impuestas al arrendamiento de vehículos de turismo con conductor (VTC)”, *Revista de Derecho de la Circulación El Derecho*, n.º 132, 2024.

de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, art. 4.2)

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 no goza de carácter preferencial y se aplica únicamente en ausencia de previsión específica en la LAU.

1.1.2. Caracteres del contrato de arrendamiento de cosas

El contrato de arrendamiento de cosas se define pues como un contrato bilateral, consensual, oneroso, de duración determinada y de tracto sucesivo³¹.

En primer lugar, 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 arrendatario, comienzan una serie de obligaciones recíprocas entre ambos³². En otras palabras, hay consentimiento desde que se produce “el concurso entre la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato” (art. 1262 CC). En ese momento se consuma la perfección del contrato y comienza a generar efectos.

Esta es la principal diferencia entre contrato real y consensual, pues “el contrato no se perfecciona cuando se entrega la cosa arrendada al arrendatario, sino desde el mismo momento en que las partes consienten a obligarse”³³. Mediante el consentimiento, las partes se obligan a cumplir con lo pactado, disponiendo cada una de una serie de mecanismos jurídicos cuyo objeto es garantizar el efectivo cumplimiento (i.e., la acción de cumplimiento forzoso o la demanda de indemnización por daños y perjuicios)³⁴.

Asimismo, 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

³¹ Navarro Mendizábal, I. A., *Derecho de Obligaciones y Contratos* (3 ed.), Civitas-Thomson Reuters, Madrid, 2019, pp. 311-339.

³² *Id.*

³³ Quicios Molina, M., Artículo... *Op. cit.*, p. 18.

³⁴ Navarro Mendizábal, I. A., *Derecho...* *Op. cit.*, p. 20.

sí por una relación de reciprocidad”³⁵. Así, esta bilateralidad inicia en el mismo momento en el que nace el contrato, es decir, cuando las partes consienten en obligarse (sinalagma genético) y se prolonga a lo largo de toda la duración del arrendamiento. Como señala 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)³⁶.

Además, el contrato de arrendamiento es esencialmente oneroso, puesto que la obligación de cesión del uso de la cosa del arrendador va ligada al pago del “precio justo” por parte del arrendatario. Este último suele consistir en una cantidad mensual de dinero llamada “renta” (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 edificandum*)³⁷.

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 precio³⁸. En este caso, nos encontraríamos ante otro tipo de figuras como en la posesión meramente tolerada (art. 444 CC), el comodato (art. 1740 CC), o el precario³⁹.

La duración determinada es otro elemento esencial del arrendamiento de cosas. Por lo tanto, los arrendamientos perpetuos o aquellos cuya duración no quede determinada desde el inicio de la relación arrendaticia no deberían existir pues carecen de un elemento esencial, lo que los hace nulos de pleno derecho⁴⁰. A pesar de esto, en la práctica se dan

³⁵ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 917/1997, de 22 de octubre (Rec. 2748/1993), FJ 1, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/8567dd52e6293dc2/20030704>. Fecha de última consulta: 18/01/2025.

³⁶ Quicios Molina, M., Artículo... *Op. cit.*, p. 18.

³⁷ Lefebvre, “Parte general y Derechos reales” en (1ª ed.) *Memento Civil*, Lefebvre, 2025.

³⁸ Valpuesta Fernández, R., Disposiciones generales del contrato de arrendamiento (artículos 1542 a 1545 CC)” en Cañizares Laso, A., Pablo Contreras, P. *et al.* (2. ed.) *Código Civil Comentado*, Vol. IV, Civitas, Madrid, 2016, pp. 655-684.

³⁹ Jurisprudencialmente, la ocupación en precario se define como “una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos halleemos 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”. Sentencia del Tribunal Supremo núm. 134/2017, 28 de febrero (Rec. 264/2015), FJ 2, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/5c865679b9d50d67/20170310>. Fecha de última consulta: 18/01/2025.

⁴⁰ Álvarez Lata, N., “La nulidad parcial” en Busto Lago, J. M. (coord.) *Grandes Tratados: Reclamaciones de consumo*, Aranzadi, Madrid, 2020, pp. 327-384.

casos en los que se pacta una duración indefinida o la posibilidad de prórroga sin límite temporal a voluntad del arrendatario (por tanto, una duración indeterminada)⁴¹.

La jurisprudencia rechaza la validez de este tipo de cláusulas, teniéndolas por no puestas. A título ejemplificativo, encontramos la STS 1559/1992, de 26 de febrero de 1992, (Rec. 26/02/1992), que declara nula la cláusula que fija la duración indefinida del arrendamiento y la STS 5443/2009, 9 de septiembre de 2009 (Rec. 1071/2005), en la que se invalida la cláusula de prórroga indefinida a discreción del arrendatario.

Los Tribunales aplican en estos casos 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”. No obstante, el Tribunal siempre aplica con preferencia la ley especial (en caso de que exista) antes que este art. del CC, como sucede en la ya citada STS 1559/1992. Asimismo, otra línea jurisprudencial fija la duración máxima de treinta (30) años para el arriendo y sus respectivas prórrogas mediante la integración analógica de las normas del usufructo (art. 515 CC), como ocurre en la mencionada STS 5443/2009.

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 suelen reconducir estos contratos en virtud del *pacta sunt servanda* (“lo pactado obliga”)⁴². Asimismo, la doctrina jurisprudencial aplica el principio de conservación de contratos para evitar la nulidad⁴³.

Finalmente, hablamos de un contrato de tracto sucesivo ya que sus efectos perduran durante todo arrendamiento. Esta característica marca la principal diferencia entre el contrato de arrendamiento y el de compraventa puesto que este último nace y se extingue de forma simultánea en el momento de la entrega del bien. Así, la cesión del uso durante un tiempo determinado convierte la prestación del arrendador en una obligación de ejecución continuada hasta el término de la duración convenida⁴⁴.

⁴¹ Álvarez Lata, N., La nulidad... *Op. cit.*, p. 21.

⁴² En este caso, se trataría de la vertiente negativa del *pacta sunt servanda* ya que, aunque la duración no haya sido determinada por las partes, esto no tiene incidencia en la relación contractual. Castiñeira Jerez, J., “Pacta sunt servanda, imprevisión contractual y alteración sobrevenida de las circunstancias”. *Revista de Derecho Patrimonial*, n. 29, 2012, pp. 71-106.

⁴³ Álvarez Lata, N., La nulidad... *Op. cit.*, p. 21.

⁴⁴ Navarro Mendizábal, I. A., *Derecho de Obligaciones y Contratos* (3 ed.), Civitas-Thomson Reuters, Madrid, 2019, pp. 543-570.

1.2. La atribución judicial de la vivienda familiar

Conviene recordar cuándo y cómo se produce la atribución judicial de la vivienda familiar pues este es el supuesto habilitante del art. 15 LAU.

1.2.1. La vivienda familiar

Si bien el CC alude en repetidas ocasiones a la vivienda familiar en otros de sus preceptos (en los arts. 91, 96 y 103) nunca define este término explícitamente. Rivero Hernández considera que sí se define, aunque indirectamente, en su art. 1406.4º CC como “la vivienda donde [el cónyuge] tuviese la residencia habitual”⁴⁵.

A causa de esta indeterminación, los Tribunales han venido definiendo las características de la vivienda familiar. Por ejemplo, la STS 1085/199616, de Diciembre de 1996 (Rec. 2016/1993) la define 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”⁴⁶. Por tanto, la doctrina casacional no deja lugar a dudas, pues desde la STS 3057/2012, de 9 de mayo de 2012 (Rec. 1781/2010) se viene identificando la vivienda familiar como “aquella en que la familia haya convivido como tal, con una voluntad de permanencia”⁴⁷.

Podemos concluir que la vivienda arrendada, aunque no sea en régimen de propiedad (pues en muchos casos sus ocupantes no tienen los recursos económicos suficientes para adquirirla), puede insertarse dentro del concepto de vivienda familiar, siempre y cuando en ella conviva la familia con vocación de permanencia⁴⁸.

1.2.2. La atribución judicial de la vivienda

En los supuestos en los que la convivencia entre los cónyuges se torna inviable porque se hallan inmersos en un proceso de separación o divorcio, el CC establece en su art. 96 el

⁴⁵ Rivero Hernández, F., (4ª ed.) *Usufructo, uso y habitación*, Civitas-Thomson Reuters, Madrid, 2016, pp. 455-474.

⁴⁶ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1085/1996, de 16 de diciembre de (Rec. 2016/1993), FJ 7, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/86ca405174b987ad/20030808>. Fecha de última consulta: 20/01/2025.

⁴⁷ Maldonado Ramos, J., (11ª ed.) *Código Civil Comentado*, Colección Tribunal Supremo, Lefebvre, 2025, pp. 1414-1623.

⁴⁸ Colás Escandón, A. M., “La vivienda familiar en alquiler y el art. 15 de la LAU”. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 13, 2003, p. 4.

régimen de atribución judicial del uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario de ella.

A trazos generales, el art. 96 CC establece que el uso de la vivienda será atribuido al cónyuge que ostente la custodia de los hijos fruto del matrimonio, y en su defecto, al cónyuge cuyo “interés fuera el más necesitado de protección” (art. 96.2 CC). Por tanto, en los casos en los que exista descendencia común la aplicación del precepto sería relativamente sencilla, pero, en caso contrario, no resulta tan clara pues no existen elementos objetivos (como la pertenencia de la custodia) sino subjetivos para realizar la atribución. En estos casos, se requiere de una cierta labor valorativa e interpretativa de los Tribunales, de cara a identificar correctamente cuál de los dos cónyuges se encuentra en situación de mayor vulnerabilidad⁴⁹.

De esta forma, de cara a la atribución del uso de la vivienda familiar debemos atender únicamente a dos conceptos clave: El carácter habitual de la vivienda disputada y el interés más digno de protección⁵⁰.

Respecto del primer requisito, Rivero Hernández señala que “aquella que no constituya la que había sido vivienda familiar de los ex cónyuges (segunda residencia, residencia de vacaciones, vivienda local profesional de uno de ellos) estará sometida a otro régimen jurídico distinto [del art. 96 CC]”⁵¹. Abundante jurisprudencia avala esto último, así la STS 3057/2012, de 9 de Mayo de 2012 (Rec. 1781/2010), establece que “en los procedimientos matrimoniales seguidos sin consenso de los cónyuges, no pueden atribuirse viviendas o locales distintos de aquel que constituye la vivienda familiar”⁵². De este modo, la atribución de la vivienda distinta de la familiar quedarían relegada al régimen económico-matrimonial suscrito por la pareja⁵³.

En cuanto al segundo requisito, los Tribunales valoran el interés más digno de protección *ad cassum* dado que ningún divorcio ni ninguna pareja son iguales. A este propósito, la SAP de Burgos 1415/2009, de 30 de diciembre de 2009 (Rec. 358/2009), atribuye a la

⁴⁹ Zumaquero Gil, L., “La atribución judicial del uso de la vivienda familiar en caso de crisis matrimonial: régimen jurídico actual y propuestas de reforma”. *Revista de Derecho Patrimonial*, n.º 41, 2016, pp. 111-151.

⁵⁰ Lefebvre, *Vivienda familiar y cargas del matrimonio* (9ª ed.), Lefebvre, 2024.

⁵¹ Rivero Hernández, F., *Usufructo...* *Op. cit.*, p. 23.

⁵² Sentencia del Tribunal Supremo núm. 3057/2012, de 9 de mayo de 2012 (Rec. 1781/2010), FJ 4, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c2b850376752e7a3/20120525>. Fecha de última consulta: 21/01/2025.

⁵³ Zumaquero Gil, L., *La atribución...* *Op. cit.*, p. 24.

actora el uso de la vivienda habitual por haber sido esta última víctima de violencia familiar y poseer una capacidad económica inferior a la del demandado⁵⁴.

En relación con los efectos derivados de la atribución judicial, la STS 861/2009, de 18 de enero de 2010 (Rec. 1994/2005) ha visto en la atribución del derecho de uso de la vivienda familiar “una transformación de la coposesión anterior de la vivienda por los dos cónyuges en la posesión exclusiva del atributivo”⁵⁵. Por lo tanto, la atribución judicial no crea ningún título *per se*, sino que sólo restringe el derecho de uso de la vivienda controvertida en favor del cónyuge atributivo (*vid.* Capítulo II apartado 1.3)⁵⁶.

En síntesis, la atribución judicial de la vivienda familiar no sigue un régimen preestablecido, sino que depende de las circunstancias concretas de la crisis matrimonial. Por esta razón, para poder aplicar el art. 15 LAU, se debe remitir al arrendador copia de la resolución judicial en la que conste la citada atribución de manera que no quede duda de cuál es el interés tutelado por los Tribunales.

1.3. El derecho de uso de la vivienda arrendada

La naturaleza del derecho de uso de la vivienda arrendada siempre ha estado sometida a debate, considerando algunos juristas que se trata de un mero derecho personal mientras que otros defienden su naturaleza de *ius real*. Algunos juristas han llegado a afirmar que el derecho de arrendamiento se trata de un derecho *sui generis*, por su dificultoso encaje dentro de las figuras tradicionales⁵⁷.

1.3.1. El derecho de uso: ¿Derecho real o personal?

Para poder encasillar el derecho de uso, primero es importante distinguir entre derecho real y derecho personal (también denominado de crédito). Sin embargo, esta distinción no siempre resulta clara. Tal como señala Díez-Picazo y Gullón, la doctrina clásica (pues no existe definición legal alguna) define el derecho real como “un poder directo e

⁵⁴ Lefebvre, Vivienda... *Op. cit.*, p. 24.

⁵⁵ Rivero Hernández, F., Usufructo... *Op. cit.*, p. 23.

⁵⁶ Carrasco Perera, Á., *Comentario al art. 15 de la LAU*. En Bercovitz, R. (coord.) (7ª ed.) *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Madrid, 2020, pp. 673-735.

⁵⁷ Lefebvre, Parte... *Op. cit.*, p. 21.

inmediato que se ejerce sobre la cosa y que genera una relación directa con la misma”⁵⁸. Así, se trataría de un derecho absoluto oponible *erga omnes*, es decir, ante cualquier tercero que pretenda perturbar al titular en su derecho. Al contrario, el derecho personal sólo puede 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, podríamos decir que su derecho acaba en cuanto empieza el derecho de propiedad de su arrendador⁵⁹.

1.3.2. *El derecho de uso en el Código Civil*

A tenor del 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 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.⁶⁰ 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”⁶¹. Por tanto, esta corriente doctrinal que concede el valor de un simple derecho de crédito al arrendamiento, siguiendo la tesis tradicional de 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 del propietario de poseer la cosa. Se contempla aquí la posesión como una facultad inherente al derecho real de propiedad considerado como un “haz de facultades”⁶². En segundo lugar, el *ius possessionis*, el

⁵⁸ Díez-Picazo, L. y Gullón, A., (10ª ed.) *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, Tecnos, Madrid, 2019, pp. 79-86.

⁵⁹ Díez-Picazo, L. y Gullón, A., *Sistema... Op. cit.*, p. 25.

⁶⁰ Navarro Mendizábal, I. A., *Derecho... Op. cit.*, p. 22.

⁶¹ Valpuesta Fernández, R., *Disposiciones... Op. cit.*, p. 21.

⁶² Díez-Picazo, L. y Gullón, A., *Sistema... Op. cit.*, p. 25.

derecho a seguir poseyendo que corresponde a la persona distinta del propietario, tanto si la posesión es tolerada como si no lo es.

La posición del arrendatario se encuadra dentro del *ius possessionis*, pues posee la cosa arrendada de forma tolerada por el propietario y tiene derecho a no ser perturbado en su posesión. El propio CC, 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 aquel que se ha visto indebidamente despojada de ella (art. 439.1 LEC), o la acción publicana, “como defensa del poseedor con mejor derecho a poseer”⁶³.

Precisamente por esta razón, parte de la doctrina ha calificado la posesión como derecho real de energía limitada, destacando la protección *erga omnes* que el ordenamiento le otorga. Esta teoría se ve reforzada especialmente cuando se observa en la persona del arrendatario “la potestad directa e inmediata sobre [la] cosa, que constituye la esencia tradicional del derecho real”⁶⁴.

1.3.3. Respuesta legislativa a la indefinición de la naturaleza del derecho de uso

Debido a la inseguridad jurídica generada por estas posturas discordantes, el legislador quiso esclarecer la cuestión a través de la Ley 4/2013 que, en su art. 1.Tres modificaba el art. 7 LAU, añadiendo la facultad de inscribir el arrendamiento en el Registro de la Propiedad (Art. 2.5 LH) de forma que este fuera oponible frente al tercero hipotecario (*vid.* Capítulo I apartado 1.3.2)⁶⁵.

En opinión de Tafur López de Lemus, gracias a esta modificación se operó una verdadera equiparación entre el adquirente de la vivienda alquilada y el adquirente de los derechos reales⁶⁶. Sin embargo, esta equiparación ficticia no perduraría en el tiempo pues poco

⁶³ Díez-Picazo, L. y Gullón, A., Sistema... *Op. cit.*, p. 25.

⁶⁴ *Id.*

⁶⁵ *Vid.* art. 34 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE nº 58, 27 de febrero de 1946). Este se refiere al tercero que, confiando en la apariencia registral, adquiere el derecho real de quien aparece inscrito como su titular. En caso de no serlo, el tercero hipotecario se ve protegido en su adquisición en pro del principio de fe pública registral.

⁶⁶ Magro Servet, V., “Inscripción de arrendamiento de duración superior a 5 o 7 años” *Revista de Jurisprudencia El Derecho*, 2019, (disponible en <https://elderecho.com/inscripcion-de-arrendamiento-de-duracion-superior-a-5-o-7-anos> ; última consulta 20/01/2025).

después, el RDL 7/2019, eliminó este art. 7.2 LAU a la vez que modificó el art. 13 LAU de suerte que todos los arrendamientos de duración inferior a los 5 años (7 años en el caso de que el arrendador fuera persona jurídica) deben mantenerse sin necesidad de inscripción previa en el Registro de la Propiedad aun habiendo sido adquirida por tercero hipotecario. Al contrario, se procedería a la extinción del arrendamiento de duración superior a la mínima legal salvo que constase su inscripción en el Registro de forma previa a la adquisición de la vivienda por un tercero.

De este 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), para lo que es necesario la concurrencia de ambas partes, arrendatario y arrendador. 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, en la práctica, no supone un problema⁶⁷.

1.4. La figura de la subrogación

Como hemos visto, la decisión judicial de atribución de vivienda familiar poco tiene que ver con la titularidad de la misma. Esta atiende única y exclusivamente al interés del cónyuge más vulnerable y en ningún caso esta decisión “se verá constreñida por el hecho de ser arrendada la vivienda, o porque el titular del arrendamiento sea uno u otro cónyuge”⁶⁸. Esto supone que en algunos casos se atribuirá el uso de la vivienda arrendada a quien no es el cónyuge arrendatario.

El legislador, consciente de esto, trata de restaurar el equilibrio entre el mundo contractual y la realidad extrajurídica a través del art. 15 LAU, concediendo al cónyuge no arrendatario la facultad de subrogarse en la posición de su ex cónyuge cuando se le haya atribuido el uso de la vivienda “de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato”⁶⁹.

⁶⁷ Magro Servet, V., *Inscripción...* *Op. cit.* p. 27.

⁶⁸ Aranzadi, “Sujetos del contrato. Cambios en los titulares de la relación arrendaticia” en (3ª ed.) *Guía práctica de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Madrid, 2024, pp. 77-94.

⁶⁹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 282, 25 de noviembre de 1994).

1.4.1. La subrogación en el Código Civil

El Libro IV del CC, titulado “De las obligaciones y contratos”, regula la figura de la subrogación como causa de novación de obligaciones en su art. 1203 CC. De esta forma, el CC admite la modificación de obligaciones existentes mediante la subrogación de un tercero en la figura del deudor o del acreedor.

En nuestro caso, podríamos catalogar de forma simplificada al arrendatario como deudor, pues es quien está sujeto a la obligación de pago de la renta, y al arrendador como acreedor de la relación arrendaticia, aunque, en virtud del contrato de arrendamiento, ambas partes son acreedoras y deudoras de una serie de obligaciones recíprocas (*vid.* Capítulo II apartado 1.1).

Siguiendo esta lógica, la subrogación del cónyuge no arrendatario en virtud del art. 15 LAU implicaría una verdadera novación subjetiva, pues “la novación [...] consiste en sustituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo” (art. 1205 CC). No obstante, el verdadero quid de la cuestión reside en determinar si esta novación conduce a la extinción del contrato de arrendamiento primigenio o si este continúa existiendo con un nuevo arrendatario.

La doctrina distingue entre novación propia (o extintiva) y novación impropia (o modificativa), presumiéndose actualmente el segundo tipo, pues para que haya novación propia el CC exige que “para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles” (art. 1204 CC)⁷⁰.

De esta forma, al guardar la LAU silencio sobre los efectos que la subrogación del cónyuge no arrendatario produce en el contrato de arrendamiento, podemos presumir que la subrogación se trata de una simple novación impropia. Esta teoría se vería reforzada máxime cuando el arrendador está obligado a aceptar la subrogación sin posibilidad de oposición ni de alteración de las condiciones pactadas en el primer contrato (*vid.* Capítulo III apartado 3).

Así lo entiende el TS en su STS 123/2022, de 16 de febrero de 2022 (Rec. 3387/2018) que exige para la novación propia el cumplimiento cumulativo de “dos elementos: (i) la

⁷⁰ Navarro Mendizábal, I. A., *Derecho de Obligaciones y Contratos* (3 ed.), Civitas-Thomson Reuters, Madrid, 2019, pp. 209-227.

disparidad entre la primitiva y la nueva obligación (*aliquid novi*) y (ii) la voluntad de producir la extinción de la primitiva obligación y su sustitución por otra (*animus novandi*)”⁷¹. De esta forma, cuando no esté presente alguno de estos elementos, la novación se presumirá impropia.

La principal repercusión jurídica que conlleva considerar la subrogación del art. 15 LAU como novación modificativa y no extintiva es que “la *prior obligatio* subsiste, si bien afectada por la modificación, lo que implica el mantenimiento no sólo del vínculo principal sino también la conservación de su antigüedad y de las garantías accesorias”⁷². Este es el criterio aplicado por la jurisprudencia, que explicita que el ejercicio de la subrogación del art. 15 LAU:

No implica la creación de una obligación nueva que sustituye la inicialmente contraída, sino, como mucho, una novación meramente modificativa o impropia, que no hace desaparecer, en absoluto el vínculo anterior [...] situándose el nuevo arrendatario exactamente en la misma posición que tenía el anterior inquilino, manteniéndose intacta la relación contractual. (SAP de Málaga 513/1999, de 18 de junio de 1999 (Rec. 720/1999), FJ 2).

Asimismo, el CC presume que existe subrogación “cuando pague el que tenga interés en el cumplimiento de la obligación” (art. 1210.3º CC). De forma que, aunque no se produzca la notificación exigida por el art. 15.2 LAU, en el momento que el cónyuge no arrendatario efectúe el pago de la renta (cuando previamente era satisfecha por el titular), se presume producida la subrogación (*vid.* Capítulo III apartado 3).

1.4.2. Efectos de la subrogación operada por el art. 15 LAU

Es un error pensar que el art. 15 LAU siempre concede el derecho de subrogación al cónyuge atributario no arrendatario. Así, el precepto distingue entre dos situaciones:

En primer lugar, existiría un claro derecho de subrogación, cuando la vivienda se atribuyera al cónyuge no arrendatario de forma permanente, o al menos, por un plazo superior al de la duración inicial. En este caso, “el cónyuge atributario pasará a ser el titular del contrato, esto es, se habrá producido, a favor del cónyuge no arrendatario, una

⁷¹ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 123/2022, de 16 febrero (Rec. 3387/2018), FJ 22, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b8b5644b213af691/20220301>. Fecha de última consulta: 31/01/2025.

⁷² *Id.*

verdadera subrogación” que no queda en ningún caso supeditada al consentimiento del arrendador ni del ex cónyuge arrendatario (*vid.* Capítulo III apartado 3) ⁷³.

La segunda situación se da cuando al cónyuge no arrendatario se le atribuye el uso de la vivienda arrendada, pero por un plazo inferior a la duración restante del contrato de arrendamiento. En este caso, “no habrá cambio de titularidad, no habrá subrogación, sino que el arrendatario continuará siéndolo, y continuará respondiendo de las obligaciones vinculadas al arrendamiento por mucho que le haya sido sustraída la facultad de usar la cosa arrendada” (*vid.* Capítulo III apartado 4.1) ⁷⁴. No obstante, aun sin subrogación, el cónyuge no arrendatario responde de las obligaciones derivadas del uso habitual de la vivienda (i.e., el uso diligente de la cosa arrendada, destinarla únicamente al uso pactado (art. 1555.2º CC) y devolverla en el mismo estado en que se entregó (art. 1561 CC)).

2. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DEL ART. 15 LAU

Desde su entrada en vigor el 1 de enero de 1995, la LAU ha experimentado una única modificación en su artículo 15 hasta la fecha. Esta fue operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que modificó el precepto en dos extremos:

2.1. Referencia a la legislación civil en general

En primer lugar, la Ley 4/2013 modifica el art. 15.1 LAU sustituyendo la referencia específica que realizaba a la atribución de la vivienda “de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil” a, en términos más amplios, “la legislación civil que resulte de aplicación” ⁷⁵.

De esta forma, el legislador amplía de manera significativa los casos en los que opera el art. 15 LAU, sin restringir su aplicación a la atribución prevista por el art. 96 CC,

⁷³ Aranzadi, Sujetos... *Op. cit.*, p. 28.

⁷⁴ *Id.*

⁷⁵ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 282, 25 de noviembre de 1994).

permitiéndose así su extensión al caso de la atribución adoptada como medida cautelar en virtud de los arts. 103 y 104 CC (*Vid.* Capítulo III apartado 2).

2.2. Introducción del derecho de subrogación del cónyuge no arrendatario

Ahora bien, la verdadera novedad que esta Ley trajo consigo fue la adición del siguiente apartado al final del art. 15.1 LAU: “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”⁷⁶.

Gracias a esta incorporación nace el derecho de subrogación del cónyuge no arrendatario en el contrato de arrendamiento, antes inexistente, consiguiéndose restablecer el equilibrio entre mundo real y realidad jurídica.

De este modo, siempre y cuando la atribución del uso se otorgue por tiempo mayor al remanente, se producirá la novación impropia subjetiva del contrato de arrendamiento (*vid.* Capítulo II apartado 1.4.2). Así, el legislador se asegura de que el contrato refleje fielmente todos los cambios extrajurídicos acaecidos en la relación arrendaticia.

Gracias a esta modificación se logra evitar el problemático supuesto que se da cuando, al finalizar el contrato original, en virtud de la resolución judicial, el otro cónyuge mantiene la posesión sin título de la vivienda⁷⁷.

Antes, el arrendatario podía ocupar en precario sin ninguna consecuencia pues el arrendador no podía hacer uso de la acción de desahucio por precario⁷⁸. Esto se debía a que, como bien explica Belhadj Ben Gómez, para que esta acción pudiese prosperar, el demandado debía ostentar la condición de precarista, es decir, debía ocupar el inmueble “sin ningún otro título que la mera tolerancia del dueño o poseedor”, cosa que aquí ocurría a medias, pues aunque no tuviera título la ocupación se encontraba legitimada gracias a la resolución judicial de atribución⁷⁹. Además, en estos casos, tampoco solía ser apreciada

⁷⁶ *Id.*

⁷⁷ Carrasco Perera Á., Comentario... *Op. cit.*, p. 25.

⁷⁸ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 134/2017, de 28 de febrero (Rec. 264/2015), FJ 2, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/5c865679b9d50d67/20170310>. Fecha de última consulta: 18/01/2025.

⁷⁹ Belhadj Ben Gómez, C., “Precario y ocupación ilegal de viviendas”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, n.º 1, 2019.

la acción de reclamación de rentas impagadas pues, al no haber suscrito el cónyuge atributario ningún contrato, la obligación de pago no le era oponible⁸⁰.

Podemos concluir que gracias a la Ley 4/2013 se logró poner fin a la posesión sin contrato del cónyuge atributario, salvaguardándose así los derechos del arrendador. Asimismo, se amplió el ámbito de aplicación del art. 15 LAU, eliminándose la referencia expresa a los arts. 90 y 96 CC.

CAPÍTULO III. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LAS PRINCIPALES INCÓGNITAS DEL PRECEPTO

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

Con el auge de la globalización y la despenalización de las relaciones amorosas entre personas del mismo sexo, existe a día de hoy una mayor diversidad de unidades familiares –homoparentales, monoparentales, o reconstituidas– distintas del modelo matrimonial tradicional⁸¹. Además, la secularización iniciada tras la aprobación de nuestra Constitución de 1978 ha reducido considerablemente la influencia que la Iglesia mantenía sobre la vida privada de los españoles. Así, en los últimos tiempos se ha observado una reducción de la nupcialidad, pasando de un máximo de 5,1 matrimonios cada 1000 personas en 2007 en España a tan solo 3,5 matrimonios cada 1000 personas en 2019⁸². Reflejo de este declive matrimonial, se han generalizado las parejas que conviven juntas *more uxorio* (“a la manera de una esposa”) sin casarse, comúnmente las llamadas “parejas de hecho”⁸³.

⁸⁰ Belhadj Ben Gómez, C., “Acción de desahucio por falta de pago de la renta y fianza. Reconvención” *Revista Aranzadi Doctrinal*, n.º 9, 2018.

⁸¹ La despenalización de la homosexualidad se produce en España en 1978, con el fin de la dictadura. Durante el régimen franquista, la homosexualidad se tipificaba en el Código Penal como un delito, primero a través de la Ley de Vagos y Maleantes (ley que se originó en 1933 durante la Segunda República y se modificó en 1954 para sancionar la homosexualidad) y, después, por la Ley de Peligrosidad y Rehabilitación Social en 1970. Ugarte Pérez, J., (1ª ed.) *Una discriminación universal: La homosexualidad bajo el franquismo y la transición*, Egales. Madrid, 2008.

⁸² Instituto Nacional de Estadística, “El número de matrimonios desciende en la UE”, 2021 (disponible en https://www.ine.es/prodyser/demografia_UE/bloc-4a.html; última consulta: 02/02/2025).

⁸³ Álvarez Lata, N., “Las parejas de hecho: Perspectiva jurisprudencial”, *Derecho Privado y Constitución*, n.º 12, 1998, pp. 147-192.

En este apartado estudiaremos la línea jurisprudencial adoptada por los Tribunales en relación con las parejas de hecho para esclarecer si las garantías que el art. 15 LAU concede a los cónyuges pueden aplicarse analógicamente a la ruptura de hecho.

1.1. Concepto y regulación de las parejas de hecho en España

Actualmente, el CC guarda silencio sobre las parejas de hecho, por lo que la única regulación existente al respecto es de carácter administrativo-autonómico, requiriendo cada Comunidad Autónoma distintos requisitos para la consideración de la unión como estable (por ejemplo, en el País Vasco no se impone requisito temporal de ningún tipo)⁸⁴. Todas las regulaciones autonómicas convergen en dotar de eficacia constitutiva a la inscripción de la pareja en el Registro de Uniones de Hecho (o registro de denominación análoga) de cada Comunidad Autónoma (i.e., el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma del País Vasco)⁸⁵.

Así, en la ley 11/2001, de 19 de diciembre, de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid, se definen las uniones de hecho como:

Personas que convivan en pareja, de forma libre, pública y notoria, vinculadas de forma estable, al menos durante un período ininterrumpido de doce meses, existiendo una relación de afectividad, siempre que voluntariamente decidan someterse a la misma mediante la inscripción de la unión en el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid. (Ley 11/2001, art. 1)

El problema reside en que esta normativa autonómica no regula en ningún caso las consecuencias jurídicas derivadas de la ruptura de hecho, aludiendo sólo a esta para reiterar la falta de formalidad que la caracteriza al poder extinguirse la relación “de común acuerdo o por decisión unilateral de uno de los miembros”⁸⁶.

En la misma LAU, la única referencia a las parejas de hecho se encuentra en la Disposición Transitoria Segunda B.7. En esta se admite la aplicación analógica a la pareja de hecho de los derechos reconocidos al cónyuge por el art. 16 LAU (relativo al derecho

⁸⁴ Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho (Boletín Oficial del País Vasco n.º 102, pp.1-12)

⁸⁵ Ley 11/2001, de 19 de diciembre, de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid (BOE n.º 55, pp. 8844-8846).

⁸⁶ *Id.*

de subrogación en caso de muerte del arrendatario), definiendo de manera indirecta a la pareja de hecho como:

La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia. (Ley 29/1994, Disposición Transitoria Segunda B.7.)

Como vemos, la propia LAU equipara las parejas de hecho con las casadas respecto al derecho de subrogación del art. 16 LAU. No obstante, la citada disposición guarda silencio sobre la posibilidad aplicación del art. 15 LAU a las uniones extramatrimoniales.

Es por esto que serán los jueces y tribunales, en línea con su deber inexcusable de resolver los asuntos de que conozcan (art. 6 CC), los que decidirán sobre la viabilidad jurídica de la aplicación analógica del art. 15 LAU a las parejas de hecho.

1.2. Primera jurisprudencia constitucional sobre parejas de hecho

En la jurisprudencia preconstitucional, las uniones de hecho eran consideradas ilícitas, *ex art. 1255 CC*, por ser contrarias a la Moral y al Orden Público. De este modo, se estimaban nulos los pactos que en ellas se acordasen por ser ilícitos en su causa *ex art. 1275 CC*⁸⁷. Así, durante todo el régimen franquista, las parejas de hecho en ningún caso podían disfrutar de los beneficios reconocidos a los cónyuges y mucho menos se les reconocía la posibilidad de subrogarse en el arrendamiento en caso de separación, máxime cuando el divorcio, reconocido brevemente durante la Segunda República, fue abolido por la Ley 12 de marzo de 1938 y sólo se permitía la nulidad matrimonial en casos muy específicos⁸⁸.

No fue hasta la STC 184/1990, de 15 de noviembre de 1990 –tras la legalización del divorcio en 1981- que se arrojó luz sobre la posibilidad de aplicar por vía de la analogía

⁸⁷ Cerdeira Bravo de Mansilla, G., “Atribución de la vivienda familiar en las parejas de hecho tras su ruptura: ¿Siempre en precario? ¿Siempre sin aplicar el art. 96 CC? Comentario a la Sentencia del TS de 6 octubre 2011”, *Revista de Derecho Patrimonial*, n.º 28, 2012, pp. 585-608.

⁸⁸ Fernández Ucelay, D., “La evolución histórica de las formas de extinción del vínculo matrimonial”, *Tribuna*, 14 de marzo de 2018, Lefebvre (disponible en <https://elderecho.com/la-evolucion-historica-de-las-formas-de-extincion-del-vinculo-matrimonial>); última consulta: 15/02/2025).

las normas reservadas al régimen económico matrimonial a las parejas de hecho. La demandante, tras el fallecimiento de su pareja, con quien había convivido durante más de cuarenta años, solicitó la pensión de viudedad, la cual le fue denegada por no existir vínculo matrimonial con el fallecido. La actora recurrió esta decisión alegando que se estaba vulnerando su derecho fundamental a la igualdad (art. 14 CE) al recibir un trato discriminatorio por no estar casada cuando, a efectos prácticos, mantenía una relación idéntica al matrimonio con el fallecido.

No obstante, el Tribunal rechazó este argumento, insistiendo en que su derecho de igualdad de trato no había sido vulnerado y, que, en el caso de que se le aplicaran las normas del matrimonio sin estar casada, sí se estaría transgrediendo su derecho fundamental al libre desarrollo de la personalidad (art. 10 CE), pues se estaría imponiendo el régimen económico matrimonial a quien, por su propia voluntad, ha decidido no someterse a él. El TC explica que, en caso de admitirse lo contrario, podría parecer un intento de “los poderes públicos [...] de impedir o de reprimir la convivencia *more uxorio* o de imponer el establecimiento del vínculo matrimonial”⁸⁹.

Otro ejemplo lo encontramos en la STS 1085/1996, de 16 de diciembre de 1996, que plantea la cuestión de si procede la aplicación analógica de las normas relativas al uso de la vivienda familiar, cuando en el momento del casamiento uno de los miembros de la pareja (en concreto, el propietario de la vivienda discutida) decide no contraer matrimonio y romper la unión de hecho.

El Tribunal, siguiendo el criterio de sus antecesoras, rechaza la aplicación analógica del régimen matrimonial en este caso “puesto que la libertad que se autoconceden los convivientes al margen de formalidades matrimoniales, no puede paradójica y contradictoriamente tener parigual con vinculaciones societarias de carácter económico”⁹⁰. Por tanto, desestima el recurso en su integridad, obligando a la demandante a desalojar la vivienda, aunque se le concede una indemnización por daños y perjuicios – que no pensión compensatoria– en virtud de los gastos en los que incurrió a causa de la promesa de matrimonio y del daño psicológico sufrido por no materializarse este último.

⁸⁹ Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 184/1990 (cuestión de inconstitucionalidad: 1419/1988), 15 de noviembre, FJ 2, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-T-1990-29360>. Fecha de última consulta: 16/02/2025.

⁹⁰ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1085/1996, 16 de diciembre (Rec. 2016/1993), FJ 7, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/86ca405174b987ad/20030808>. Fecha de última consulta: 20/01/2025.

La STS 1181/1994, 30 de diciembre de 1994 (Rec. 2322/1991), reitera este último razonamiento, argumentando que “acceder a lo solicitado [...] podría implicar o acaso incluso conducir a una auténtica creación judicial del derecho en materia de dichos regímenes económicos, lo cual no autoriza hoy el art. 1 del CC en general y su ordinal sexto en particular”⁹¹. En la misma línea, encontramos las SSTS 932/1992, de 21 de octubre de 1992; 1148/1992, de 11 de diciembre de 1992 (Rec. 1596/1990); y 764/1993, de 22 de julio de 1993 (Rec. 2712/1990).

Constatamos que la primera jurisprudencia postconstitucional rechazaba categóricamente la equiparación entre las parejas de hecho y las matrimoniales. Así, no sería hasta la STS 212/1998 que la jurisprudencia comienza a conceder a las parejas de hecho algunos derechos matrimoniales, no mediante el empleo de la analogía *legis* sino a través de la función integradora de los principios generales del Derecho *ex* art. 1.4 CC, pues existe una laguna legal que se debe colmar⁹².

En concreto, se discute si es posible aplicar el art. 96 CC en favor de la demandante, ex pareja del demandado y ambos copropietarios de la vivienda discutida. En este caso, la pareja rompe su unión en buenos términos y debido a la enfermedad incapacitante de la demandante, el demandado inicialmente abandonar la vivienda y ceder su uso a su ex pareja. No obstante, pasados los años el demandado exige recuperar su parte de la vivienda, adquirida en régimen de copropiedad, para poder disponer de ella. La demandada se opone categóricamente a esto último, argumentando que al hallarse en una posición vulnerable es merecedora del mismo tratamiento que el art. 96 CC otorga a las parejas casadas.

En este caso, el Tribunal adopta un criterio totalmente contrario al de la primera jurisprudencia postconstitucional –si bien, reafirma su negativa de aplicar el régimen económico matrimonial a las parejas de hecho- alegando que “la convivencia *more uxorio*, [...]: es ajurídica, pero no antijurídica; carece de normativa legal, pero produce o

⁹¹ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1181/1994, 30 de diciembre (Rec. 2322/1991), FJ 2, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b3db6962218157ae/20040614>. Fecha de última consulta: 16/02/2025.

⁹² Cerdeira Bravo de Mansilla, G., Atribución... Op. cit., p. 35.

puede producir una serie de efectos que tienen trascendencia jurídica y deben ser resueltos con arreglo al sistema de fuentes del Derecho”⁹³.

De este modo, el TS atribuye el uso de la vivienda discutida a la demandada en virtud del principio general de protección al conviviente perjudicado por la situación de hecho, principio general del Derecho que se deriva de la Constitución –del principio de dignidad de la persona (art. 10), del principio de igualdad (art. 14) y del principio de protección a la familia (art. 39)- así como del CC en el propio art. 96 y en la LAU que, de forma generalizada, protege al conviviente del arrendatario.

En este sentido, encontramos las SSTC 222/1992, de 11 de diciembre 1992; 6/1994, de 18 de enero 1994 y 47/1993, de 8 de febrero 1993, que reconocen el derecho de subrogación al superviviente de la unión de hecho, como se viene concediendo al cónyuge no arrendatario por el art. 16 LAU.

El TC justifica la procedencia de esta analogía bajo el cumplimiento del art. 39.1 CE. En teoría, este precepto constitucional insta a las autoridades públicas a ofrecer protección social, económica y jurídica a la familia. De este modo, aunque su concepto no se encuentra definido de forma expresa, propio TC señala que “no hubiera de entenderse referido, en términos exclusivos y excluyentes, a la familia fundada en el matrimonio”⁹⁴.

1.3. Aplicación analógica del régimen económico-matrimonial a las parejas de hecho

La jurisprudencia más reciente ha continuado aplicando este último criterio *ex art. 1.4 CC*, garantizando así protección jurídica de las parejas de hecho. A partir de los años 2000 la doctrina jurisprudencial se suavizó, pasando de negar la extensión del régimen económico matrimonial a las parejas de hecho a conceder a la parte más vulnerable, tras la ruptura, una pensión compensatoria en términos similares al art. 97 CC.

⁹³ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 212/1998, 10 de marzo (Rec. 133/1994), FJ 3, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/d8588b45f04a5145/20030704>. Fecha de última consulta: 16/02/2025.

⁹⁴ Sentencia del Tribunal Constitucional 222/1992, de 11 de diciembre (cuestión de inconstitucionalidad 222/1992), FJ 1, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-T-1993-1243>. Fecha de última consulta: 16/02/2025.

El razonamiento que seguía el Tribunal en estos casos, como explica Domínguez Agudo, consistía en “evitar el perjuicio injusto a la parte más débil de una relación, no tanto de imponer una normativa a una situación de hecho” bajo el argumento de que estas uniones dejaban al descubierto al integrante de la pareja que se ocupaba del cuidado de la familia y del hogar, mermando así sus posibilidades de desarrollo y formación profesional⁹⁵.

En consecuencia, el Tribunal Supremo comenzó a institucionalizar la unión *more uxorio*, quedando desdibujada la diferencia entre parejas casadas y parejas de hecho a efectos jurídicos.

En esta línea encontramos la STS 327/2001, de 27 de marzo de 2001 (Rec. 919/1996) y la STS 749/2002, de 16 de julio de 2002 (Rec.362/1997). En todas ellas se analiza el encaje jurídico de la pensión compensatoria (también referida como pensión por desequilibrio) en caso de ruptura de una unión extramatrimonial estable y notoria. Todas estas sentencias argumentan que la aplicación analógica “del derecho que el art. 97 atribuye al cónyuge, al que tal contingencia produzca un desequilibrio económico con relación al otro y que implique un empeoramiento con relación a su situación anterior al matrimonio” es el método más acertado para reglar los desequilibrios económicos ocasionados por la ruptura de la unión de hecho⁹⁶.

De esta forma, el TS concluye que el ejercicio de la acción de enriquecimiento injusto no es la mejor vía para suplir este vacío legal pues resulta muy difícil probar el enriquecimiento del demandado debido a la imposibilidad de cuantificar el trabajo dedicado al hogar, resultando infructíferas la mayor parte de las acciones de enriquecimiento injusto ejercitadas por el miembro de la pareja más vulnerable.

1.4. Actual corriente jurisprudencial sobre parejas de hecho

Recientemente los Tribunales han dado un vuelco a esta última línea interpretativa. Así, el TS rechaza que, por medio de la analogía *legis*, se otorgue pensión compensatoria—o

⁹⁵ Domínguez Agudo, M. R., “El principio de protección al conviviente perjudicado por la unión de hecho (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2003)”, *Revista del Ministerio de la Presidencia*, n.º 1966, 2004, p. 17.

⁹⁶ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 700/2001, de 5 de Julio (Rec. 1580/1996), FJ 4, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c70ac343c13aecb6/20031203>. Fecha de última consulta: 17/02/2025.

cualquier disposición relativa al régimen económico matrimonial- a las parejas de hecho. El fundamento de este giro jurisprudencial es el siguiente:

La unión de hecho es una institución que no tiene nada que ver con el matrimonio [...]. Es más, hoy por hoy, con la existencia jurídica del matrimonio homosexual y el divorcio unilateral, se puede proclamar que la unión de hecho está formada por personas que no quieren, en absoluto, contraer matrimonio con sus consecuencias. Por ello debe huirse de la aplicación por ‘analogía legis’ de normas propias del matrimonio como son los arts. 97, 96 y 98 CC, ya que tal aplicación comporta inevitablemente una penalización de la libre ruptura de la pareja, y más especialmente una penalización al miembro de la unión que no desea su continuidad. (STS 611/2005, 12 de septiembre de 2005 (Rec. 980/2002), FJ 3).

El TS estima que para estas situaciones se debe “recurrir a la técnica de la *analogía iuris*, o sea no partir para la aplicación analógica de una sola norma [...], sino que, partiendo de una serie o conjunto de normas, tratar de deducir de ellas un principio general del Derecho”⁹⁷. Por ello, estima que el cauce ideal para solventar el desequilibrio patrimonial entre las partes es a través del ejercicio de la acción de enriquecimiento injusto por el miembro de la pareja de hecho perjudicado, identificándose dicho perjuicio con la omisión de oportunidad⁹⁸.

Siguiendo esta corriente, encontramos la reciente STS 17/2018, de 15 enero 2018 (Rec. 2305/2016), en la que se anula la pensión compensatoria otorgada al miembro de la pareja más vulnerable tras el cese de la convivencia *more uxorio*. En definitiva, podemos apreciar que la actual jurisprudencia del TS realiza una rigurosa diferenciación entre el

⁹⁷ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 611/2005, de 12 de septiembre (Rec. 980/2002), FJ 3, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f94926289a6036c5/20051027>. Fecha de última consulta: 19/02/2025.

⁹⁸ Para apreciar la existencia de un enriquecimiento injusto, la jurisprudencia exige la concurrencia de cuatro requisitos: enriquecimiento del demandado, un correlativo empobrecimiento del demandante, una conexión entre el enriquecimiento de uno y el empobrecimiento de otro y que el enriquecimiento carezca de causa que lo justifique. Auto del Tribunal Supremo, de 18 de octubre de 2023 (Rec. 5915/2020), <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/fa4c48d0da4de46da0a8778d75e36f0d/20231030> Fecha de última consulta: 17/02/2025.

régimen aplicable a las parejas de hecho y el régimen matrimonial, lo que complica la aplicación analógica del art. 15 LAU a las parejas de hecho.

La doctrina constitucional, en sintonía con el TS, explica en su STC 93/2013, de 23 de abril de 2013, que la equiparación entre matrimonio -y los derechos y obligaciones que de él se derivan- y unión de hecho representa un exceso de paternalismo estatal y una intromisión en el libre desarrollo de la personalidad de los españoles. De esta forma, el TC rechaza toda imposición de pensión, a menos que así lo hayan acordado las partes al inicio de la relación pues, en caso contrario, se estaría mermando la libertad de decisión consagrada en el art. 10.1 CE.

Del mero estudio de estos precedentes judiciales, resulta difícil concluir la posible aplicación analógica del art. 15 LAU a las parejas de hecho. A esto se suma que, desde que se promulgó la LAU en 1994, esta contiene una previsión que concede a las parejas de hecho el derecho de subrogación en caso de muerte del arrendatario, empero no existe tal disposición en relación con el art. 15 LAU lo que nos lleva a pensar que puede haber sido la intención del legislador excluir a las parejas de hecho del ámbito de aplicación del art. 15 LAU.

1.5. Jurisprudencia relativa a la aplicación del artículo 15 de la LAU a las parejas de hecho

Para resolver sobre la aplicabilidad del art. 15 LAU a las parejas de hecho debemos estudiar el criterio adoptado por los Tribunales en relación con la aplicación analógica del precepto a las parejas de hecho. En principio, el problema reside en que se exige de forma expresa que “la resolución [de atribución del uso de la vivienda] se dicte en relación con un procedimiento en el que se solicite la declaración de nulidad del matrimonio, su disolución por razón de divorcio o la separación judicial”⁹⁹. Ahora bien, la unión extramatrimonial no necesita ninguna resolución judicial para extinguirse, bastando la mera voluntad unilateral de ruptura de una de las partes, pues de lo contrario, se coartaría el desarrollo de la libre personalidad de la pareja (*vid.* Capítulo III apartado 1.4)¹⁰⁰.

⁹⁹ Aranzadi, Sujetos... *Op. cit.*, p. 28.

¹⁰⁰ Salazar Bort, S., “Comentario a la STS de 17 de enero de 2003. De nuevo sobre parejas no casadas”, *Diario La Ley*, n.º 5770, 2003, pp. 1752-1757.

En la actualidad, parece que el criterio jurisprudencial dominante consiste en aplicar el art. 15 LAU únicamente cuando a la pareja no arrendataria se le conceda la custodia exclusiva de los hijos comunes¹⁰¹. Un claro ejemplo lo vemos en la SAP de Barcelona 495/2024, de 9 de octubre de 2024 (Rec. 495/2024), en la que, al modificarse el régimen de custodia, pasando a ser compartida entre ambos y no exclusiva de la madre, se obliga a esta última a abandonar la vivienda arrendada (cuyo derecho de uso había adquirido en virtud del art. 15 LAU). De esta sentencia inferimos que se aplicó art. 15 LAU gracias a que le fue atribuida la vivienda a raíz de ostentar la custodia exclusiva del hijo. En consonancia, encontramos la SAP de Barcelona 405/2019, de 16 de mayo de 2019 (Rec. 533/2018) y la SAP de Madrid de 392/2024, de 21 de noviembre de 2024 (Rec. 1198/2022).

En opinión de Villagrasa Alcaide, esto se debe a que “no procede legalmente, al menos de momento, la atribución judicial del uso de la vivienda arrendada al conviviente del arrendatario si no existen hijos comunes entre ambos”¹⁰². Al ser la atribución judicial de la vivienda el presupuesto de hecho la aplicación del art. 15 LAU (*vid.* Capítulo II apartado 1.2.2), la aplicación analógica este precepto se encuentra restringida a que existan hijos fruto de la unión.

1.6. Alternativa al art. 15 LAU para las parejas de hecho

Cuando no existe descendencia o la custodia de esta es compartida, “la mayoría de la doctrina se muestra contraria a la extensión del art. 15 de la LAU a las parejas de hechos”¹⁰³. Así, la SAP de Barcelona 343/2015, de 9 de noviembre de 2015 (Rec. 498/2014), entiende que en los casos en los que se produce la ruptura de una unión extramatrimonial sin que recaiga resolución judicial sobre la liquidación de la unión conyugal y atribución de uso, se debe aplicar el art. 12 LAU y no el art. 15 LAU. Del mismo modo opina la SAP de Barcelona 421/2022, de 27 de junio de 2022 (Rec.

¹⁰¹ Villagrasa Alcaide, C., “Los arrendamientos urbanos y las situaciones de convivencia en pareja: Matrimonios y parejas de hecho”, *Boletín de Derecho de Familia*, n.º 19, 2002.

¹⁰² *Id.*

¹⁰³ Gallego Domínguez, I., “Parejas de hecho y arrendamientos de vivienda sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994”, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, n.º 19, 2023, pp. 284-333.

571/2021), que considera aplicable en estos casos el art. 12.3 LAU, siempre que, tras el abandono del hogar, el conviviente no arrendatario notifique en el plazo de un mes su voluntad de continuar con el arriendo.

En conclusión, la aplicabilidad del art. 15 LAU a las parejas de hecho queda restringida únicamente a los casos en los que se atribuye la custodia exclusiva de los hijos menores al miembro de la pareja no arrendatario. Este plazo de atribución queda, además, condicionado al tiempo que reste hasta que los hijos alcancen la mayoría de edad. Alcanzado dicho momento, el miembro arrendatario tendrá derecho a recuperar la vivienda pues, en caso contrario, parecería “más una expropiación de la vivienda que una efectiva tutela de lo que la ley dispensa a cada una de las partes”¹⁰⁴.

2. APLICABILIDAD DEL PRECEPTO EN SEDE DE MEDIDAS PROVISIONALES

Del mismo modo en que, de forma restringida, la jurisprudencia admite la aplicación analógica del art. 15 LAU a las parejas de hecho, surge la duda de si también cabría su aplicación cuando la vivienda se atribuye como medida cautelar, antes de obtener la sentencia definitiva.

2.1. Medidas provisionales en los procesos de divorcio, separación o nulidad matrimonial

El Código Civil establece en su art. 103.2 CC la necesidad de resolver “cuál de los cónyuges ha de continuar en el uso de la vivienda familiar [...] así como también las medidas cautelares convenientes para conservar el derecho de cada uno”. De esta forma, tanto a instancia de parte como de oficio -especialidad destacable de los procesos

¹⁰⁴ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 3312/2024, de 10 de junio (Rec. 4891/2023), FJ 3, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/0ae7dbd46f1f5041a0a8778d75e36f0d/20240624>. Fecha de última consulta: 18/02/2025.

matrimoniales- podrá ser solicitada la atribución de la vivienda antes de finalizar el proceso judicial¹⁰⁵.

De este modo, el actor deberá solicitar dicha atribución en la propia demanda de separación, divorcio o nulidad, mientras que el demandado podrá solicitarla en la contestación a la demanda y sustanciarlas en la vista¹⁰⁶.

Además, el art. 104 CC “preceptúa que esta medida podrá adoptarse incluso antes de interponerse la demanda, como medida provisionalísima”¹⁰⁷. No obstante, para que la efectividad de la medida provisional no decaiga debe presentarse la demanda de nulidad, separación o divorcio “dentro de los treinta días siguientes a contar desde que fuera inicialmente adoptada”.

Por tanto, es crucial estudiar si el art. 15 LAU opera desde el momento en el que se otorga la atribución de la vivienda, ya sea a través de una medida provisional o mediante resolución judicial, o, al contrario, se requiere de sentencia judicial para poder aplicar el precepto estudiado.

2.2. Criterio jurisprudencial antes de la reforma de la Ley 4/2013

El debate sobre la admisibilidad de la aplicación del art. 15 LAU a la atribución realizada en medidas provisionales se debía, en gran medida, a la antigua redacción del citado art. antes de la reforma operada por la Ley 4/2013 (*vid.* Capítulo II apartado 2.1).

De esta forma, su aplicación se circunscribía a la atribución judicial otorgada con base en los arts. 90 y 96 CC, por tanto el precepto sólo aplicaba cuando se atribuyera la vivienda en convenio regulador¹⁰⁸. Al ser aprobado dicho convenio mediante resolución judicial, resultaba difícil extrapolar este precepto a una atribución de carácter provisional y no definitiva, es decir, a una atribución cautelar. De este modo, antes de la Ley 4/2013, los Tribunales debían resolver esta cuestión el texto de la norma no daba lugar a interpretaciones.

¹⁰⁵ Calaza López, S., (1ª ed.) *Procesos de Familia y división de patrimonios*, Civitas, Madrid, 2015.

¹⁰⁶ *Id.*

¹⁰⁷ Colás Escandón A. M., *La vivienda... Op. cit.*, p. 23.

¹⁰⁸ *Id.*

La jurisprudencia anterior a 2013, de forma general, aplicaba el art. 15 LAU en el ámbito de las medidas provisionales por vía de la analogía, entendiendo que las medidas cautelares no se hallaban encuadradas dentro del supuesto de hecho¹⁰⁹. A modo de ejemplo, la Audiencia Provincial de Lleida se posicionaba a favor de la aplicación analógica del precepto, alegando que:

Aun no estando previsto en la literalidad de la norma, para dar cobertura normativa a este supuesto, debe acudir a la aplicación analógica del art. 15 que se comenta, y ello porque entre el supuesto que en la norma se contempla y el que no es objeto de expresa previsión legal existe una identidad de razón que no es otra que la de dar cobertura al cónyuge no arrendatario beneficiario de la medida judicial. (SAP de Lleida núm. 488/1998, de 13 de octubre de 1998 (Rec. 327/1998), FJ 3).

Concluimos así que el art. 15 LAU lleva aplicándose por vía de la analogía a la atribución de vivienda realizada en auto de medidas cautelares desde la primera jurisprudencia arrendaticia.

2.3. Criterio jurisprudencial actual

En la actualidad, no existe duda sobre la aplicabilidad del art. 15 LAU en sede de medidas cautelares. Gracias a la reforma introducida por la Ley 4/2013, se consigue ampliar su alcance de forma que incluya los arts. 103 y 104 CC dentro de ámbito de aplicación (*vid.* Capítulo II apartado 2.1). En consecuencia, actualmente ya no es necesario el recurso a la analogía y el precepto se aplica directamente en el marco de las medidas cautelares.

De esta forma, la jurisprudencia más reciente permite la aplicación del art. 15 LAU cuando se le atribuya al cónyuge no arrendatario el uso del domicilio en medidas provisionales, para lo cual exige únicamente “la comunicación al titular de la vivienda de

¹⁰⁹ Colás Escandón A. M., *La vivienda... Op. cit.*, p. 23.

la situación judicial, acompañando el Auto de Orden de Protección a los efectos oportunos”¹¹⁰.

A modo de ejemplo, cabe mencionar la SAP de Navarra 1427/2024 (Rec. 494/2024), de 14 de octubre de 2024, donde la atributaria provisional es víctima de violencia de género, razón por la cual se le atribuye preventivamente el uso de la vivienda arrendada en Auto de Orden de Protección. De esto podemos inferir que basta con cualquier auto de medidas cautelares para que el art. 15 LAU aplique.

Por lo tanto, a día de hoy, no cabe duda sobre la aplicabilidad del art. 15 LAU en sede de medidas provisionales pues, como bien señala Pérez Ureña, “la modificación [operada por la Ley 4/2013] supone incluir en el texto normativo lo que la praxis judicial ya venía admitiendo”¹¹¹.

3. NATURALEZA DEL REQUISITO DE COMUNICACIÓN AL ARRENDADOR Y CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE SU OMISIÓN

El artículo 15.2 de la LAU establece que, para que el derecho de subrogación sea eficaz, es indispensable que el cónyuge no arrendatario comunique dicha voluntad subrogatoria al arrendador en un plazo de dos meses, adjuntando copia de la resolución judicial. Sin embargo, la norma no especifica el carácter de dicha notificación ni tampoco la forma en que debe realizarse. Por todas estas razones, analizaremos la jurisprudencia aplicable más reciente para así determinar si esta notificación es realmente un requisito esencial o si, al contrario, la subrogación del art. 15 LAU opera *ope legis*, independientemente de la emisión de comunicación.

3.1. Jurisprudencia relativa a la naturaleza de la comunicación

¹¹⁰ Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra 243/2024, de 14 de octubre (Rec. 494/2024), FJ 1, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/bbc24833e27f3f3aa0a8778d75e36f0d/20250210>. Fecha de última consulta: 15/02/2025.

¹¹¹ Pérez Ureña, A., “La vivienda arrendada tras la crisis matrimonial, a la luz de la Ley 4/2013, de 4 de junio”, *Revista de Inmobiliario El Derecho*, n.º 22, 2014.

3.1.1. *La comunicación como requisito indispensable para la subrogación*

La doctrina sostiene que “la eficacia de una resolución judicial no puede en absoluto hacerse depender de los actos de las partes”¹¹². Bajo esta óptica, independientemente del ejercicio del derecho de subrogación, la atribución judicial del uso de la vivienda arrendada despliega todos sus efectos. Por tanto, la finalidad de la comunicación residiría en que “la atribución judicial pueda oponerse al arrendador que pretenda resolver el contrato de arrendamiento por no tener el arrendatario su vivienda en la finca arrendada”¹¹³.

De esta forma, como prevé la Audiencia Provincial de Granada en su sentencia 21/2018, de 26 de Enero de 2018 (Rec. 455/2017), en caso de ausencia de comunicación de la subrogación por atribución de uso, “dicha ausencia de comunicación no constituiría un incumplimiento contractual grave y por lo tanto no debería conllevar la resolución del contrato”¹¹⁴.

No obstante, aunque la falta de comunicación no determine *per se* la extinción del contrato de arrendamiento, esta comunicación se considera un requisito indispensable para que pueda surtir efecto la subrogación prevista en el art. 15.1 LAU, no produciéndose esta última automáticamente (es decir, *ope legis*). Así lo ratifica el TS, que “considera que el artículo 15 LAU prevé y permite que se produzca la subrogación, pero siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el párrafo segundo”¹¹⁵.

3.1.2. *Flexibilización del criterio jurisprudencial sobre la comunicación*

Pese a siempre haberse considerado la comunicación como requisito indispensable para la producción de la subrogación, su exigencia ha sido recientemente suavizada por la doctrina jurisprudencial, que se ha decantado por la prevalencia de los principios de la buena fe sobre la rigidez del cumplimiento de los presupuestos legitimadores de la subrogación¹¹⁶.

¹¹² Aranzadi, Sujetos... *Op. cit.*, p. 28.

¹¹³ Colegio de Abogados de Barcelona, “Arrendamiento y ausencia de comunicación de la atribución del uso”, *Revista Jurídica de Catalunya Jurisprudència*, n.º 4, 2019.

¹¹⁴ Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada núm. 20/2018, 26 de enero (Rec. 455/2017), FJ 3, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/5fc0470fb19ba6d8/20180514>. Fecha de última consulta: 23/02/2025.

¹¹⁵ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 587/2015, de 26 de octubre de 2015 (Rec. 1704/2013), FJ 3, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/4db96a0f8a5ac34d/20151120>. Fecha de última consulta: 24/02/2025.

¹¹⁶ Colegio de Abogados de Barcelona, Arrendamiento... *Op. cit.*, p. 46.

Esta flexibilización se produce mayoritariamente “en los supuestos en los que el arrendador ha tenido conocimiento efectivo de la circunstancia que justifica la subrogación y de la voluntad de la persona interesada de convertirse en arrendatario”¹¹⁷. Este sería el caso en el que, aún sin comunicación, el arrendador era objetivamente conocedor de la voluntad subrogatoria del cónyuge no arrendatario a través de una serie de indicios objetivos que manifiestan dicha voluntad, como sería el pago de la renta por persona distinta del arrendatario (*vid.* Capítulo II apartado 2.1).

En línea con lo anterior, la STS 587/2015, de 26 de octubre de 2015 (Rec. 1704/2013), de forma indirecta, reconoce la subrogación tácita. De esta forma, el TS argumenta que debido a que el cónyuge no arrendatario no comunicó al arrendador su intención de ejercitar el derecho de subrogación ni tampoco pagó la renta, “no existió subrogación ni expresa ni tácitamente”¹¹⁸. Esta sentencia refleja la actual atenuación jurisprudencial de los requisitos formales del art. 15 LAU, llegándose a presumir la subrogación por el mero pago, aun careciendo de comunicación.

Asimismo, abundante jurisprudencia menor ha relajado estas exigencias formales. Ejemplo de ello son la SAP de Ciudad Real 342/2024, de 18 de noviembre de 2024 (Rec. 474/2022); la SAP de Cádiz 349/2024, de 16 de julio de 2024 (Rec. 618/2023); y la SAP de Barcelona 341/2024, de 21 de mayo de 2024 (Rec. 849/2023), en las que, aún sin comunicación formal, por una serie de actos formales entre las partes –arrendador y cónyuge atributivo- como la firma de un contrato de entrega de llaves, se entiende producida la subrogación.

En conclusión, la jurisprudencia ha ido evolucionando hacia el reconocimiento de la efectividad de la subrogación, aun sin haber sido comunicada previamente al arrendador, siempre que este último debiera haber reconocido o hubiera sido conocedor de la voluntad subrogatoria del cónyuge no arrendatario.

¹¹⁷ Sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real núm. 342/2024, de 18 de noviembre (Rec. 474/2022), FJ 2, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/4c3f3e40c713000ea0a8778d75e36f0d/20250122>. Fecha de última consulta: 24/02/2025.

¹¹⁸ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 587/2015, de 26 de octubre de 2015 (Rec. 1704/2013), FJ 3, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/4db96a0f8a5ac34d/20151120>. Fecha de última consulta: 24/02/2025.

3.2. Formalidades de la comunicación

3.2.1. Forma de la comunicación

El art. 15 LAU no establece forma determinada para la comunicación, “por lo que valdrá la [comunicación] efectuada de cualquier manera (si bien, al ordenar que se entregue copia de la resolución, parece sugerirse que la comunicación se haga por escrito)”¹¹⁹.

Recientemente, el TS ha matizado la forma en la que deberá realizarse la comunicación exigida por el art. 16 LAU para subrogarse por el cónyuge arrendatario fallecido en el arrendamiento. De esta forma, antes se consideraba imprescindible la forma escrita para realizar la comunicación al arrendador, pero en la actualidad se ha relajado dicho criterio:

Por 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. (STS 475/2018, de 20 Julio 2018 (Rec. 2554/2015), FJ 3).

En opinión de Tafur López de Lemus, cabría la aplicación analógica a la comunicación del art. 15 LAU de esta nueva línea jurisprudencial relativa a la notificación recogida en el art. 16 LAU pues existe identidad de razón entre ambas¹²⁰. Esta sería, además, la opinión preponderante en la jurisprudencia menor, según la cual la mencionada STS 475/2018 “es absolutamente trasladable al supuesto que se enjuicia por la coincidencia de los presupuestos exigidos, en relación con la comunicación del arrendatario”¹²¹.

¹¹⁹ Aranzadi, Sujetos... *Op. cit.*, p. 28.

¹²⁰ Magro Servet, V., “¿Es eficaz la prueba del «conocimiento» del arrendador o arrendatario de lo que la LAU exige sea notificado en cada caso aunque no conste la notificación expresa?”, *El Derecho*, 2019 (disponible en <https://elderecho.com/es-eficaz-la-prueba-del-conocimiento-del-arrendador-o-arrendatario-de-lo-que-la-lau-exige-sea-notificado-en-cada-caso-aunque-no-conste-la-notificacion-expresa> última consulta: 26/02/2025)

¹²¹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 341/2024, de 21 de mayo (Rec. 849/2023), FJ 2, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/37adf1227b6cbc6aa0a8778d75e36f0d/20240722> Fecha de última consulta: 28/02/2025.

Por ende, en los casos en los que el arrendador actúe de mala fe, la comunicación no será necesaria para la efectividad del derecho de subrogación del art. 15 LAU. *A sensu contrario*, la comunicación actuará únicamente como carga para el cónyuge atributario en los casos en los que se mermen los derechos del arrendador de buena fe¹²².

Cabe destacar que la comunicación no escrita desplaza el peso de la carga probatoria hacia el cónyuge no arrendatario, por lo que no siempre se aprecia el cumplimiento de la comunicación si esta no consta por escrito.

Por esta razón, es recomendable efectuar la notificación por escrito para así facilitarse su prueba en los casos en los que la resolución del contrato de arrendamiento interese al arrendador.

3.2.2. Plazo de la comunicación

El art. 15.2 LAU establece un plazo máximo de dos meses en el que debe materializarse la comunicación para poder ser ejercitado el derecho de subrogación. Asimismo, los Tribunales exigen que “el cónyuge a quien se le ha[ya] atribuido el uso [sea] quien lo comuni[que] al arrendador, en el plazo de dos meses (desde la notificación de la sentencia matrimonial), por cualquier medio que permita acreditar su recepción”¹²³.

Un sector de la doctrina opina que el citado plazo “no tiene otro objeto que poner al arrendador al tanto en un lapso de tiempo corto ya que la resolución judicial será eficaz durante todo el tiempo que en ella se determine aunque transcurran los dos meses sin haberse comunicado al arrendador”¹²⁴. De acuerdo con esta interpretación, la comunicación realizada fuera de plazo continuaría siendo válida mientras se realizase dentro del plazo de atribución dictado en la resolución judicial.

No obstante, el criterio adoptado por la jurisprudencia mayoritaria difiere significativamente de esta última interpretación. De forma generalizada, los Tribunales ratifican la resolución del contrato de arrendamiento con razón de la no comunicación en plazo al arrendador (aun habiéndose atribuido la vivienda en convenio regulador al cónyuge no arrendatario). En esta línea encontramos la SAP de Barcelona 47/2022, de 2

¹²² Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz núm. 349/2024, de 16 de julio de 2024 (Rec. 618/2023), FJ 2, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/8cce9c4f47a10ea1a0a8778d75e36f0d/20241031>. Fecha de última consulta: 03/03/2025.

¹²³ *Id.*

¹²⁴ Aranzadi, Sujetos... *Op. cit.*, p. 28.

de febrero de 2022 (Rec. 515/2021); la SAP de Alicante 10/2024 (Rec. 588/2023), de 15 de enero de 2024 y la SAP de Barcelona 403/2024, de 27 de mayo de 2024 (Rec. 1212/2022).

Por tanto, una solución intermedia a estas dos corrientes, sería la de aceptar la comunicación realizada fuera de plazo, siempre esta se emitiese dentro del período de atribución judicial y hasta el momento en que el arrendador ejercitase su derecho de resolución, después la comunicación carecería de validez.

De todo lo anterior inferimos que para el ejercicio del derecho de subrogación del art. 15 LAU, lo más conveniente sería que el cónyuge no arrendatario realizase la comunicación por escrito y dentro del plazo establecido al efecto. Aun así, en los casos en los que, debido a la falta de conocimiento del cónyuge no arrendatario, este no siga las formalidades exigidas, y siempre y cuando medie mala fe por parte del arrendador (entendida como el conocimiento de la voluntad subrogatoria del inquilino), la jurisprudencia tiene la subrogación por efectuada sin necesidad de comunicación escrita.

4. IMPAGO DE RENTAS: ¿SIGUE RESPONDIENDO EL TITULAR PRIMIGENIO DEL CONTRATO?

Tras la atribución judicial de la vivienda al cónyuge no arrendatario y la consecuente aplicación del art. 15 LAU surge la duda sobre cuál de los cónyuges queda obligado al pago de la renta. No es poco común, sobre todo en los divorcios contenciosos, que una vez atribuida la vivienda, el cónyuge excluido de la posesión cese en el pago de la renta. Ante esta situación, es difícil determinar contra quién debe dirigirse el arrendador, si contra el cónyuge que habita la vivienda sin título o contra el verdadero titular que la ha abandonado. Con el fin de esclarecer esta cuestión, por lo que examinaremos la postura que adopta la jurisprudencia al respecto.

4.1. No ejercicio del derecho de subrogación

La doctrina mayoritaria sostiene que “el pago de la renta corresponde únicamente a la persona que concertó el contrato y no la persona que ocupa la vivienda”¹²⁵. Esto significa que, aunque la vivienda alquilada se haya atribuido al cónyuge no arrendatario, el cónyuge arrendatario retiene la obligación de pago y es civilmente responsable en los términos del art. 1911 CC.

La jurisprudencia coincide con la doctrina en este caso, expresando que “si no existió subrogación ni expresa ni tácitamente, la pareja no arrendataria no viene obligada al pago de la renta, sin perjuicio de las relaciones internas entre aquella y su expareja”¹²⁶. Análogamente, la Audiencia Provincial de Madrid, en su sentencia 1/2023, de 16 de febrero de 2023 señala que “la condición de arrendatario no se pierde [...] cuando la atribución del uso de la vivienda conyugal al amparo del art. 90 y 96 CC se da al cónyuge no arrendatario, debiendo abandonarla el que lo es, y pese a ello persiste su obligación de abonar la renta”¹²⁷.

En esta línea, encontramos la SAP de Bizkaia 53/2022, de 4 de marzo de 2022 (Rec. 788/2021) y la SAP de Barcelona 47/2022, de 2 de febrero de 2022 (Rec. 515/2021), en las que se condena al cónyuge arrendatario al pago de las rentas debidas, aun de aquellas generadas durante el tiempo que fue desposeído de la vivienda en virtud de orden o de resolución judicial.

4.2. Ejercicio del derecho de subrogación

Una vez ejercitado el derecho de subrogación en virtud del cual el cónyuge no arrendatario deviene titular del contrato de arrendamiento (*vid.* Capítulo II apartado 1.4.2), la obligación de pago se vuelve oponible contra este último, quedando liberado de toda responsabilidad el cónyuge titular del contrato primigenio¹²⁸.

¹²⁵ Pérez Ureña A., La vivienda... *Op. cit.*, p. 45.

¹²⁶ Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 2 núm. 300/2022 de Sabadell, de 28 de octubre de 2022 (Rec. 1303/2021), FJ 4, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/56c9b27338bfa990a0a8778d75e36f0d/20230427>. Fecha de última consulta: 17/02/2025.

¹²⁷ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 1/2023, de 16 de febrero de 2023 (Rec. 788/2021), FJ 3,

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/88bda4b77c23b724a0a8778d75e36f0d/20230224>. Fecha de última consulta: 08/03/2025.

¹²⁸ Aranzadi, Sujetos... *Op. cit.*, p. 28.

Esta es la línea jurisprudencial que el TS lleva aplicando desde su sentencia de 14 de Enero de 1955, en la que detalla que “por la subrogación se coloca el continuador en el arriendo en la misma posición jurídica en que se hallaba su causante, y, por tanto, le sustituye en todos sus derechos y obligaciones”¹²⁹.

En este sentido encontramos la ya mencionada STS 587/2015, de 26 de octubre de 2015 (Rec. 1704/2013), que aplica la misma teoría, pero en el caso contrario. Esta establece que al no presentar la demandada la comunicación exigida por el art. 15.2 LAU y nunca pagar la renta “no existió subrogación ni expresa ni tácitamente, y por ende, no viene obligada al pago de las rentas que se adeuden a la arrendadora”¹³⁰.

De esta forma, en el mismo momento en el que se produce la recepción de la comunicación por el arrendador se produciría la subrogación (*vid.* Capítulo III apartado 3), entendiéndose trasladada la responsabilidad contractual de la persona del cónyuge no atributario a la del cónyuge atributario en los términos del art. 1991 CC.

4.3. Medidas de protección del cónyuge no arrendatario ante la acción de desahucio por impago

Para evitar que la incertidumbre generada por la crisis matrimonial del arrendatario afecte patrimonialmente al arrendador, se considera como “causa resolutoria el impago de una sola mensualidad de renta (en todo o en parte), más allá del plazo pactado o legalmente (art. 17 LAU) establecido”, independientemente de cuál de los cónyuges fuera el verdadero obligado¹³¹.

En consecuencia, cuando no procede el ejercicio del derecho de subrogación por no cumplir el cónyuge atributario con los requisitos necesarios, la posición de cónyuge no arrendatario es bastante precaria. Esto se debe a que la continuidad del uso de la vivienda queda en manos de la voluntad del arrendatario no atributario de seguir pagando la renta

¹²⁹ Pérez Ureña A., *La vivienda...* *Op. cit.*, p. 45.

¹³⁰ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 587/2015, de 26 de octubre de 2015 (Rec. 1704/2013), FJ 3, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/4db96a0f8a5ac34d/20151120>. Fecha de última consulta: 24/02/2025.

¹³¹ Colegio de Abogados de Barcelona, “Renta y legitimación pasiva en supuesto de divorcio”, *Revista Jurídica de Catalunya Jurisprudència*, n.º 3, 2022.

y, de no hacerlo, se ve expuesto a que el arrendador interponga acción de desahucio por falta de pago.

Para evitar que esto ocurra, Pérez Ureña sugiere que el cónyuge no arrendatario “pueda abonar directamente las rentas en cuya ineffectividad se sustente un posible desahucio por impago de rentas, pudiendo repetir frente al otro cónyuge”¹³². Además, en este caso, nos podríamos encontrar ante una modalidad de subrogación tácita (*vid.* Capítulo III apartado 3.1.2).

En conclusión, la jurisprudencia aprecia que la responsabilidad de pago corresponde al cónyuge atributivo –convertido en arrendatario- cuando se produce la subrogación del art. 15 LAU, y al cónyuge no atributivo en caso contrario. No obstante, el arrendador está facultado para resolver el contrato desde el primer incumplimiento de pago. Por esta razón, el cónyuge no arrendatario deberá estar atento al cumplimiento del pago por parte del arrendatario y, en caso de que este no se efectúe, hacerlo por su cuenta.

CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES

En primer lugar, mediante el análisis de los conceptos jurídicos presentes en el art. 15 LAU, hemos podido determinar los presupuestos habilitantes de este artículo, así como los principales efectos de su aplicación:

- Debe existir un **contrato de arrendamiento** en relación con la vivienda disputada. Este contrato se caracteriza por ser consensual, bilateral, de duración determinada, oneroso y de tracto sucesivo, pues su ejecución es prolongada en el tiempo.
- El cónyuge no arrendatario debe obtener la **atribución de la vivienda arrendada en un proceso de separación, divorcio o nulidad matrimonial**. Esto solo tendrá lugar cuando la vivienda arrendada sea la familiar y cuando el cónyuge no arrendatario, ya sea por ostentar la custodia de los hijos o por encontrarse en una situación vulnerable, se convierta en el atributivo.
- Al cónyuge no arrendatario se le concede el **derecho de uso de la vivienda arrendada**. Este derecho equivale a la posesión, que tiene un dificultoso encaje en la clasificación tradicional entre derecho real y derecho de crédito. A raíz de esta indeterminación, la Ley 4/2013 habilita a los arrendamientos a ser inscritos en el

¹³² Pérez Ureña A., La vivienda... *Op. cit.*, p. 45.

Registro de la Propiedad con el fin de proteger al arrendatario frente a la adquisición por tercero hipotecario. Asimismo, en virtud del RDL 7/2019, se otorga eficacia real a los arrendamientos de duración inferior a la mínima obligatoria de cinco (5) años.

- La **subrogación** en este caso consiste en una novación modificativa del sujeto del contrato por la que el cónyuge atributivo pasa a ocupar la posición de su ex cónyuge en la relación arrendaticia, adquiriendo tanto los derechos como las obligaciones ya existentes desde el contrato primigenio.

En segundo lugar, a través del estudio jurisprudencial del art. 15 LAU hemos podido encontrar la respuesta a todas las incógnitas que inicialmente se nos presentaban:

- En cuanto a **la aplicación analógica del citado precepto a las parejas de hecho**, esta sólo cabe cuando se atribuye judicialmente la vivienda al miembro de la pareja no arrendataria a quien se haya otorgado la custodia de los hijos.
- Respecto a **la aplicabilidad del art. 15 LAU en sede de medidas provisionales**, desde la Ley 4/2013 queda claro que el art. 15 LAU se aplica desde que se realiza la atribución de la vivienda, ya sea mediante auto de medidas cautelares o mediante sentencia judicial.
- En relación con **la naturaleza de la comunicación**, hemos concluido que, si bien anteriormente la jurisprudencia consideraba como requisito esencial la comunicación escrita y en plazo para la efectividad de la subrogación, actualmente los Tribunales permiten que esta opere directamente siempre y cuando se demuestre que el arrendador era conocedor de la voluntad subrogatoria del cónyuge no arrendatario.
- Por último, respecto a **la responsabilidad en caso de impago**, esta corresponde en todo caso al arrendatario por lo que, antes del ejercicio de la subrogación, el cónyuge no atributivo sigue respondiendo del pago de la renta.

Es importante recordar que la jurisprudencia está en constante cambio, de forma que el criterio jurisprudencial actualmente aplicado podría verse alterado, como ocurrió con la doctrina jurisprudencial sobre parejas de hecho (*vid.* Capítulo III apartado 1.3.). No obstante, recientemente observamos que la normativa arrendaticia, con la reciente Ley de Vivienda, está evolucionando hacia una faceta más proteccionista del arrendatario (*vid.*

Capítulo I apartado 1.3) por lo que podemos adivinar que la jurisprudencia sobre el art. 15 LAU evolucionará a la par.

En todo caso, como medida preventiva para evitar controversias futuras, cuando se inicie la convivencia, ya sea *more uxorio* o ya formalizado el matrimonio, convendría que ambas partes de la pareja suscribieran el contrato de arrendamiento. Esto se debe a que, como explica Carrasco Perera, “el artículo 15 no tiene aplicación si el arrendamiento se concertó conjuntamente por marido y mujer”¹³³.

Gracias al régimen de coarriendo, en el caso de que se dé la crisis matrimonial de la pareja, la atribución del uso únicamente a una de las partes no implicaría modificación alguna del contrato de arrendamiento. De esta forma, no sería necesario el ejercicio del derecho de subrogación del art. 15 LAU y se daría una responsabilidad solidaria tácita entre los cónyuges en virtud de la STS 535/2010, 30 de Julio de 2010 (Rec. 1228/2006), dotando así al arrendador de una mayor protección en caso de impago.

No obstante, en muchas ocasiones, el uso de la vivienda arrendada ya pertenecía a uno de los miembros de la pareja antes del inicio de la relación, mudándose la otra parte a la vivienda una vez casados o ya más establecida la relación. En estos casos, sería conveniente novar el arrendamiento e incluir como coarrendatario al nuevo conviviente o pactar de forma privada el reparto de la vivienda en caso de ruptura –ya sea en el acuerdo prematrimonial o en cualquier otro contrato de naturaleza privada- con el fin de evitar tensiones futuras.

Asimismo, el presente trabajo pone de manifiesto la necesidad de que el legislador adopte una nueva regulación sobre la materia pues las nuevas realidades familiares y de uniones de pareja así lo demandan. Existen avances al respecto, como, por ejemplo, la propuesta de nuevo Código civil de la Asociación de Profesores de Derecho civil de mayo de 2016, que prescinde del sistema de anulabilidad o eficacia claudicante previsto actualmente para los actos dispositivos sobre la vivienda familiar¹³⁴. De este modo, se facilitaría considerablemente la asignación privada de la vivienda mediante acuerdo entre los cónyuges, reduciendo la incertidumbre en torno a su atribución y, por ende, sorteando la aplicación del art. 15 LAU.

¹³³ Carrasco Perera Á., Comentario... *Op. cit.*, p. 25.

¹³⁴ Tena Piazuelo, I., "Conflicto de vulnerabilidades y concepto de necesidad en la atribución de la vivienda en crisis matrimoniales". En Mayor del Hoyo, M. V. y Salas Murillo, S. (coords.), (1ª ed.) *Vulnerabilidad patrimonial: retos jurídicos*, Aranzadi, Navarra, 2022, pp. 97-130.

BIBLIOGRAFÍA

1. LEGISLACIÓN

Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil (Gaceta de Madrid nº 206, 25 de julio de 1889).

Real Decreto de 22 de junio de 1920, relativo a contratos de arrendamiento de fincas urbanas y alquileres de las mismas (Gaceta de Madrid, n.º 174, pp. 1131-1140).

Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos (BOE nº 1, 1 de enero de 1947, pp. 82-110).

Ley 22/1955, de 22 de diciembre, por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos (BOE nº 357, de 23 de diciembre de 1955, pp. 7722-7742).

Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 313, 30 de diciembre de 1964, pp. 17387-17405).

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 282, 25 de noviembre de 1994).

Ley 11/2001, de 19 de diciembre, de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid (BOE n.º 55, pp. 8844-8846).

Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho (Boletín Oficial del País Vasco n.º 102, pp.1-12).

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE nº 55, de 5 de marzo de 2019).

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE nº 124, de 25 de mayo de 2023).

Code civil (Francia), versión consolidada al 15 de marzo de 2025 (disponible en [Code civil - Légifrance](#); última consulta: 24/03/2025).

2. JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 26/2025, de 29 de enero (Rec. 5514/2023), Fallo, apartado 4.b. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2025-4079>.

Fecha de última consulta: 15/01/2025.

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 93/2013, de 23 de abril de 2013 (Rec. 5297/2000), <https://vlex.es/vid/stc-2013-518033762>. Fecha de última consulta:

12/02/2025.

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 6/1994, de 18 de enero 1994 (Cuestión de inconstitucionalidad 41/1990), <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-T-1994-3806>. Fecha de última consulta: 12/02/2025.

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 47/1993, de 8 de febrero 1993 (Cuestión de inconstitucionalidad 2730/1990),

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-5436. Fecha de última consulta: 12/02/2025.

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 222/1992, de 11 de diciembre (cuestión de inconstitucionalidad 222/1992), FJ 1,

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-T-1993-1243>. Fecha de última consulta: 16/02/2025.

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 184/1990 (cuestión de inconstitucionalidad: 1419/1988), 15 de noviembre, FJ 2, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-T-1990-29360>. Fecha de última consulta: 16/02/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 3312/2024, de 10 de junio (Rec. 4891/2023), FJ 3, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/0ae7dbd46f1f5041a0a8778d75e36f0d/20240624>. Fecha de última consulta: 18/02/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 123/2022, de 16 febrero (Rec. 3387/2018), FJ 22, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b8b5644b213af691/2020301>. Fecha de última consulta: 31/01/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 475/2018, de 20 Julio 2018 (Rec. 2554/2015),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/eff363b449534bd9/20180724>. Fecha de última consulta: 18/02/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 17/2018, de 15 enero 2018 (Rec. 2305/2016),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/6967c3fd3728dcac/20180124>. Fecha de última consulta: 03/03/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 134/2017, 28 de febrero (Rec. 264/2015), FJ 2,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/5c865679b9d50d67/20170310>. Fecha de última consulta: 18/01/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 587/2015, de 26 de octubre de 2015 (Rec. 1704/2013), FJ 3,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/4db96a0f8a5ac34d/20151120>. Fecha de última consulta: 23/02/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 3057/2012, de 9 de mayo de 2012 (Rec. 1781/2010), FJ 4,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c2b850376752e7a3/20120525>. Fecha de última consulta: 21/01/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 535/2010, de 30 de Julio de 2010 (Rec. 1228/2006),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/e105d75020a07a61/20100923>. Fecha de última consulta: 28/03/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 611/2005, de 12 de septiembre (Rec. 980/2002), FJ 3,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f94926289a6036c5/20051027>. Fecha de última consulta: 19/02/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 749/2002, de 16 de julio de 2002 (Rec.362/1997),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/be5901f83d375be8/20020312>. Fecha de última consulta: 06/03/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 700/2001, de 5 de Julio (Rec. 1580/1996), FJ 4,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c70ac343c13aecb6/20031203>. Fecha de última consulta: 17/02/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 327/2001, de 27 de marzo de 2001
(Rec. 919/1996),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/cfa63de437c483fb/20040521>. Fecha de última consulta: 20/02/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 212/1998, 10 de marzo (Rec. 133/1994), FJ 3,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/d8588b45f04a5145/20030704>. Fecha de última consulta: 16/02/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 917/1997, de 22 de octubre (Rec. 2748/1993), FJ
1,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/8567dd52e6293dc2/20030704>. Fecha de última consulta: 18/01/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1085/1996, de 16 de diciembre de (Rec.
2016/1993), FJ 7,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/86ca405174b987ad/20030808>. Fecha de última consulta: 20/01/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1181/1994, 30 de diciembre (Rec. 2322/1991), FJ
2,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b3db6962218157ae/20040614>. Fecha de última consulta: 16/02/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 764/1993, de 22 de julio de 1993 (Rec. 2712/1990),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/a5b48b188e8197ed/20040618>. Fecha de última consulta: 24/01/2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1148/1992, de 11 de diciembre de 1992 (Rec.
1596/1990),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b703a97c249b3701/20031025>. Fecha de última consulta: 24/01/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real núm. 342/2024, de 18 de noviembre
(Rec. 474/2022), FJ 2,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/4c3f3e40c713000ea0a8778d75e36f0d/20250122> Fecha de última consulta: 24/02/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 392/2024, de 21 de noviembre de
2024 (Rec. 1198/2022),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/0c5b78be917962e8a0a8778d75e36f0d/20241218>. Fecha de última consulta: 10/02/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra 243/2024, de 14 de octubre (Rec.
494/2024), FJ 1,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/bbc24833e27f3f3aa0a8778d75e36f0d/20250210>. Fecha de última consulta: 15/02/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 495/2024, de 9 de octubre de
2024 (Rec. 495/2024).
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c5bf803135eb5cdea0a8778d75e36f0d/20241127>. Fecha de última consulta: 15/02/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz núm. 349/2024, de 16 de julio de 2024
(Rec. 618/2023), FJ 2,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/8cce9c4f47a10ea1a0a8778d75e36f0d/20241031>. Fecha de última consulta: 03/03/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 403/2024, de 27 de mayo de
2024 (Rec. 1212/2022),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/1606d1ec294fb333a0a8778d75e36f0d/20240814>. Fecha de última consulta: 10/03/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 341/2024, de 21 de mayo (Rec.
849/2023), FJ
2,<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/37adf1227b6cbc6aa0a8778d75e36f0d/20240722> Fecha de última consulta: 28/02/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante núm. 10/2024, de 15 de enero de 2024
(Rec. 588/2023),

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/a18a7bede7b54c7ba0a8778d75e36f0d/20240626>. Fecha de última consulta: 10/03/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 1/2023, de 16 de febrero de 2023
(Rec. 788/2021), FJ 3,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/88bda4b77c23b724a0a8778d75e36f0d/20230224>. Fecha de última consulta: 08/03/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Bizkaia núm. 53/2022, de 4 de marzo de 2022
(Rec. 53/2021),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/a190d32f8d6deb96a0a8778d75e36f0d/20220907>. Fecha de última consulta: 15/03/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 47/2022, de 2 de febrero de 2022
(Rec. 515/2021),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/12d39fb781ff9d03/2020503>. Fecha de última consulta: 15/03/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 421/2022, de 27 de junio de 2022
(Rec. 571/2021),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f383a17fc15e4a35a0a8778d75e36f0d/20220822>. Fecha de última consulta: 18/02/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 405/2019, de 16 de mayo de 2019
(Rec. 533/2018),
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/ae0bdc4a5a2e46b0/20190527>. Fecha de última consulta: 10/02/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada núm. 20/2018, 26 de enero de 2018
(Rec. 455/2017), FJ 3,
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/5fc0470fb19ba6d8/20180514>. Fecha de última consulta: 23/02/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 343/2015, de 9 de noviembre de 2015
(Rec. 498/2014).
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/e2ec765bca4e6697/20160118>. Fecha de última consulta: 21/03/2025.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida núm. 488/1998, de 13 de octubre de 1998 (Rec. 327/1998), <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/50da03feed822f8a/20050728>. Fecha de última consulta: 03/03/2025.

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 2 núm. 300/2022 de Sabadell, de 28 de octubre de 2022 (Rec. 1303/2021), FJ 4, <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/56c9b27338bfa990a0a8778d75e36f0d/20230427>. Fecha de última consulta: 17/02/2025.

Auto del Tribunal Supremo, de 18 de octubre de 2023 (Rec. 5915/2020), <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/fa4c48d0da4de46da0a8778d75e36f0d/20231030> Fecha de última consulta: 17/02/2025.

3. OBRAS DOCTRINALES

ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H., “Disposiciones generales del contrato de arrendamiento (artículos 1542 a 1545 CC)” en Domínguez Luelmo, A. (2 ed.), *Comentarios al Código Civil*, Civitas, Madrid, 2010, pp. 1689-1693.

ÁLVAREZ LATA, N., “La nulidad parcial” en Busto Lago, J. M. (coord.) *Grandes Tratados: Reclamaciones de consumo*, Aranzadi, Madrid, 2020, pp. 327-384.

ÁLVAREZ LATA, N., “Las parejas de hecho: Perspectiva jurisprudencial”, *Derecho Privado y Constitución*, n.º 12, 1998, pp. 147-192.

ARANZADI, “Sujetos del contrato. Cambios en los titulares de la relación arrendaticia” en (3ª ed.) *Guía práctica de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Madrid, 2024, pp. 77-94.

BELHADJ BEN GÓMEZ, C., “Acción de desahucio por falta de pago de la renta y fianza. Reconvención” *Revista Aranzadi Doctrinal*, n.º 9, 2018.

BELHADJ BEN GÓMEZ, C., “Precario y ocupación ilegal de viviendas”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, n.º 1, 2019.

- CALAZA LÓPEZ, S., (1ª ed.) *Procesos de Familia y división de patrimonios*, Civitas, Madrid, 2015.
- CARRASCO PERERA, Á., *Comentario al art. 15 de la LAU*. En Bercovitz, R. (coord.) (7ª ed.) *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Madrid, 2020, pp. 673-735.
- CASTIÑEIRA JEREZ, J., “Pacta sunt servanda, imprevisión contractual y alteración sobrevenida de las circunstancias”. *Revista de Derecho Patrimonial*, n. 29, 2012, pp. 71-106.
- CASTRILLO ROMÓN, M. A., “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.*, 2003.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., “Atribución de la vivienda familiar en las parejas de hecho tras su ruptura: ¿Siempre en precario? ¿Siempre sin aplicar el art. 96 CC? Comentario a la Sentencia del TS de 6 octubre 2011”, *Revista de Derecho Patrimonial*, n.º 28, 2012, pp. 585-608.
- COLEGIO DE ABOGADOS DE BARCELONA, “Arrendamiento y ausencia de comunicación de la atribución del uso”, *Revista Jurídica de Catalunya Jurisprudència*, n.º 4, 2019.
- COLEGIO DE ABOGADOS DE BARCELONA, “Renta y legitimación pasiva en supuesto de divorcio”, *Revista Jurídica de Catalunya Jurisprudència*, n.º 3, 2022.
- COLÁS ESCANDÓN, A. M., “La vivienda familiar en alquiler y el art. 15 de la LAU”. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 13, 2003, p. 4.
- COSTAS RODAL, L., “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*, n. 6, 2013, pp. 35-42.
- DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN, A., (10ª ed.) *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, Tecnos, Madrid, 2019, pp. 79-86.

- DOMÍNGUEZ AGUDO, M. R., “El principio de protección al conviviente perjudicado por la unión de hecho (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2003)”, *Revista del Ministerio de la Presidencia*, n.º 1966, 2004, p. 17.
- FLORES RODRÍGUEZ, J., “La transformación de locales de negocio en viviendas: los límites al uso de la propiedad privada en las relaciones de vecindad”, *Boletín de Propiedad Horizontal El Derecho*, n. 44, 2004, p. 2.
- GALLEGO DOMÍNGUEZ, I., “Parejas de hecho y arrendamientos de vivienda sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994”, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, n.º 19, 2023, pp. 284-333.
- JIMÉNEZ HORWITZ, M., “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, 2012.
- LEFEBVRE, “Parte general y Derechos reales” en (1ª ed.) *Memento Civil*, Lefebvre, 2025.
- LEFEBVRE, *Vivienda familiar y cargas del matrimonio* (9ª ed.), Lefebvre, 2024.
- MALDONADO RAMOS, J., (11ª ed.) *Código Civil Comentado*, Colección Tribunal Supremo, Lefebvre, 2025, pp. 1414-1623.
- MARTÍN GARCÍA, F., “Análisis jurisprudencial de las limitaciones impuestas al arrendamiento de vehículos de turismo con conductor (VTC)”, *Revista de Derecho de la Circulación El Derecho*, n.º 132, 2024.
- MONTORO FERREIRA, D., *La novación subjetiva en el arrendamiento de vivienda protegida* (1ª ed.), Dykinson, Madrid, 2018, pp. 73-127.
- NARANJO ROMÁN, R., “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*, n. 11, 2023.
- NAVARRO MENDIZÁBAL, I. A., *Derecho de Obligaciones y Contratos* (3 ed.), Civitas-Thomson Reuters, Madrid, 2019, pp. 311-339.

- PÉREZ UREÑA, A., “La vivienda arrendada tras la crisis matrimonial, a la luz de la Ley 4/2013, de 4 de junio”, *Revista de Inmobiliario El Derecho*, n.º 22, 2014.
- QUICIOS MOLINA, M., “Artículo 1543 del Código Civil” en Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (5 ed.), *Comentarios al Código Civil* (Tomo VIII), Tirant lo Blanch, 2013, pp. 10923-10936.
- RIVERO HERNÁNDEZ, F., (4ª ed.) *Usufructo, uso y habitación*, Civitas-Thomson Reuters, Madrid, 2016, pp. 455-474.
- ROJO, L. A., “La crisis de la economía española 1973-1984”, en Sudrià, C., Nadal Oller, J. et al. (comps.), *La economía española en el siglo XX: una perspectiva histórica*, Ariel España, 1987, pp. 190-200.
- SALAZAR BORT, S., “Comentario a la STS de 17 de enero de 2003. De nuevo sobre parejas no casadas”, *Diario La Ley*, n.º 5770, 2003, pp. 1752-1757.
- SÁNCHEZ ALFONSO, R., “Caracterización jurídica del contrato de renting”, *Revista de Derecho Mercantil*, n. 277, 2010, pp. 899- 914.
- SÁNCHEZ RECIO, G., “La política y los empresarios en los años 60. La inversión extranjera norteamericana” en Sánchez Recio, G. y Tascón Fernández, J. (1 ed.) *Poder político y poder económico en España*, Universidad de Alicante, 2005, pp. 215-234.
- TENA PIAZUELO, I., "Conflicto de vulnerabilidades y concepto de necesidad en la atribución de la vivienda en crisis matrimoniales". En Mayor del Hoyo, M. V. y Salas Murillo, S. (coords.), (1ª ed.) *Vulnerabilidad patrimonial: retos jurídicos*, Aranzadi, Navarra, 2022, pp. 97-130.
- UGARTE PÉREZ, J., (1ª ed.) *Una discriminación universal: La homosexualidad bajo el franquismo y la transición*, Egales. Madrid, 2008.
- ÚBEDA VALENCIA, S., “Plazo convencional y prórroga del contrato de arrendamiento urbano de vivienda sometido a la LAU/1994”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n. 3, 1997, p. 191.

VALPUESTA FERNÁNDEZ, R., Disposiciones generales del contrato de arrendamiento (artículos 1542 a 1545 CC)” en Cañizares Laso, A., Pablo Contreras, P. *et al.* (2. ed.) *Código Civil Comentado*, Vol. IV, Civitas, Madrid, 2016, pp. 655-684.

VILLAGRASA ALCAIDE, C., “Los arrendamientos urbanos y las situaciones de convivencia en pareja: Matrimonios y parejas de hecho”, *Boletín de Derecho de Familia*, n.º 19, 2002.

ZUMAQUERO GIL, L., “La atribución judicial del uso de la vivienda familiar en caso de crisis matrimonial: régimen jurídico actual y propuestas de reforma”. *Revista de Derecho Patrimonial*, n.º 41, 2016, pp. 111-151.

4. RECURSOS DE INTERNET

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, “Demandas presentadas de nulidades, separaciones y divorcios”, 2024 (disponible en <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Infornes/Demandas-presentadas-de-nulidades--separaciones-y-divorcios/>; última consulta: 17/09/2024).

EL SALTO, 22 de junio de 2020 (disponible en <https://www.elsaltodiario.com/memoria-historica/cien-anos-lucha-bajada-de-los-alquileres-el-decreto-1920/>; última consulta: 10/10/2024).

FERNÁNDEZ UCELAY, D., “La evolución histórica de las formas de extinción del vínculo matrimonial”, *Tribuna*, 14 de marzo de 2018, Lefebvre (disponible en <https://elderecho.com/la-evolucion-historica-de-las-formas-de-extincion-del-vinculo-matrimonial/>; última consulta: 15/02/2025).

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, “El número de matrimonios descende en la UE”, 2021 (disponible en https://www.ine.es/prodyser/demografia_UE/bloc-4a.html; última consulta: 02/02/2025).

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, “Estadísticas Vitales Provisionales 2023”, 2024 (disponible en <https://ine.es/dyngs/Prensa/es/EDCM2023.pdf>; última consulta: 17/09/2024).

MAGRO SERVET, V., “¿Es eficaz la prueba del «conocimiento» del arrendador o arrendatario de lo que la LAU exige sea notificado en cada caso aunque no conste la notificación expresa?”, *El Derecho*, 2019 (disponible en <https://elderecho.com/es-eficaz-la-prueba-del-conocimiento-del-arrendador-o-arrendatario-de-lo-que-la-lau-exige-sea-notificado-en-cada-caso-aunque-no-conste-la-notificacion-expresa> última consulta: 26/02/2025).

MAGRO SERVET, V., “Inscripción de arrendamiento de duración superior a 5 o 7 años” *Revista de Jurisprudencia El Derecho*, 2019, (disponible en <https://elderecho.com/inscripcion-de-arrendamiento-de-duracion-superior-a-5-o-7-anos> ; última consulta 20/01/2025).

MARTÍNEZ, E. G., “Los distritos de Madrid en los que más sube el precio del alquiler”, *Idealista Noticias*, 17 de febrero de 2025 (disponible en <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/02/17/830606-los-districtos-de-madrid-en-los-que-mas-sube-el-precio-del-alquiler>; última consulta: 15/09/2024).

RIVERA, J., “El 'decreto Boyer' tiene sus peores efectos en las grandes ciudades”, *El País*, 6 de mayo de 1991 (disponible en https://elpais.com/diario/1991/05/06/economia/673480814_850215.html; última consulta: 15/09/2024).

ANEXO I

SÍNTESIS DEL ANÁLISIS HISTÓRICO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	
NORMATIVA	NOVEDADES INTRODUCIDAS
Decreto Bugallal de 1920	<ul style="list-style-type: none"> - Primera regulación del mercado del alquiler. - <u>Objetivo:</u> Combatir la escasez de vivienda y la especulación. - Introducción de la prórroga de indefinida del contrato en favor del inquilino, de sus convivientes, y de los descendientes de estos.
Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> - Primera Ley de arrendamientos urbanos. - Mantiene el carácter indefinido de la prórroga. - Plazo de convivencia mínimo de un (1) año para poder subrogarse por el arrendatario a efectos de la prórroga indefinida.
Ley de 22 de diciembre de 1955 por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> - Primera modificación de la LAU de 1946. - Ampliación a dos (2) años del plazo mínimo de convivencia previa. - Limitación del derecho de subrogación por fallecimiento del arrendatario al cónyuge y los descendientes. - Exclusión del arrendamiento del local de negocio del régimen legal para vivienda.
Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Objetivo:</u> Liberalizar el mercado del alquiler, manteniendo el régimen proteccionista del arrendatario. - Se admite la libre estipulación de la renta (sin carácter retroactivo). - Introduce un régimen de actualización de rentas en función de las variaciones del IPC.
Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Objetivo:</u> Liberalizar por completo el mercado del alquiler. - Supresión de la prórroga legal obligatoria. - Causó una subida exponencial de los precios del alquiler.

<p>Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Actual LAU vigente en España - <u>Objetivo:</u> Restablecer la igualdad entre las partes. - Introduce una prórroga legal obligatoria de cinco (5) años. - Introduce prórroga voluntaria de tres (3) años. - Introduce el derecho de subrogación del cónyuge no arrendatario en casos de separación, divorcio o nulidad (art. 15 LAU).
<p>Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Objetivo:</u> Dinamizar el mercado del alquiler. - Reduce la prórroga legal obligatoria de cinco (5) a tres (3) años. - Reduce la prórroga voluntaria de tres (3) a un (1) año. - Introduce el acceso del arrendamiento de duración superior a la mínima legal al Registro de la Propiedad. - Modifica el art. 15 LAU otorgando el derecho de subrogación al cónyuge no arrendatario cuando el plazo de atribución sea superior al que resta por cumplir.
<p>Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Objetivo:</u> Reequilibrar la balanza a favor del arrendatario. - Prórroga legal obligatoria vuelve a ser de cinco (5) años (siete (7) en caso de que el arrendador sea persona jurídica). - Prórroga voluntaria vuelve a ser de tres (3) años.
<p>Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Objetivo:</u> Proteger al arrendatario. - Introduce una prórroga extraordinaria para los arrendatarios más vulnerables. - Se regula el precio de la renta en zonas tensionadas, no pudiendo superar el precio de la última renta vigente en los últimos cinco (5) años. - En caso de gran tenedor, la renta no puede superar el límite establecido en el sistema de índices de precios de referencia. - La STC 26/2025 ha declarado que estas medidas son proporcionales a derecho y por lo tanto, no inconstitucionales.