

PAREJAS DE HECHO Y ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA
SUJETOS A LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994

*UNMARRIED COUPLES AND HOUSING LEASES SUBJECT TO THE
1994 URBAN LEASING LAW*

Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 19, agosto 2023, ISSN: 2386-4567, pp. 284-333

Ignacio
GALLEGO
DOMÍNGUEZ

ARTÍCULO RECIBIDO: 11 de abril de 2023

ARTÍCULO APROBADO: 14 de julio de 2023

RESUMEN: Las uniones de hecho constituyen una opción de convivencia en pareja, diferente de la matrimonial, que conforman una familia protegida por la Constitución española (art. 39.1). Estas diferencias han llevado al Tribunal Constitucional español a entender que no es inconstitucional dar un tratamiento jurídico diferenciado a ambas realidades, si bien no ha admitido sea constitucionalmente admisible ignorar a las sobrevivientes de parejas de hecho como beneficiarios del derecho de subrogación a la muerte del arrendatario. El TS ha negado, en general, la aplicación por analogía (“analogía legis”) a las parejas de hecho de las soluciones legales dictadas para los matrimonios. La convivencia de una unión de hecho se desarrolla en una vivienda familiar. La ocupación de la misma podrá basarse en un título, sea la propiedad, arrendamiento, usufructo, habitación, o realizarse en precario. En el presente estudio estudiamos el complejo tema de los arrendamientos de vivienda y las parejas de hecho conforme a la Ley de Arrendamientos de 1994. Es base para un adecuado tratamiento de la cuestión distinguir entre aquellos supuestos en que solo uno de los comuneros es titular del arrendamiento, de aquéllos en que los son ambos. La LAU de 1994, contempla en ocasiones la aplicación de ciertas de sus normas al supuesto de arrendamientos concertados por alguno de los miembros de la pareja de hecho: art. 12, que contempla los supuestos de renuncia, no renovación o abandono por parte del arrendatario-, el art. 16, que se ocupa del supuesto de subrogación “mortis causa”, el art. 24, en materia de obras para adaptar la vivienda arrendada a la especial situación de discapacidad o edad del arrendatario o de su unido de hecho y la Disposición Transitoria 2, en materia de subrogación “mortis causa” de contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la LAU de 1994. Todas estas cuestiones, junto con la posible aplicación del art. 15 de la LAU a las parejas de hecho, que regula la atribuciones de uso de la vivienda familiar en los casos de crisis conyugales, o el pago de la renta.

PALABRAS CLAVE: Uniones no matrimoniales, vivienda familiar; arrendamiento de vivienda; arrendatario; coarrendatario; desistimiento; no renovación o abandono por el arrendatario; subrogación “mortis causa”, pago de la renta.

ABSTRACT: *De facto unions constitute an option of cohabitation as a couple, different from marriage, which form a family protected by the Spanish Constitution (art. 39.1). These differences have led the Spanish Constitutional Court to understand that it is not unconstitutional to give a differentiated legal treatment to both realities, although it has not admitted that it is constitutionally admissible to ignore the survivors of common-law couples as beneficiaries of the right of subrogation upon the death of the tenant. The Spanish Supreme Court has denied, in general, the application by analogy (“analogy legis”) to unmarried couples of the legal solutions dictated for married couples. The cohabitation of a domestic partnership takes place in a family dwelling. The occupation of the same one will be able to be based on a title, be the property, lease, usufruct, habitation, or to be realized in precariousness. In the present study we study the complex issue of housing leases and domestic partnerships under the 1994 Lease Law. The basis for an adequate treatment of the issue is to distinguish between those cases in which only one of the members of the couple is the only tenant, and those in which both are. The LAU of 1994 sometimes contemplates the application of certain of its rules to the case of leases entered into by one of the members of the non-married couple: art. 12, which contemplates the cases of waiver, non-renewal or abandonment by the lessee, art. 16, which deals with the case of subrogation “mortis causa”, art. 24, regarding works to adapt the rented dwelling to the special situation of disability or age of the tenant or his common-law spouse, and Transitional Provision 2, regarding subrogation “mortis causa” of contracts entered into before the entry into force of the LAU of 1994. All these issues, together with the possible application of art. 15 of the LAU to unmarried couples, which regulates the attribution of the use of the family dwelling in cases of marital crisis, or the payment of rent.*

KEY WORDS: *Non-married couples; family dwelling; housing lease; tenant; cotenant; waiver; non-renewal or abandonment by the lessee; subrogation “mortis causa”; payment of rent.*

SUMARIO.- I. LAS PAREJAS DE HECHO Y LA VIVIENDA FAMILIAR.- I. Introducción a las parejas de hecho.- 2. La vivienda familiar. Título de ocupación.- **II. VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO.-** 1. Introducción.- 2. Arrendamientos titularidad de uno solo de los convivientes y arrendamientos conjuntos.- **III. ARRENDAMIENTOS TITULARIDAD DE UNO DE LOS CONVIVIENTES DE LA PAREJA DE HECHO.-** 1. El arrendamiento durante la vida de la pareja.- A) El pago de la renta y de las cantidades asimiladas.- B) Adaptación de la vivienda arrendada a la especial situación de discapacidad del unido de hecho (art. 24 de la LAU).- C) Cesión “inter vivos” del contrato (art. 8 de la LAU de 1994, art. 58 del TRLAU 1964).- 2. El arrendamiento a la ruptura de la pareja.- A) Renuncia o abandono de la vivienda arrendada por el unido de hecho arrendatario. El art. 12 LAU 1994.- B) La atribución del uso de la vivienda familiar arrendada en las crisis matrimoniales. El art. 15 de la LAU.- C) Subrogación mortis causa: art. 16 LAU de 1994. **IV. ARRENDAMIENTO CONJUNTOS.-** I. Arrendamientos conjuntos durante la vida de la unión.- A) El pago de la renta.- B) Arrendamientos conjuntos y art. 24 de la LAU de 1994. -2. Arrendamientos conjuntos a la ruptura de la unión.- A) La ruptura de la unión. El abandono de la vivienda por uno de los coarrendatarios. La muerte de uno de los coarrendatarios. -B) La ruptura de la unión. El juego del art. 15 de la LAU en el caso de arrendamientos conjuntos.

I. LAS PAREJAS DE HECHO Y LA VIVIENDA FAMILIAR.

I. Introducción a las parejas de hecho.

Como un modo de relación familiar, como un modo de compartir la vida en pareja que recuerda al matrimonio, encontramos en nuestra sociedad las denominadas parejas de hecho, uniones de hecho, convivencia “more uxorio”, que hacen referencia a la situación de dos personas que conviven de forma estable, de modo similar a como lo harían dos casados.

Se trata de una opción de convivencia plenamente admitida en nuestro sistema jurídico, si bien como una realidad diferenciada del matrimonio, lo que ha permitido al legislador ordinario darle a tratamiento diferente al de este último, sin que tal diferencia pueda considerarse atentatoria, en principio, al art. 14 de la Constitución española de 1978 (STC 184/1990, 15 noviembre¹). El TC reconoce que las uniones de hecho se encuentran protegidas por el art. 39.1 de la CE, como un modo de familia. Así, señala la STC 222/1992, 11 diciembre², que “[n]uestra Constitución no ha identificado la familia a la que manda proteger con la que tiene su origen en el matrimonio”.

Las uniones de hecho constituyen por sí por una realidad plural y compleja. Desde un punto de vista jurídico el acercamiento se complica, por la falta de

1 STC 184/1990, 15 noviembre (RTC 1990, 184).

2 STC 222/1992, 11 diciembre (RTC 1992, 222).

• **Ignacio Gallego Domínguez**

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba. Correo electrónico: igallego@uco.es

unidad legislativa existente. Encontramos una normativa dispar en la materia, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico:

a) A nivel nacional el legislador no regula las uniones de hecho de modo global, por lo que no puede hablarse de un estatuto de las mismas, sino que solamente se ocupa de ellas de modo fragmentario. Destaquemos, al margen de otras diversas normas, el Código Civil (arts. 47, 101, 244.1 y 756, I CC) y el Código Penal (arts.23, 57, 83, 84, 173, 197 CP...).

b) A nivel autonómico la generalidad de las CC.AA. han dictado normas reguladoras de las parejas no casadas, y lo han hecho de forma diversa, como diferente es el nivel competencial de las mismas. En particular, debemos distinguir entre las CC.AA. con competencia en materia civil y las que no tienen la misma (art. 149.1.8.ª CE). En alguna de las leyes autonómicas de CC.AA. sin competencia en materia civil, se han cometido excesos competenciales, que han llevado al TC, cuando ha conocido del tema, a la declaración de inconstitucionalidad de diversos preceptos autonómicos por este motivo³. En otras ocasiones el TC no ha tenido ocasión de pronunciarse sobre claros excesos competenciales⁴. Incluso tratándose leyes de CC.AA. con competencia civil el TC ha declarado la inconstitucionalidad de la regulación en aquellos casos en los que se imponía un régimen jurídico imperativo a los unidos de hecho, por tanto, sin contar con su voluntad⁵.

Señalemos que han proliferado en nuestra normativa registros administrativos de parejas de hecho, que, en principio, fueron municipales, apareciendo, más tarde, registros de carácter autonómico. En ocasiones para recocer determinados efectos a las uniones de hecho se exige la inscripción en el registro administrativo correspondiente, mientras que otras no se exige dicha inscripción, sirviendo, no obstante, la inscripción en el registro como medio de prueba de la existencia de la unión.

Nuestros tribunales han debido de enfrentarse a diversas peticiones relativas a parejas de hecho, fundamentalmente al tiempo de extinción. Así demandas relativas a hijos menores comunes -guarda y custodia, alimentos-, peticiones de atribución de uso de la vivienda familiar, de participación en las ganancias y adquisiciones

3 Vid. la STC, Pleno, 81/2013, 11 abril (RTC 2013, 81), con relación a la Ley 11/2001, de 19 de diciembre, de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid y la STC, Pleno, 110/2016, 9 junio (RTC 2016, 110), con relación a la Ley 5/2012, de 15 de octubre, de Uniones de Hecho Formalizadas de la Comunitat Valenciana. Vid. sobre esta cuestión GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: "Las parejas de hecho en el Derecho español. Cuestiones actuales sobre su regulación", en *La famiglia nella società contemporanea*, a cura di G. CASTELLANI e A. CORDIANO, Aracne, Ariccia (Roma), 2016, pp. 37 a 63.

4 Vid. GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: "La inconstitucionalidad del art. 13 de la Ley andaluza 5/2002, de 6 de diciembre, de Parejas de Hecho", en AA.VV.: *Personalidad y capacidad jurídicas: 74 contribuciones con motivo del XXV aniversario de la Facultad de Derecho de Córdoba* (coord. R. CASADO RAIGÓN e I. GALLEGO DOMÍNGUEZ), Tomo I, Universidad de Córdoba, Córdoba, 2005, pp. 547 a 557.

5 Vid. la STC, Pleno, 93/2013, 23 abril (RTC 2013, 93) con relación a la Ley Foral navarra 6/2000, de 3 de julio, para la igualdad jurídica de las parejas estables.

obtenidas o realizadas por el otro conviviente durante la unión, de liquidación de patrimonios, de reconocimiento de cotitularidades, de indemnizaciones compensatorias, de indemnizaciones por ruptura...

Las soluciones dadas por los tribunales parten, por la general, de la no aplicación analógica de las normas dictadas para el matrimonio, rechazando de modo especial la aplicación analógica de las normas de régimen económico matrimonial.⁶

Ciertamente una unión de hecho no es un matrimonio. Del matrimonio surge un entramado de derechos y obligaciones recíprocos que no se encuentran presentes en la unión de hecho. El matrimonio tiene su base en el consentimiento matrimonial (art. 45.I del CC), que por definición falta en la unión de hecho, y resulta un tanto incoherente reclamar a la aplicación de las normas que regulan y delimitan una institución de la que consciente y voluntariamente se ha huido.

El TC ha considerado, en general, que no dar al matrimonio y a la unión de hecho el mismo tratamiento jurídico no es atentatorio del principio de igualdad ante la ley (art. 14 CE). No obstante, y con poca claridad, ha señalado en algún caso (subrogación arrendaticia "mortis causa") que esa diversidad de tratamiento sí debe ser considerado contrario a la Constitución.

El TC ha tenido oportunidad, principalmente⁷, de dictar resoluciones con relación a las parejas de hecho en dos grandes ámbitos, con un resultado diferente y un criterio base en el segundo caso no muy claro:

En primer lugar, conoció de las pensiones de viudedad de la Seguridad Social. Ya en 1987 el TC inadmitió sendos recursos de amparo en la materia (ATC 156/1987, 11 febrero y ATC 788/1987, 24 junio⁸). En la STC 184/1990, 15 noviembre⁹ el TC resolvió una cuestión de inconstitucionalidad planteada contra el art. 160 de la Ley General de Seguridad Social TR de 1974 y contra la Disposición Adicional Décima de la Ley 30/1981, de 7 julio, por oposición a los arts. 10, 14 y 39 de la CE, desestimando la misma¹⁰. El criterio de esta sentencia se mantuvo en diversas Sentencias dictadas en recursos de amparo dictadas en 1991 y 1992¹¹. Lo cierto es que tras la STC 222/1992, 11 diciembre¹², en materia de subrogación "mortis

6 Vid. entre otras muchas, la STS 21 octubre 1992(RJ 1992, 8589), STS 20 octubre 1994 (RJ 1994, 7492), 30 diciembre 1994 (RJ 1994, 10391), STS 30 octubre 2008 (RJ 2009, 404)...

7 Ha conocido igualmente de alguna otra materia: STC 180/2001, 17 septiembre (RTC 2001/180).

8 Vid. ATC 156/1987, 11 febrero (RTC 1987/156 AUTO), ATC 788/1987, 24 junio (RTC 1987/788 AUTO).

9 STC 184/1990, 15 noviembre (RTC 1990/184).

10 Contiene dos votos particulares de los Magistrados V. GIMENO SENDRA y L. LÓPEZ GUERRA.

11 Vid. STC 29/1991, 14 febrero (RTC 1991, 29), STC 30/1991, 14 febrero (RTC 1991, 30), STC 31/1991, 14 febrero (RTC 1991, 31), STC 35/1991, 14 febrero (RTC 1991, 35), STC 38/1991, 14 febrero (RTC 1991, 38), STC 77/1991, 11 abril (RTC 1991, 77) y STC 29/1992, 9 marzo (RTC 1992, 29).

12 STC 222/1992, 11 diciembre (RTC 1992, 222).

causa” en los arrendamientos urbanos, a la que más tarde haremos referencia, surgió la duda de si el TC mantendría el criterio manifestado con relación a las parejas de hecho y las pensiones de viudedad, lo que se ha reiterado en diversos recursos de amparo posteriores a la STC 222/1992¹³.

El segundo gran tema en materia de uniones de hecho que ha tenido oportunidad de considerar el TC ha sido la subrogación “mortis causa” en los arrendamientos urbanos. Si bien inicialmente entendió que no existía discriminación por el hecho de que el art. 58 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbano aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (TRLAU 1964) no incluyese a las uniones de hecho, terminó, adoptando, otra solución, dicho sea, sin que lleguemos a ver una argumentación clara justificativa de las diferencias de solución, considerando que tal precepto era inconstitucional en cuanto no incluía a los sobrevivientes de parejas de hecho.

2. La vivienda familiar. Título de ocupación.

Es vivienda familiar de la pareja de hecho aquel inmueble en el que los unidos residen con vocación de permanencia. El CC al hilo de la regulación del matrimonio se ocupa de la vivienda familiar, a la que se refiere con varias expresiones –“vivienda familiar”, “vivienda habitual de la familia”, “domicilio familiar”, “domicilio conyugal”(arts. 70, 90.c, 91, 93.2, 96, 103.2.º, 105, 1320, 1357, 1406CC), pero no la define. Ha debido enfrentarse a esta tarea el TS. Señala la STS 16 diciembre 1996¹⁴ -en un caso de una ruptura de una pareja de hecho- que “la vivienda familiar es el reducto donde se asienta y desarrolla la persona física, como refugio elemental que sirve a la satisfacción de sus necesidades primarias (descanso, aseo, alimentación, vestido, etc.) y protección de su intimidad (privacidad [sic]¹⁵), al tiempo que cuando existen hijos es también auxilio indispensable para el amparo y educación de éstos. De aquí, que las normas que, sobre el uso de la vivienda familiar, contiene el Código Civil en relación con el matrimonio y sus crisis, entre ellas, la ruptura del vínculo, se proyectan más allá de su estricto ámbito a situaciones como la convivencia prolongada de un hombre y una mujer¹⁶ como pareja ya que las razones que abonan y justifican aquéllas valen también en este último caso”. Ello justifica que ante las crisis conyugales o de parejas de hecho las atribuciones del uso pedidas sólo pueden referirse a los inmuebles que han constituido la vivienda familiar, no a otros (STS 9 mayo 2012, con relación a crisis conyugales y STS 31 mayo 2012 con relación a la ruptura de parejas de hecho)¹⁷, sin en caso de

13 Vid. STC 66/1994, 28 febrero (RTC 1994, 66), ATC 222/1994, 11 julio (RTC 1994, 222 AUTO), ATC, Pleno, 77/2004, 9 marzo (RTC 2004, 77 AUTO), ATC, Pleno, 174/2004, 11 mayo (RTC 2004, 174 AUTO).

14 STS 16 diciembre 1996 (RJ 1996, 9020).

15 El TS quiere decir “privacidad”.

16 Hoy hay que entender se trate de una pareja formada por dos personas del mismo o diferente sexo.

17 Vid. STS 9 mayo 2012 (RJ 2012, 5137) y STS 31 mayo 2012 (RJ 2012, 6550).

ruptura contenciosa pueda atribuirse a los hijos y al progenitor custodio en calidad de domicilio familiar un inmueble que no haya tenido esta condición, sea durante el matrimonio, sea durante la convivencia extramatrimonial.

Los unidos de hecho pueden habitar en una vivienda propiedad de uno de ellos o de ambos, en una vivienda arrendada, sea por uno o por ambos, en una vivienda sobre la que uno o ambos tengan un derecho de usufructo o de habitación, en una vivienda dada en comodato por un tercero -normalmente un familiar de alguno de ellos- u ocuparla en precario.

En estas líneas nos vamos a ocupar de algunas cuestiones que presenta el arrendamiento de vivienda en caso de parejas de hecho.

II. VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO.

I. Introducción.

Uno de los títulos jurídicos que puede amparar la ocupación y uso de una vivienda familiar es el arrendamiento del inmueble que constituye base de la misma, sujeto a la legislación especial arrendaticia urbana¹⁸.

La normativa especial arrendaticia urbana está en la actualidad constituida por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU de 1994), norma que ha sufrido diversas reformas a lo largo de su ya larga vida¹⁹. Igualmente debe atenderse, a la normativa dictada en los últimos años para intentar dar solución a los problemas sociales surgidos a consecuencia del COVID-19 y de la actual situación de inflación creciente.

La normativa arrendaticia urbana ha venido tradicionalmente a regular de modo diferente los arrendamientos de vivienda -inquilinato- y los de uso distinto del de vivienda -local de negocio. La LAU de 1994 regula el arrendamiento de fincas urbanas, ya se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda (art. 1). Define el art. 2 de la LAU qué debe entender por arrendamiento de vivienda, considerando por tal “aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”, añadiendo que las normas de este tipo de arrendamiento serán, igualmente, de aplicación “al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y

18 No pretendemos tratar ni los arrendamientos de viviendas excluidos de la LAU, ni los supuestos de arrendamientos sujetos a la normativa de arrendamientos rústicos en los que exista una edificación destinada a vivienda. *Vid.*, en particular, con relación a las uniones de hecho la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, art. 21.2.

19 La última de las mismas con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador”.

Los arrendamientos de vivienda sujetos a la LAU de 1994, conforme al art. 4.1 de dicha Ley “se someterán de forma imperativa” a lo dispuesto en el título I -“Ámbito de la Ley”, arts. 1 a 6-²⁰ y a lo dispuesto en los apartados siguientes de dicho artículo. El art. 4.2 añade que respetando lo establecido en el art. 4.1 “los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II [«De los arrendamientos de vivienda»] de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil”²¹.

La LAU de 1994 vino a sustituir al Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (TRLAU 1964), extremadamente protector de los arrendatarios, que había experimentado una gran reforma con el art. 9 del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica (el conocido como Decreto Boyer), que vino a suprimir la prórroga forzosa en los contratos de vivienda celebrados a partir de dicha fecha.

La entrada en vigor de la LAU de 1994 habría de provocar la posible existencia de tres regímenes distintos de arrendamientos de vivienda -prescindimos de los de uso distinto del de vivienda-, por lo que, para regular y ordenar el cambio de normativa recoge unas complejas normas transitorias aplicables a las relaciones arrendaticias surgidas bajo el imperio de normas anteriores a la entrada en vigor de la LAU de 1994, que aún siguen teniendo interés práctico, por subsistir aún arrendamientos concertados antes de la entrada en vigor de la LAU de 1994. Algunas de las sentencias que citaremos en el presente estudio se refieren a estos arrendamientos, por lo que resulta de interés acercarnos brevemente a las Disposiciones Transitorias. Centrándonos en las que afectan a los contratos de vivienda, debemos distinguir entre los contratos de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y los celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 -a estos últimos afecta el art. 9 del RD Ley 2/1985 citado

Señalamos que fue criterio de la LAU 1994 poner límite a la duración de los contratos celebrados antes de su entrada en vigor, y para ello optó por la supresión total de la subrogación “inter vivos” a favor de ciertos familiares sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador (art. 24.1 del TRLAU

20 El art. 2.1. de la LAU también se refiere a la aplicación del título IV, sobre procesos arrendaticios, comprensivo de los arts. 38 a 40. No obstante, estos preceptos se encuentran hoy sin contenido al haber sido derogados por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

21 Se exceptúan de este régimen el arrendamiento de las conocidas como “viviendas suntuarias” (art. 4.2.2 LAU de 1994).

1964), así como por la supresión gradual de los derechos de subrogación “mortis causa” que el TRLAU 1964 reconocía en su art. 58.

l) La Disposición Transitoria Segunda se ocupa del régimen de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985. Nos interesa destacar de la misma las siguientes ideas:

- En el apartado A.1 se señala que tales arrendamientos continuarán rigiéndose por el TRLAU 1964, con las modificaciones recogidas en la Disposición Transitoria que nos ocupa.

- Indica el apartado A.2 que les serán de aplicación los artículos 12, 15 y 24 de la LAU de 1994. Estos tres preceptos serán objeto de consideración en este estudio.

- El apartado A.3 añade que dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado I del artículo 24 del TRLAU 1964, en materia de cesión del contrato, de subrogación “inter vivos” en el mismo. Dicta igualmente una norma específica en materia de tanteo y retracto.

- En los apartados B.4 y ss. la Disposición Transitoria que tratamos se ocupa de la subrogación “mortis causa” en estos contratos de vivienda, modificando parcialmente la regulación del TRLAU 1964. Si bien se refiere expresamente a la convivencia “more uxorio” -lo que no era sino una imposición de la doctrina de la STC 222/1992- limita los beneficiarios descendientes a los hijos, aumenta el período de convivencia de los ascendientes -de 2 a 3 años-, no incluye a los hermanos, limita los supuestos de segundas subrogaciones, no admite terceras subrogaciones (apartados B.4, 5 y 6), limita la duración de las subrogaciones producidas a favor de los hijos, amén de otras cuestiones. En lo que nos interesa, el apartado B.7 viene a contemplar a los unidos de hecho, señalando: “Los derechos reconocidos en los apartados 4 y 5 de esta disposición al cónyuge del arrendatario, serán también de aplicación respecto de 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 común²², en cuyo caso bastará la mera convivencia”²³ -delimitación de parejas hecho que coincide con la recogida en los arts. 12 y 16 de la propia LAU de 1994-, correspondiendo la prueba de la convivencia con el arrendatario al que

22 Entendemos, que la descendencia en común puede ser por naturaleza o por adopción (ex art. 108.2 CC). No es suficiente tener menores conjuntamente en acogimiento. Vid. igualmente GONZÁLEZ PORRAS, J. M.: “Comentario al artículo 16 de la LAU”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, (coord. C. LASARTE ÁLVAREZ), Tecnos, Madrid, 1996, p. 488, al comentar este requisito de la descendencia en común igualmente recogido en el art. 16 de la LAU de 1994.

23 Vid. GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: “Comentario a la Disposición Transitoria 2.ª.(B).7”, en el libro AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 24 de noviembre* (coord. por C. LASARTE ÁLVAREZ), Tecnos, Madrid, 1996, págs. 1265 a 1287.

pretenda la subrogación “mortis causa”, convivencia que “deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada”. Se señalan aplicables las normas de procedimiento y prelación recogidas en el art. 16 de la LAU de 1994 (apartado B.9).

- Finalmente contiene la Disp. Transitoria segunda otras normas que no nos interesan en este estudio: “otros derechos del arrendador” y un complejo sistema de actualización de la renta.

2) Por su parte, la Disp. Transitoria Primera se ocupa de los contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, dedicando el apartado primero a los contratos de arrendamiento de vivienda:

- Estos arrendamientos de vivienda continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto Ley 2/1985 antes citado, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el TRLAU 1964.

- Será aplicable a estos contratos de arrendamiento lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la Disposición Transitoria Segunda, por lo que regirá para ellos lo dispuesto en los arts. 12, 15 y 24 de la LAU de 1994, dejándoles de ser aplicable el art. 24.1 del TRLAU 1964.

En las líneas que siguen pasamos a desarrollar ciertas cuestiones de los arrendamientos y las uniones de hecho, agrupándolas según que afecten a contratos de arrendamiento titularidad de uno de los convivientes o de ambos.

Es identificable alguna otra cuestión que podemos calificar como residual como es la unión de hecho en relación con la denegación de prórroga forzosa en los contratos históricos que aún la tengan²⁴. Pueden tenerse en cuenta, sobre esta cuestión las siguientes SSAAPP:

- La SAP Tarragona, S. 1.ª, de 21 noviembre 2007²⁵ entiende que no existe desocupación de la vivienda que justifique la resolución del contrato de arrendamiento por concurrencia de causa de denegación de la prórroga por desocupación, pues quedó acreditado que la conviviente de hecho del arrendatario vivía en la vivienda.

24 Cabe identificar algún otro tema como es la denegación de prórroga obligatoria en los contratos subsistentes sometidos al TRLAU 1964 que la tengan (ya sea legalmente -contratos anteriores a 9 mayo 1985- o contractualmente -en contratos posteriores al 9 mayo 1985) por causa de necesidad y la relación con las parejas de hecho. Vid. sobre este tema, ESTRADA ALONSO, E., *Las uniones extramatrimoniales en el Derecho civil español*, Civitas, Madrid, 1991, pág. 364 a 368; GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: *Las parejas no casadas y sus efectos patrimoniales*, Colegio de Registradores, Madrid, 1995, pp. 409 a 416; MESA MARRERO, C.: *Las uniones de hecho*, cit., pp. 227 y 228.

25 SAP Tarragona, S. 1.ª, 21 noviembre 2007 (JUR 2008, 75937).

- La SAP Islas Baleares, S. 4.^a, 13 mayo 2008²⁶ conoce de la petición de un arrendador de denegación de prórroga forzosa -era el nudo propietario de la vivienda, haciendo la petición con el consentimiento de su madre, la usufructuaria-arrendador que vivía en casa de su madre, manifestando en el requerimiento previo de desalojo su deseo de vivir de modo independiente, con su hija. En la demanda, inicialmente interpuesta por el hijo, a la que se unió como codemandante su madre, señala el actor que el mismo convive con su pareja -con la que lleva unido más de 10 años- en casa de su madre, a la que marcharon para cuidarla, y pide la denegación de la prórroga forzosa de una vivienda arrendada que se encuentra junto a la de la madre enferma en la que actualmente conviven, para vivir de modo independiente con su pareja y con su hija -que, si bien estudia en el extranjero, los períodos vacacionales vive con el padre en la casa de su abuela- recordando en la demanda que “la verdadera causa de necesidad era la que tiene para sí mismo el arrendador”. El JPI deniega la demanda, sin entrar en el fondo del asunto, por entender que se ha cambiado la causa de necesidad manifestada en el requerimiento previo y la recogida en la demanda. La AP, en vía de recurso estima la demanda inicial, considerando que es causa suficiente para la denegación de la prórroga “pues no hay norma legal alguna que pueda obligar a una persona a continuar conviviendo con terceras personas, aunque sean familiares, si no lo desea; y ello prescindiendo de que el necesitado sea casado o soltero, con pareja o sin ella, con hijos o sin ellos”.

- La SAP Barcelona, S. 13.^a, 9 diciembre 2009²⁷ considera que vivir en pareja de hecho en la vivienda arrendada hace que estemos ante un hogar familiar a efectos de posposición del art. 64.I del TRLAU 1964 con relación a otro arrendamiento de vivienda que la arrendador tiene en lo bajo del mismo inmueble, en el que solo vive el arrendatario, siendo este criterio preferente al de la antigüedad de los contratos.

- La SAP Guipúzcoa, S. 2.^a, 30 octubre 2020²⁸ (JUR 2021\65381) conoce en vía de apelación de un asunto en el que se ejercita una acción de resolución de contrato de arrendamiento por denegación de prórroga legal por causa de necesidad del artículo 62.1º del TRLAU 1964 con base en el hecho de que la actora, actual propietaria de la vivienda arrendada, vive con su madre y desea independizarse junto con su pareja y formar una pareja de hecho. La AP señala que la petición es causa de denegación de prórroga, equiparando matrimonio y unión de hecho, pero lo rechaza en el caso concreto por falta de prueba de la probabilidad y verosimilitud de una auténtica futura convivencia de hecho,

26 SAP Islas Baleares, S. 4.^a, 13 mayo 2008 (JUR 2008, 339401).

27 SAP Barcelona, S. 13.^a, 9 diciembre 2009 (JUR 2010, 108575).

28 SAP Guipúzcoa, S. 2.^a, 30 octubre 2020 (JUR 2021, 65381).

confirmando la S. del JPI. Esta sentencia merece nuestra crítica por el simple deseo de la hija de independencia ya justificaría la denegación de la prórroga.

2. Arrendamientos titularidad de uno solo de los convivientes y arrendamientos conjuntos.

Los arrendamientos de inmuebles en los que tienen su vivienda parejas de hecho o la han tenido, pueden ser de titularidad individual -de uno de los unidos- o de titularidad común -de ambos convivientes- del mismo modo que ocurre en caso de matrimonios.

Es importante concretar esta cuestión, pues, en caso de ser común el arriendo, no podrá entenderse que existen cesiones incontinentidas a favor del otro cotitular que abran la vía de la resolución del contrato a favor del arrendador, en caso de fallecimiento de uno de los cotitulares el otro no se subroga "mortis causa" en el contrato, por lo que no habrá que seguir los requisitos y procedimientos correspondientes, de modo que no procede el desahucio del exconviviente que permanezca en el arriendo sin haber seguido los dictados del art. 16 de la LAU de 1964.

Distingamos uno y otro supuesto:

1.- Serán arrendamientos titularidad de uno de los convivientes aquellos que se celebren por uno de ellos, sea con anterioridad al inicio de la convivencia de hecho, sea durante la misma. En estos casos nos encontramos con un único arrendatario, que será el principio, el único titular de los derechos -salvo los derechos que la ley pueda reconocer al unido de hecho²⁹- y de las obligaciones dimanantes del contrato -así el obligado al pago de la renta y cantidades asimiladas y demás obligaciones contractuales-.

Se ha discutido si en los casos de contratos de arrendamiento concertados durante la convivencia solo por uno de los convivientes formalizándose el contrato para servir de vivienda a la unión de hecho debía entenderse que ambos unidos eran materialmente cotitulares -existiendo una disociación entre titularidad formal y material-. Esta tesis no ha sido admitida por la jurisprudencia. Así podemos citar la SAP Barcelona, S. 4.ª, 27 junio 2022³⁰, que al rechazar que exista una cotitularidad de la que fue pareja de hecho del arrendatario que abandonó la vivienda que exima a la actual ocupante del inmueble de hacer las comunicaciones oportunas para poder mantenerse en el arrendamiento, accede en vía de recurso

29 Si bien en materia contractual rige el principio de relatividad de los contratos (art. 1257.I CC), sin embargo, es posible que un contrato pueda producir ciertos efectos con relación a terceros, sea por disposición del propio contrato (art. 1057.2 CC) o de la ley.

30 SAP Barcelona, S. 4.ª, 27 junio 2022 (JUR 2022, 270224).

a la petición de la parte actora, la arrendadora de resolución del contrato de vivienda concertado en el año 1983 sobre la base del art. 114.5.ª del TRLAU 1964, por cesión inconstituida.

Siendo el contrato individual al arrendatario corresponde el ejercicio de acciones relativas al mismo, sin que su conviviente de hecho tenga legitimación activa para hacerlo. Así la SAP Las Palmas, S. 4.ª, 20 marzo 2009³¹ en un caso en que se ejerció por la conviviente la acción del art. 107 del TRLAU 1964, solicitando la realización de las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en un estado adecuado para servir el uso convenido, siendo desestimada la misma por falta de legitimación activa de la actora, tanto por el JPI -que la apreció de oficio- como por la AP.

Del mismo modo siendo el contrato individual la conviviente no tiene legitimación pasiva para soportar demandas relativas al contrato, como denegación de prórroga, actualización de renta, pago de rentas³². La SAP Asturias, S.I.ª, 27 noviembre 2007³³ conoce de un contrato en el que, si bien figuran como arrendatarios los dos unidos de una pareja de hecho, sin embargo el contrato estaba firmado por uno solo de ellos. Entiende la AP que la no firmante del contrato "ni puede ser admitida como parte en el contrato ni por ello serle exigibles las obligaciones que de él se derivan", por lo que no es deudora de las rentas no atendidas por el arrendatario.

Esta misma cuestión de la cotitularidad de los arrendamientos celebrados por uno de los integrantes de la pareja, se ha planteado en el caso de arrendamientos concertados por uno solo de los cónyuges constante el matrimonio. Se ha planteado ante los tribunales, si a pesar de la existencia de un único arrendatario, el arriendo debe considerarse común, cotitularidad material de ambos cónyuges, y en particular ganancial si en el matrimonio regía este régimen económico matrimonial.

- El CC y la LAU guardan silencio, a diferencia de lo que hacen el Derecho Aragonés³⁴ y el Navarro³⁵ que consideran bienes comunes -bienes consorciales, bienes de conquista, respectivamente- "[l]os derechos del arrendatario por

31 SAP Las Palmas, S. 4.ª, 20 marzo 2009 (JUR 2009, 248726).

32 Vid. SAP Tarragona, S. 1.ª, 21 noviembre 2007 (JUR 2008, 75937).

33 SAP Asturias, S.I.ª, 27 noviembre 2007 (JUR 2008, 74469).

34 Vid. con relación al Derecho de Aragón, el art. 210.2.i del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de "Código del Derecho Foral de Aragón", el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas, con el precedente del artículo 28.2.i de la Ley aragonesa 2/2003, de 12 de febrero, de Régimen Económico Matrimonial y Viudedad.

35 Por lo que se refiere al Derecho Navarro, vid. la Ley 88.6 de la Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, en redacción dada por la Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, con antecedentes en el art. 82.6 redacción Ley Foral 5/1987 de 1 de abril, en el art. 83.3 de la Compilación original.

contratos celebrados durante" el régimen de comunidad. Si bien estos preceptos ofrecen base para defender la cotitularidad de los arrendamientos, con las consecuencias que ello conlleva de no tener que seguirse los dictados de los arts. 12, 15 y 16 de la LAU, preceptos pensados para casos de titularidad individual del arrendamiento, no obstante, se ha discutido que esta atribución de comunidad, opere fuera de las relaciones entre los cónyuges, de modo que frente al arrendador puede existir un arrendatario único del contrato, lo que impondría la preceptiva comunicación al arrendador para el cambio de arrendatario en los casos de los arts. 12, 15 y 16 de la LAU ³⁶³⁷.

- En Francia, el Code civil considera cotitularidad de ambos cónyuges -o convivientes unidos por un Pacto Civil de Solidaridad- los arrendamientos de vivienda, incluso concertados antes del matrimonio, cualquiera que sea su régimen económico matrimonial, en caso de que sirva de residencia al matrimonio. De este modo señala el art. 1751 del Code civil lo siguiente: "Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité".

- Entendemos que del art. 15 de la LAU se deduce el criterio de la celebración como determinante para la determinación de la titularidad del arrendamiento, de

36 Con relación al Derecho Aragonés sigue esta tesis la STSJ, Aragón, de 14 mayo 2010 (RJ 2010, 5004). Esta Sentencia conoce un contrato de arrendamiento de vivienda celebrado en 1973, apareciendo como única arrendataria una mujer de estado civil casada. A la muerte de la arrendataria no consta que su marido comunicara ex art. 16 LAU al arrendador su voluntad de subrogarse en la vivienda. El arrendador ejercitó una acción de resolución del contrato entendiendo que había una cesión inconstituida. El JPI desestimó la demanda de resolución sobre la base del art. 28.2.i de la Ley aragonesa 2/2003, de Régimen Económico Matrimonial y Viudedad, que entendió aplicable al asunto, por lo que siendo común el arrendamiento considera no resulta aplicable el procedimiento de subrogación del art. 16 LAU. La AP estimó en vía de apelación la demanda, considerando que "para que el cónyuge no contratante, en un régimen económico matrimonial de comunidad de bienes y ganancias, sea considerado arrendatario ha de atenerse a los mecanismos que para ello arbitra la ley especial arrendaticia, pues no lo es por el hecho de disfrutar de ese régimen de comunidad", citando sentencias de varias Audiencias Provinciales y, en especial, la STS de 3 abril 2009 (RJ 2009, 2806), que trata de unificar la doctrina sobre el asunto. La STSJ confirma la sentencia recurrida, señalando que "este carácter consorcial produce efectos dentro del matrimonio, pero no para quien contrató con uno de los cónyuges". La STSJ cuenta con un voto particular del Magistrado I. MARTÍNEZ LASIERRA.

Crítica con la STSJ que nos ocupa se manifiesta BAYOD LÓPEZ, M.^a del C.: *Algunas cuestiones prácticas en materia de derecho civil aragonés*, Gobierno de Aragón, Zaragoza, 2011, p. 20.

37 Con relación al Derecho Navarro, FERNÁNDEZ URZAINQUI, F.J.: "La sociedad conyugal de conquistas", en AA.VV.: *Las relaciones patrimoniales entre cónyuges y parejas convivientes en los derechos civiles autonómicos*, (coord. F. LLEDÓ YAGÜE, M.^a P. FERRER VANRELL y O. MONJE BALMASEDA), Dykinson, Madrid, 2021, pp. 789 a 835 señala que "[c]onfrontada esta norma con los artículos 12, 15 y 16 de la vigente LAU -con sus sucesivas reformas- y con la disposición contenida en la ley 587 del FN, no es seguro que la ganancialidad de la locación transforme a todos los efectos la relación arrendaticia constituida en un coarrendamiento", añadiendo, [e]n sentido contrario se pronunciaron en relación a la primitiva ley 83.3 LACRUZ BERDEJO y RAMS ALBESA, para quienes, por virtud de esta disposición, el derecho del arrendatario pertenece a ambos cónyuges, de suerte que, fallecido uno, el sobreviviente no es -en su caso- un sucesor en el arrendamiento, sino un coarrendatario cuyo derecho se expande en la porción que ha quedado vacante".

modo que será individual el suscrito por uno de los cónyuges y común el suscrito por ambos.

- La jurisprudencia ha tenido oportunidad de enfrentarse a esta cuestión del carácter del arrendamiento celebrado por uno solo de los cónyuges. Mientras que algunas sentencias de AA.PP. optaron por el carácter común del arriendo³⁸, otras lo hicieron por el carácter privativo³⁹. El entendimiento de la cotitularidad del arrendamiento de vivienda en caso de esposos aparece en la STC 135/1986, 31 octubre⁴⁰. El TS pronto optó por el carácter privativo del arrendamiento, así la STS 11 diciembre 2001⁴¹ califica de privativos los derechos a una subrogación “mortis causa”, así como lo obtenido por la renuncia de los mismos hecha por una persona casada. La STS 2 mayo 2008⁴² confirmó la sentencia de instancia que estimó la extinción del contrato de arrendamiento transcurrido el plazo legal de 2 años tras la segunda ocupación, rechazando el argumento de que la esposa del cónyuge que concertó el arrendamiento no se había subrogado, pues el arrendamiento era común: La STS 3 abril 2009 sienta como doctrina jurisprudencial: “que el contrato de arrendamiento concluido por uno de los cónyuges constante matrimonio no forma parte de los bienes gananciales y se rige por lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos urbanos en lo relativo a la subrogación por causa de muerte del cónyuge titular del arrendamiento”, seguida por otras tantas: STS 10 marzo 2010, STS 9 julio 2010, STS 24 marzo 2011, STS Pleno, 22 abril 2013 ...⁴³ que en casos de muerte del arrendatario ampararon el desahucio de la viuda que no comunicó al arrendador la muerte del primero y su voluntad de subrogación, rechazando que el arrendamiento sea común y que ello exonere de la notificación pertinente. No parece que ésta sea la solución más adecuada y protectora del hogar familiar. Estamos de acuerdo con GUILARTE GUTIÉRREZ⁴⁴ cuando entiende: “mi planteamiento parte de considerar que todo arriendo que sirve de base a la vivienda familiar, realizado constante el matrimonio, es un arriendo consorcial -si estamos en sede de gananciales- o común si estamos en régimen de separación. Y ello salvo pacto en contrario consentido por el otro cónyuge”. La base para

38 En pro del carácter común del arrendamiento de vivienda de los consortes aun celebrado por uno solo de ellos, *vid.* por ejemplo, SAP Granada 19 octubre 1994 (AC 1994, 1721), SAP Madrid 21 julio 1997 (AC 1997, 2601), SAP Santa Cruz de Tenerife, S. 1.ª, 3 diciembre 1999 (AC 1999, 2537), SAP Santa Cruz de Tenerife, S. 1.ª, 5 febrero 2001 (JUR 2001, 130163), SAP Madrid 9 marzo 1993 (AC 1993, 782), SAP Barcelona, S. 4.ª, 29 octubre 2003 (JUR 2003, 260066), SAP de Barcelona, S. 13.ª, 19 enero 2005 (JUR 2005, 82247) ...

39 En pro del carácter privativo del arriendo, *vid.* SAP Asturias, S. 1.ª, 22 septiembre 1999 (AC 1999, 6336), SAP Asturias, S. 6.ª, 17 febrero 2003 (JUR 2003, 135393), SAP de Baleares, S. 3.ª, 19 enero 2010 (AC 2010, 335).

40 *Vid.* STC 135/1986, 31 octubre (RTC 1986, 135).

41 STS 11 diciembre 2001 (RJ 2002, 2201).

42 STS 2 mayo 2008 (RJ 2008, 2823).

43 STS 3 abril 2009 (RJ 2009, 2806), STS 10 marzo 2010 (RJ 2010, 2335), STS 9 julio 2010 (RJ 2010, 6031), STS 24 marzo 2011 (RJ 2011, 3007), STS, Pleno, 22 abril 2013 (RJ 2013, 3495).

44 GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: “Comentario al art. 12 de la LAU”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. F. CRESPO ALLUÉ y V. GUILARTE GUTIÉRREZ), Lex Nova – Thomson Reuters, Pamplona, 2014, p. 294.

entender la ganancialidad se encuentra en el art. 1347.3 CC y la base para entender el arrendamiento común en el régimen de separación se encuentra en el art. 1319 CC. Pero esta no es la tesis que mantiene el TS.

- Por otra parte, tratándose de matrimonios casados en régimen de gananciales, aun cuando el titular del arrendamiento fuese uno de los cónyuges es claro que el pago de la renta es carga de la sociedad de gananciales (art. 1362.1.º CC), respondiendo solidariamente los bienes privativos del arrendatario y los bienes gananciales y, subsidiariamente, los bienes privativos del otro cónyuge en los términos del art. 1319 CC (art. 1365.2.º CC).

2.- Serán arrendamientos conjuntos aquellos cotitularidad de ambos.

Se trata, conforme a lo que hemos señalado en las líneas anteriores, de contratos celebrados como arrendatarios por los dos unidos de hecho, ya comparezcan ambos convivientes o uno solo de ellos que actúe en nombre y en nombre del otro -pudiendo igualmente estar representados ambos convivientes.

Es posible que un contrato inicialmente de titularidad individual de ambos convivientes sea novado subjetivamente con consentimiento del arrendador para dar entrada como coarrendatario a ambos convivientes.

III. ARRENDAMIENTOS TITULARIDAD DE UNO DE LOS CONVIVIENTES DE LA PAREJA DE HECHO.

Surgen una serie de cuestiones relacionadas con los arrendamientos que sean titularidad de uno de los convivientes, que podemos agrupar según se presenten durante la convivencia de la unión extramatrimonial o a su extinción.

I. El arrendamiento durante la vida de la pareja.

A) El pago de la renta y de las cantidades asimiladas.

La primera cuestión que surge con relación a un contrato de arrendamiento de vivienda en la que convive una pareja de hecho siendo arrendatario solo uno de los integrantes de la misma, es la de quién es el obligado a cumplir las obligaciones del arrendamiento, en particular, el pago de renta -y de las cantidades asimiladas-, en particular, si puede entenderse que ambos convivientes son responsables, en algún modo, del pago de la misma.

En aquellos supuestos en los que sea arrendatario uno solo de los convivientes, él será el deudor y obligado al pago, en virtud del principio de relatividad de los contratos (art. 1257 del CC), sin que quepa que el arrendador pueda exigir el

pago al otro conviviente. No juega el precepto relativo a la potestad doméstica ordinaria ex art. 1319 del CC, pues al tratarse de una norma de régimen económico matrimonial primario, no juega analógicamente para las uniones de hecho.

En los procedimientos en que se pida la resolución del contrato de arrendamiento concertado por unos de los convivientes por falta de pago, debe ser demandado el arrendatario, sin que quepa apreciar la excepción de litis consorcio pasivo necesario por no demandar al conviviente⁴⁵.

B) Adaptación de la vivienda arrendada a la especial situación de discapacidad del unido de hecho (art. 24 de la LAU).

El régimen ordinario de las obras que desee realizar el arrendatario en la vivienda arrendada se recoge en el art. 23 de la LAU de 1994, precepto conforme al cual, como norma general, el arrendatario no podrá realizar obras en la vivienda arrendada sin el previo consentimiento por escrito del arrendador. El art. 23 ha sufrido una modificación con la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, pero el principio señalado sigue siendo el mismo.

No obstante, de conformidad con el art. 24 de la LAU de 1994, de este régimen escapaban, ya desde la redacción originaria de esta Ley, las obras para adaptar la vivienda a las especiales necesidades derivadas de la discapacidad o de la edad -para mayores de 70 años-, sea del arrendatario, sea de algunos familiares que con él convivan, entre ellos el unido de hecho.

El art. 24 de la LAU de 1994 resulta aplicable no sólo a los arrendamientos de vivienda celebrados tras la entrada en vigor de dicha Ley, sino también a los celebrados con anterioridad, por el juego de la Disposición Transitoria Primera I y de la Disposición Transitoria Segunda A.2.

Tanto en el Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos de 1992 (art. 23⁴⁶) como el Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbano de 1994 (art. 25⁴⁷) si bien se recogía una norma especial para la realización de obras de adaptación de la vivienda a las especiales condiciones de discapacidad o de edad del arrendatario, su cónyuge o ciertos familiares que convivan con el arrendatario, no se contemplaba, en ninguno de ellos a las parejas de hecho. En la tramitación parlamentaria del Proyecto de 1994, mediante la enmienda n.º 267 del Grupo Socialista en el Senado, se añadió en el art. 24 la frase "o de la persona con quien conviva, de forma permanente, en análoga relación de afectividad, con independencia de su

45 SAP Granada, S. 4.ª, 18 marzo 2011 (JUR 2012, 349163).

46 BOCG, Congreso de los Diputados, IV legislatura, Serie A, 30 diciembre 1992, núm. 123-I

47 BOCG, Congreso de los Diputados, V legislatura, Serie A, 21 febrero 1994, núm. 54-I.

orientación sexual”, justificándose del siguiente modo: “Por coherencia con el texto del Proyecto y para acomodar la terminología a la ya utilizada en otros textos legales”⁴⁸.

La redacción originaria del art. 24 de la LAU de 1994, era la siguiente:

Artículo 24: “Arrendatarios con minusvalía.

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador”.

La Ley 4/2013 además de modificar el art. 23 de la LAU de 1994 ha dado nueva redacción al complementario art. 24 teniendo en la actualidad la siguiente redacción:

Artículo 24: “Arrendatarios con discapacidad.

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador”.

De esta forma el arrendatario va a poder realizar obras y actuaciones en la vivienda arrendada para adaptarla a la especial situación de discapacidad, sea de él mismo, sea de su cónyuge, de su pareja de hecho o de otros familiares que con él convivan, con arreglo al siguiente régimen jurídico en lo que nos interesa destacar:

- No es necesario el previo consentimiento por escrito del arrendador, pero sí la previa notificación por escrito al mismo de la realización de las obras o actuaciones.

⁴⁸ BOCG, Senado, V legislatura, Serie II, 23septiembre 1994, núm. 44 (e), p. 106.

- Se trata de facilitar de este modo la realización de obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, por lo que este precepto entronca con el art. 49, e indirectamente, con el art. 50 de la CE.

- La Ley 4/2003 sustituye la denominación de “minusvalía”, “minusválido” por la de “discapacidad” siguiendo el cambio terminológico asumido por la OMS al revisar la CIF-2001, por la “connotación peyorativa” de la palabra “minusvalía”⁴⁹. La Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 13 de diciembre de 2006 asume la nueva terminología. En el Derecho español la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia impone el cambio terminológico⁵⁰.

- Las obras amparadas por este precepto no pueden afectar a elementos o servicios comunes del edificio -de modo que sólo se contemplan obras y actuaciones en el interior de la vivienda-, ni provocar una disminución en su estabilidad o seguridad. Estas últimas limitaciones han sido añadidas expresamente al precepto con la reforma operada por la Ley 4/2013, si bien, es claro que esos límites existían con anterioridad. Para los edificios en propiedad horizontal resultaban del art. 7.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y para los edificios que no se encontraran en propiedad horizontal del art. 7 del CC. Las actuaciones y obras que afecten a elementos comunes del edificio deberán realizarse conforme a los dictados de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad o de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en su caso.

- La delimitación que este caso se hace de las parejas de hecho es diferente de la que se encuentra en los arts. 12.4, 16.1.b, Disposición Transitoria Segunda B.7. En el art. 24 de la LAU se habla de “persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual”. No se exige un período mínimo de convivencia o, en su defecto, la existencia de descendencia común. Es totalmente adecuado a la finalidad del precepto no contemplar una duración mínima de convivencia de la pareja de hecho. Al no exigirse un período mínimo anterior, basta que se trate de una pareja de hecho, con vocación de estabilidad. La prueba corresponde al arrendatario, para lo que, sin duda, será útil una inscripción en el registro administrativo de parejas de hecho, pero no indispensable.

49 Clasificación Internacional del Funcionamiento de la Discapacidad y de la Salud de la Organización Mundial de la Salud.

50 Vid. Disposición Final Octava de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.

C) Cesión "inter vivos" del contrato (art. 8 de la LAU de 1994, art. 58 del TRLAU 1964).

Nos interesa tratar en este punto dos ideas:

a) La cesión del contrato por parte del arrendatario a su unido de hecho, con cambio por tanto de titular del arrendamiento, puede producirse con la LAU de 1994 previo consentimiento escrito del arrendador.

La LAU de 1994 contempla expresamente la cesión de la posición contractual del arrendatario -la modificación subjetiva de esta parte contractual- en un arrendamiento de vivienda, exigiendo, con arreglo a la teoría general de la cesión del contrato, el consentimiento del arrendador, añadiendo que tal consentimiento debe ser por escrito (art. 8.1). La falta del consentimiento escrito del arrendador dará lugar a una cesión incontestada, que autoriza al arrendador para instar la resolución del contrato a su voluntad por tal causa (art. 27.2.c de la LAU de 1994).

La LAU de 1994 no recoge especialidad alguna con relación a la cesión del contrato y la familia, a diferencia de lo que acontecía en el art. 24.1 del TRLAU 1964, que contemplaba de modo particular la posible cesión "inter vivos" al cónyuge y a otros familiares, sin necesidad de consentimiento del arrendador -pero debiendo ponerse en su conocimiento-, lo que había planteado, en su momento, la posible aplicación de la norma a los unidos de hecho ignorados por la misma.

En cualquier caso, se trata de una cuestión puramente histórica, pues el art. 24.1 del TRLAU 1964 dejó de formar parte del régimen jurídico de los contratos sujetos a dicho TR, en virtud de la específica supresión realizada para los arrendamientos celebrados con anterioridad a la LAU de 1994 (Disposición Transitoria Primera I y Disposición Transitoria Segunda A.3).

b) El hecho de que la pareja de un arrendatario pase a vivir en la vivienda arrendada no puede considerarse como un supuesto de cesión incontestada de contrato, del mismo modo que tampoco lo es el que el cónyuge o familiares pasen a vivir en la vivienda arrendada.

Así señala la SAP Barcelona, S. 13.^a, 26 marzo 2008⁵¹: "la regla general es la presunción a favor de la existencia de la cesión cuando un tercero aparece ocupando la vivienda, sin embargo tal regla generalizada, de un lado, admite excepciones cuando se trata de terceros extraños al inquilino pero integrados en la unidad familiar, sometidos a su dirección y autoridad y dependientes de él económicamente (sirvientes, empleados, etc.) o en unidad de convivencia marital afectiva y estable no consagrada oficialmente, y de otro, no es de aplicación

51 SAP Barcelona, S. 13.^a, 26 marzo 2008 (JUR 2008, 181789).

cuando de la presencia de parientes se trata, en cuyo caso es criterio usualmente seguido, el de que aquella presencia obedece a relaciones de afectividad guiadas por la gratuidad, que impiden la presunción de la existencia de acto jurídico de subarriendo o cesión cuya prueba pasa a ser de cargo del arrendador; lo que de lograrse, a su vez, revertiría en el arrendatario y subarrendatario o cesionario la carga de probar haberse efectuado conforme a derecho”.

2. El arrendamiento a la ruptura de la pareja.

A) Renuncia o abandono de la vivienda arrendada por el unido de hecho arrendatario. El art. 12 LAU 1994.

En los casos en que se rompa una pareja de hecho que reside en una vivienda arrendada por uno solo de los convivientes y abandone la vivienda el conviviente no arrendatario, ningún problema se presentará. El arrendatario sigue ocupando la vivienda, a él le corresponden las obligaciones y derechos que derivan de la relación arrendaticia de la que era único titular.

Por el contrario, surgirán problemas en los casos en los que sea el conviviente arrendatario el que salga de la vivienda, poniendo fin al contrato -desistiendo de él o no renovándolo- sin consentimiento de conviviente no arrendatario o directamente abandone dicho arrendatario la vivienda arrendada sin decir nada al arrendador; quedando en todos estos casos residiendo en la vivienda objeto del arrendamiento el exconviviente no arrendatario.

Para estos supuestos recoge la LAU de 1994 un precepto, el art. 12, que viene a ser una norma protectora del hogar familiar, tanto matrimonial como no matrimonial, en el caso de que el arrendatario único ponga fin al contrato -desista del mismo o no quiera renovarlo, sin el consentimiento de cónyuge o pareja de hecho- o directamente abandone la vivienda, actos que objetivamente perjudican al conviviente (o al cónyuge) y a los hijos que convivan en el hogar familiar; señalando la LAU que podrá continuar el arrendamiento en beneficio de la persona que con él formó una pareja de hecho (o en favor de su cónyuge) cumpliendo una serie de requisitos. Cumpliendo los mismos se producirá un cambio en la titularidad del arrendamiento, pasando a ser nuevo arrendatario la pareja de hecho (o el cónyuge) del primitivo arrendatario, quien dejará de serlo. En este caso, las necesidades de vivienda del unido de hecho (o cónyuge) no arrendatario se hacen valer no frente a su exconviviente (o cónyuge) sino con relación a un tercero, el arrendador; a quien la ley, cumpliendo los requisitos que marca el precepto, le impone una sustitución de arrendatario, que puede no convenirle por ser distinta la solvencia del nuevo arrendatario y a la que no puede oponerse.

El art. 12 de la LAU de 1994 resulta aplicable no sólo a los arrendamientos de vivienda celebrados tras la entrada en vigor de esta Ley, sino también a los celebrados con anterioridad, por el juego de la Disposición Transitoria Primera I y de la Disposición Transitoria Segunda A.2.

Señala el art. 12 de la LAU de 1994 lo siguiente:

Artículo 12. "Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.

1. Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge.

2. A estos efectos, podrá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto.

Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada.

3. Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario.

Si el contrato se extinguiera por falta de notificación, el cónyuge quedará obligado al pago de la renta correspondiente a dicho mes.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de 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 desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia."

Si bien en el Proyecto de LAU de 1992 no se contemplaban a las uniones de hecho en el precepto equivalente al que ahora nos ocupa (art. 11), sí aparecen en el Proyecto de LAU de 1994 (art. 13.4).

Las uniones de hecho protegidas no son todas las parejas de hecho, sino exclusivamente las delimitadas en el art. 12.4 de la LAU que lo hace del mismo

modo que el art. 16.1.b) y la Disposición Transitoria Segunda B.7 a efectos de subrogación "mortis causa" al fallecimiento del arrendatario. Así pues, los unidos de hecho que resultan protegidos, no importa si se trata de una pareja hecho homosexual o heterosexual, son los que hayan convivido con el arrendatario al menos los dos años anteriores a la renuncia -desistimiento o no renovación- o abandono, salvo que tengan descendencia común, en cuyo caso bastará la mera convivencia sin plazo exigible de duración anterior. La prueba de la convivencia corresponde a quien la alega, siendo válido cualquier medio admitido en Derecho, teniendo especial interés la inscripción en el registro administrativo competente de parejas de hecho, pero sin que tal inscripción impida el juego de la norma.

Surge la duda de si los dos años de convivencia a los que se refiere el precepto, en el supuesto de no existir descendencia común, han de haberse desarrollado en la propia vivienda arrendada o no. Realmente el art. 12.4 de la LAU no dice nada, por lo que entendemos no resulta exigible la misma.

El art. 12 es complementario del art. 15 de la LAU. Como veremos se discute si el art. 15 es aplicable a las parejas de hecho. Con relación a los matrimonios es claro que el precepto que tendrá más importancia es el art. 15 de la LAU. El ámbito del art. 12 se centrará en las separaciones de hecho y en aquellos supuestos en los que los cónyuges están en vías de acceder a la nulidad, separación o divorcio y no se han adoptado medidas provisionales (art. 103.2.º CC) o provisionalísimas (art. 104 CC) en materia de vivienda familiar arrendada⁵².

El art. 12 de la LAU contempla dos actuaciones unilaterales del arrendatario, que llevarían a la extinción del contrato con claro perjuicio para el unido de hecho (o el cónyuge) que desea permanecer en la vivienda, de no existir este precepto: el desistimiento y la no renovación: a) El desistimiento se refiere a la extinción del contrato durante su vigencia por la simple voluntad del arrendatario, que desea poner fin al mismo, refiriéndose el precepto, obviamente, a los casos en que el desistimiento del contrato sea admisible, pues en otro caso la vía al fraude para poner fin anticipadamente un arrendamiento estaría abierta -bastando notificar al arrendador el desistimiento sin consentimiento del cónyuge o unido de hecho y limitándose éste al recibir la comunicación del arrendador a no manifestar su voluntad de continuar con el mismo. El desistimiento es admisible en los casos en que se haya pactado. La Ley lo admite en los términos del art. 11 de la LAU, precepto que ha recibido nueva redacción con la Ley 4/2013. b) La no renovación- "rectius" prórroga- del contrato se refiere a los supuestos del art. 9.1 de la LAU y a las prórrogas del art. 10 de la LAU⁵³.

52 Vid. GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: "Comentario al art. 12", cit., pp. 288 y 289.

53 El art. 10 de la LAU ha sido recientemente modificado por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Distingue la LAU dos supuestos, según que el arrendatario haya manifestado expresamente al arrendador su voluntad de poner fin al contrato mediante el desistimiento o la no renovación (lo que entra en la dinámica contractual) o no lo haya hecho, abandonando la vivienda (lo que supone un incumplimiento contractual).

a) En caso de que el arrendatario manifieste su voluntad de desistir del contrato o de no renovarlo sin el consentimiento de su conviviente de hecho (o cónyuge), podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho conviviente(o cónyuge) (art. 12.1). Para ello, “podrá el arrendador requerir” al unido de hecho (o cónyuge) del arrendatario “para que manifieste su voluntad al respecto”. Una vez realizado dicho requerimiento, “el arrendamiento se extinguirá” si el unido de hecho (o el cónyuge) “no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél”, añadiendo el precepto que “[e]l cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada” (art. 12.2 de la LAU). Este precepto plantea algunas cuestiones:

- Se ha señalado que el artículo supone una excepción al régimen del art. 1320 del CC, precepto que impide al titular de la vivienda familiar disponer de su derecho sin el consentimiento del otro cónyuge o autorización judicial⁵⁴. El art. 1320 del CC no resulta aplicable a las parejas de hecho⁵⁵. El Derecho catalán sí recoge para las parejas de hecho un precepto equivalente al art. 1320 del CC (art. 234-3,2 de Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, regulador del régimen de las parejas de hecho durante la convivencia, se remite al art. 231-9 CC⁵⁷) y los recogió el Derecho valenciano (art. 10 de la Ley 5/2012, de 15 de octubre, de Uniones de Hecho Formalizadas de la Comunitat Valenciana, precepto declarado inconstitucional y nulo por la STC, Pleno, 110/2016, 9 junio⁵⁸).

- El art. 12.1 y 2 es aplicable a los supuestos en los que el arrendatario, sin el consentimiento de su unido de hecho (o cónyuge), ponga fin al contrato de arrendamiento, manifestando expresamente su voluntad de no continuar con el contrato, ya se trate de un desistimiento o de una no renovación contractual, en los casos en los que proceda. No se requiere especial forma para la declaración de voluntad del arrendatario.

54 En este sentido la SAP Barcelona, S. 13.ª, 1 febrero 2008 (JUR 2008/131637).

55 En este sentido vid. GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: *Las parejas no casadas*, cit., pp. 286 y 287; GAVIDIA SÁNCHEZ, J.V.: “Es la unión libre una situación análoga al matrimonio?”, *RJN.*, oct.-dic. 1999, pp. 323 y 324.

56 A favor de una modificación del precepto para extenderlos a las uniones de hecho, DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C.: *Uniones de hecho. Una nueva visión después de la publicación de las leyes sobre parejas estables*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2002, pp. 245.

57 Y anteriormente vid. la derogada Ley 10/1998, de 15 de julio, de uniones estables de pareja (arts. 11 y 28).

58 STC, Pleno, 110/2016, 9 junio (RTC 2016, 110).

- La notificación de la voluntad del arrendatario de desistir o de no renovar el contrato hay que hacerla con cierta anticipación (al menos con 30 días, para el desistimiento, en el caso del art. 11, el mismo plazo para la no renovación en el supuesto del art. 10.1), por lo que realmente habría que considerar que el antiguo arrendatario continúa siéndolo hasta la finalización del contrato, salvo que en ese período de preaviso mínimo de 30 días, el arrendador haya hecho la notificación pertinente y el unido de hecho (o cónyuge) inicialmente no arrendatario acepte continuar con el contrato. Entendemos que partiendo de estas ideas es como debe entenderse el art. 12.2, segundo párrafo: "Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél"⁵⁹. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada"⁶⁰.

- La carga de la prueba de que el primitivo arrendatario ha realizado la comunicación del desistimiento o de la no renovación, a él le corresponde. En otro caso entrará en juego el art. 12.3 de la LAU.

- Recibida la notificación por el arrendador del desistimiento o no renovación, el mismo, como hemos visto, podrá dirigirse contra el unido de hecho (o cónyuge) para que manifieste en el plazo de quince días si desea seguir o no con el arrendamiento. Se impone al arrendador la carga de realizar tal requerimiento

Si el arrendador no se dirige contra quien convivió con el arrendatario (o contra el cónyuge del arrendatario), "no puede actuar contra éste"⁶¹.

Si el arrendador se dirige contra el unido de hecho (o el cónyuge) del arrendatario ocupante de la vivienda podemos encontrar las siguientes posibilidades: a) el conviviente (o el cónyuge) ocupante contesta en el plazo legal manifestando al arrendador su voluntad de continuar como arrendatario, deviene titular arrendaticio, siendo impuesta esta novación subjetiva al arrendador. Se produce por tanto un cambio de arrendatario en el contrato, pasará a ser el arrendatario, el único arrendatario, y, por tanto, solo a él corresponde el pago del arriendo a partir de este momento. Se produce una subrogación "inter vivos"; b) si el unido de hecho (o el cónyuge) contesta al requerimiento del arrendador en el sentido de no querer seguir con el arrendamiento, no se produce la subrogación en el contrato, quedando extinguido el mismo de conformidad con lo pactado o lo dispuesto en los arts. 9 ó 10 de la LAU, por lo que si sigue ocupando la vivienda una vez extinguido el arrendamiento cabrá ejercitar una acción de desahucio y el mismo "deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si

59 Trata la cuestión la SAP Barcelona, S. 13.ª, 16 noviembre 2011 (JUR 2015, 4772).

60 Vid. la SAP Barcelona, S. 13.ª, 9 noviembre 2015 (JUR 2016, 10189).

61 Así señala la SAP Barcelona, S. 13.ª, 16 noviembre 2011 (JUR 2015, 4772).

la misma no estuviera ya abonada"; c) si el conviviente (o el cónyuge) ocupante no contesta en el plazo legal, habrá que extender que el contrato se ha extinguido de conformidad con lo pactado o las arts. 11, 9 ó 10 de la LAU, y si sigue en posesión de la finca cabe desahucio⁶².

b) En aquellos casos en los que el arrendatario abandonara de hecho la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, "el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge o del unido de hecho que conviviera con aquél" (art. 12.3 LAU), pero, para ello, se le impone la carga de hacerle saber al arrendador su voluntad de ser arrendatario, mediante comunicación escrita que ha de ser recibida por el arrendador en el plazo de un mes a contar desde el abandono (art. 12.3 LAU).

- Si el cónyuge del arrendatario permanece en la vivienda y no notifica por escrito al arrendador en el plazo de un mes el abandono por parte del arrendatario y su voluntad de continuación, no se produce la modificación subjetiva por cambio de arrendatario⁶³.

- El abandono del arrendatario, la salida del arrendatario, no supone la liberación del del mismo, sino directamente un incumplimiento contractual. Si permanece el conviviente (o el cónyuge) en la vivienda sin que éste notifique al arrendador su voluntad de permanecer en el arriendo, estaríamos ante un supuesto de cesión incontestada que facultaría al arrendador para resolver el contrato (art. 27.2.c LAU 1994; art. 114.5 TRLAU 1964)⁶⁴.

- La LAU 1994 impone una exigencia formal en el modo de hacer la comunicación por parte del ocupante al arrendador, que, de no cumplirse, impide poder imponerle al mismo la subrogación "inter vivos". No basta el conocimiento por parte del arrendador para deducir un consentimiento tácito del mismo al cambio de arrendatario. En el supuesto resuelto por la SAP Barcelona, S. 13.ª, 16 noviembre 2011⁶⁵ la exconviviente ocupante de la vivienda se defendió de la demanda de resolución y de recuperación de la posesión interpuesta frente al arrendatario y frente a ella, alegando el conocimiento por parte del administrador del arrendador de que ella seguía en la vivienda arrendada una vez que se había producido el abandono por parte del arrendatario. La AP al estudiar el art. 12.3

62 La SAP Barcelona, S. 13.ª, 1 febrero 2008 (JUR 2008, 131637) señala "obiter dictum" con relación al art. 12.1 y 2 lo siguiente: "Transcurrido el mentado plazo sin contestación se producirá la extinción del arrendamiento, efecto jurídico anudable, también, a una respuesta tempestiva del cónyuge o conviviente de signo negativo".

63 Vid. SAP Málaga, S. 5.ª, 27 mayo 2020 (JUR 2020, 365378), en un supuesto de una unión de hecho.

64 Vid. en este sentido, en casos de uniones de hecho la SAP Barcelona, S. 13.ª, 16 noviembre 2011 (JUR 2015, 4772) con relación a un arrendamiento concertado el 1 septiembre 1983 y la SAP Barcelona, S. 4.ª, 27 junio 2022 (JUR 2022, 270224).

65 SAP Barcelona, S. 13.ª, 16 noviembre 2011 (JUR 2015, 4772).

señala que la notificación que impone el precepto es formal. Además, añade “pero tampoco de la prueba deriva un conocimiento (y menos que éste suponga un «consentimiento» a la subrogación) del abandono”.

- Añade el art. 12 LAU 1994 que “si el contrato se extinguiera por falta de notificación”, el cónyuge o el unido de hecho, “quedará obligado al pago de la renta correspondiente a dicho mes”⁶⁶.

B) La atribución del uso de la vivienda familiar arrendada en las crisis matrimoniales. El art. 15 de la LAU.

Si el matrimonio tiene su domicilio en una vivienda propiedad de alguno de los cónyuges o de ambos, el problema de la atribución del uso de la misma en caso de crisis conyugal -nulidad, separación o divorcio- se ciñe a los cónyuges o excónyuges.

En aquellos casos en los que el matrimonio habita en una vivienda arrendada, aparece en escena un tercero, el arrendador, que se podrá ver afectado por una atribución de uso de la vivienda realizada en el procedimiento correspondiente. A dar solución a este problema atiende el art. 15 de la LAU de 1994, que, sin antecedentes en el TRLAU 1964, ha venido contemplando, desde su redacción primitiva, la posibilidad de que en casos de nulidad matrimonial, separación legal del matrimonio o ruptura del mismo por divorcio, pueda, el cónyuge no arrendatario, continuar con el uso de la vivienda cuando se le atribuya de conformidad con la normativa correspondiente, debiendo ser comunicada la atribución al arrendador en plazo legal.

Los antecedentes del art. 15 de la LAU se encuentran en el art. 13 del Proyecto de LAU de 1992 y en el art. 15 del Proyecto de 1994 -con importantes diferencias con relación al texto finalmente aprobado.

El art. 15 de la LAU de 1994 resulta aplicable no sólo a los arrendamientos de vivienda celebrados tras la entrada en vigor de la misma, sino también a los celebrados con anterioridad, por el juego de la Disposición Transitoria Primera 1 y de la Disposición Transitoria Segunda A.2.

La redacción primitiva del art. 15 de la LAU de 1994 señalaba:

Artículo 15: “Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.

⁶⁶ Vid. en un caso de una pareja de hecho la SAP Asturias, S.I.ª, 27 noviembre 2007 (JUR 2008, 74469) que revoca parcialmente la sentencia de instancia que había condenado al pago de las rentas no pagadas tanto al arrendatario como a quien fue su pareja que permaneció en la vivienda, entendiéndose que conforme al art. 12.3 LAU este último solo puede ser condenado al pago correspondiente a un mes.

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 los artículos 90 y 96 del Código Civil.

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”.

El precepto ha recibido una nueva redacción con la Ley 4/2013, de 4 de junio, antes citada, resolviendo, algún problema interpretativo que había planteado el anterior precepto, teniendo en la actualidad el siguiente contenido:

Artículo 15: “Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.

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”.

Como vemos este precepto permite que en la resolución judicial que ponga fin a un procedimiento de nulidad, separación o divorcio pueda asignarse el uso de la vivienda arrendada al cónyuge no arrendatario, ya sea sobre la base de un convenio regulador aprobado judicialmente (art. 90 CC o normativa civil territorial que resulte aplicable), ya en base a la atribución judicial en un procedimiento contencioso (art. 96 CC o normativa civil territorial que resulte aplicable).

Hoy día tras la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, caben separaciones y divorcios consensuales cuando no existan hijos menores no emancipados o hijos mayores respecto de los que se hayan establecido judicialmente medidas de apoyo atribuidas a sus progenitores, pudiendo producirse la separación o el divorcio previa formulación de un convenio regulador ante el Letrado de la Administración de Justicia -que dictará Decreto- o en escritura

pública ante Notario (art. 82 y 87 del CC, reformados por la LJV de 2015⁶⁷), convenio en el que se ha podido pactar la atribución del bien arrendado al no arrendatario, por lo que entendemos la problemática debe ser resuelta aplicando el art. 15 de la LAU, aunque no exista una resolución de un juez, a la que se sigue refiriendo el art. 15.2 de la LAU, que no ha sido modificado tras la LJV de 2015.

El precepto generó y genera diversas interrogantes.

a) Se ha discutido la eficacia y funcionamiento del precepto, si el mismo producía una cesión “ope legis” del contrato de arrendamiento -de modo que aparecía un nuevo arrendatario en escena, a quien correspondían los beneficios y cargas- o tan solo una cesión de uso manteniéndose el arrendatario anterior.

El art. 15 en su primera redacción, al decir, “el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada” planteó la cuestión señalada, que fue resuelta de forma dispar por la doctrina y jurisprudencia menor, hasta que el TS ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre el tema en 2015, a favor de la subrogación: 1.- Una primera tesis entendía que se producía una cesión “ope legis” del contrato a favor del cónyuge o excónyuge adjudicatario del uso de la vivienda, que pasaba, de este modo, a ser el arrendatario, quedando sustituido el anterior arrendatario, correspondiendo al subrogado las cargas y ventajas de la relación jurídica⁶⁸. El precepto vendría, de este modo, a ser una excepción al 7 de la LAU 1994⁶⁹; 2.- La segunda tesis sostenía que la atribución al cónyuge no arrendatario de la vivienda arrendada era simplemente una atribución de uso, de la posesión material de la finca, sin conllevar un cambio de arrendatario, de modo que no se producía una cesión del contrato, de modo que el arrendatario primitivo seguía siéndolo, obligado por tanto al pago de la renta, aunque estuviera privado del uso de la vivienda. Como argumentos base de esta tesis encontramos la literalidad del precepto y del preámbulo de la LAU, el proceso de formación de la norma⁷⁰ y la consideración de que la atribución del uso no es una medida inmodificable, de modo que, concurriendo las condiciones adecuadas, en el

67 La LJV modifica igualmente en este sentido la LEC y la Legislación notarial.

68 A favor de la cesión “ope legis” en el contrato de arrendamiento ex art. 15 LAU, *vid.*, en la doctrina, LEÓN-CASTRO, J. y DE COSSIO, M.: *Arrendamientos urbanos. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*, Comares, Granada, 1995, p. 163; FUENTES LOJO, J.V.: *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, J. M.ª Bosch, Barcelona, 1995, p. 72; SERRANO ALONSO, E.: “Comentario al art. 15 de la LAU”, en AA.VV.: *Comentarios a las Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. X. O’CALLAGHAN), Edersa, Madrid, 1995, pp. 158 y 159.; GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: “Comentario al art. 15 de la LAU”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, (dir. F. CRESPO ALLUÉ y V. GUILARTE GUTIÉRREZ), Lex Nova – Thomson Reuters, Pamplona, 2014, p. 361.

En la jurisprudencia, en casos de crisis conyugales, por ejemplo, la SAP Asturias, S. 5.ª 28 junio 1996 (AC 1996, 1167), SAP Asturias, S. 4.ª 4 septiembre 2000 (AC 2000/2112) ...

69 Así lo dice la SAP Barcelona, S. 13.ª, 1 febrero 2008 (JUR 2008, 131637).

70 En el Proyecto de LAU de 1992 se decía que “el cónyuge no arrendatario adquirirá también dicha condición por ministerio de la ley” (art. 13.1). En el Proyecto de LAU de 1994, en la misma línea leemos: “el cónyuge no arrendatario adquirirá también y de forma solidaria dicha condición por ministerio de la ley”. Todo esto ha desaparecido del texto finalmente aprobado.

correspondiente procedimiento de modificación de medidas, podría recuperar el arrendatario el uso de la vivienda arrendada⁷¹. La STS 26 octubre 2015⁷² opta por la subrogación del cónyuge ex art. 15 LAU, pero siempre que respeten los requisitos de notificación del art. 15.2 LAU.

La nueva redacción del precepto (Ley 4/2013) soluciona el problema debatido, en pro de la tesis de la cesión, pues el cónyuge a que se atribuye el uso “pasará a ser titular del contrato”. No obstante, este efecto no está claro si se predica en todos los supuestos o solo en los casos en los que “se haya atribuido la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento” (art. 15.1 tras la reforma operada por la Ley 4/2013). El precepto presenta problemas interpretativos. Está claro que la duración del contrato de arrendamiento es la que legal o contractualmente proceda, sin que la atribución del uso pueda modificarla. Sentada esta idea, parece claro que, siguiendo la literalidad de la norma, se produce la cesión del contrato a favor del adjudicatario del uso, de modo definitivo, por el tiempo de duración del contrato, en los casos en los que la atribución se haga por tiempo indefinido o por un plazo mayor que el que reste por cumplir del contrato, ampliación de plazo que no puede imponerse judicialmente al arrendador. ¿Y si la atribución del contrato se hace por el plazo de duración del contrato o por plazo inferior?: No tiene sentido entender que en los casos que recoge el CC se produce la cesión del contrato y en los otros no.

b) Esta norma hay venido exigiendo la comunicación al arrendador de la voluntad de permanencia del cónyuge adjudicatario de uso del inmueble, sin concretar, ni en la nueva redacción, ni en la antigua, los efectos de la falta de comunicación, por lo que son discutibles los mismos.

No se exige forma especial para la comunicación, pudiendo ser verbal o escrita -que será lo normal-. Lo normal es que sea escrita por dos motivos: por dejar constancia de la misma y porque el precepto señala que debe hacerse llegar la

71 Entendían que no se producía la cesión del contrato, manteniéndose el anterior arrendatario, sin perjuicio de verse privado del uso de la vivienda, en la doctrina, CARRASCO PERERA, A.: “Comentario al art. 15”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), Aranzadi, Pamplona, 1995, pp. 334; OSSORIO SERRANO, J.M.: “Comentario al artículo 15”, cit., p.434. En la jurisprudencia mantienen esta tesis las siguientes sentencias, dictadas en casos de crisis conyugales: SAP Lleida, S.2.ª, 13 octubre 1998 (AC 1998, 1991), SAP Barcelona, S. 4.ª, 27 febrero 2002 (AC 2002, 978), SAP Barcelona, S. 4.ª, 17 septiembre 2008 (JUR 2009, 242484), SAP Granada, S. 3.ª, 30 noviembre 2009 (JUR 2010, 86627), SAP Barcelona, S. 13.ª, 16 noviembre 2011 (JUR 2015, 4772) (en caso de unión de hecho, “obiter dictum”, pues señala que no resulta aplicable al caso el art. 15 de la LAU sino el 12 de la LAU), SAP Madrid, S. 21.ª, 13 diciembre 2011 (JUR 2012, 23243) ...

72 La STS 26 octubre 2015 (RJ 2015, 5608) señala: “la Sala considera que el artículo 15LAU prevé y permite que se produzca la subrogación, pero siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el párrafo segundo”, añadiendo “En el caso presente la propia sociedad actora reconoce en su demanda que la demandada no le hizo la comunicación que como requisito establece el párrafo segundo, así como que nunca pagó ninguna renta; con lo que no existió subrogación ni expresa ni tácitamente, y por ende, no viene obligada al pago de las rentas que se adeuden a la arrendadora, sin perjuicio de las relaciones internas entre aquella y su exmarido sobre lo pactado o resuelto judicialmente a tal fin”.

resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda -esto último parece lo razonable, pues en nada importa ni afecta al arrendador el resto de medidas reguladoras de la nulidad, separación o divorcio.

En alguna ocasión muy concreta se ha defendido que la falta de comunicación de la atribución de uso debe considerarse causa de resolución contractual, en general en supuestos en los que se entendía que el art. 15 LAU contemplaba una sustitución del arrendatario⁷³. Consideramos que la sanción señalada es ciertamente excesivamente grave y va en contra de la protección de los intereses que busca proteger el legislador con el art. 15 de la LAU.

La tesis mayoritaria con la redacción primitiva del art. 15 de la LAU había venido entendiendo que la falta de comunicación mantiene la situación arrendaticia como hasta entonces, el contrato se mantiene con el antiguo arrendatario, sin que haya causa de resolución por cesión inconsentida⁷⁴. Ésta es la tesis que debe mantenerse igualmente tras la redacción del art. 15 dada por la Ley 4/2013⁷⁶.

Hecha esta aproximación al art. 15 de la LAU, debemos plantearnos la cuestión de si el mismo resulta o no aplicable a las parejas de hecho. El art. 15 de la LAU en su literalidad se ocupa de las crisis matrimoniales, pues se refiere a la nulidad, separación y divorcio, guardando silencio sobre si resulta o no aplicable a las crisis de parejas de hecho. Lo cierto es que se trata de tema abierto, que encuentra tanto argumentos positivos -al menos en los casos en los que existen hijos menores comunes-, como negativos y que ha recibido una respuesta dispar por parte de la jurisprudencia menor, sin que el tema haya llegado al TS.

73 Vid. SAP Barcelona, S. 4.ª, 16 mayo 2019 (AC 2019, 664) que, en un caso de ruptura de pareja de hecho, si bien considera que no procede la aplicación del art. 15 de la LAU, señala que no cabría entender producida una subrogación contractual "ope legis" en favor del adjudicatario pues falta toda comunicación al arrendador, sin que el conocimiento "de facto" que pudiera tener el arrendador sea suficiente; la SAP Barcelona, S. 4.ª, 27 junio 2022 (JUR 2022, 270224) en un caso de ruptura de pareja de hecho entiende que en el caso procede la aplicación del art. 12.3 de la LAU y no del art. 15 de la LAU 1994 como había hecho la sentencia de instancia, señalando que aunque fuera aplicable dicho precepto, al no haberse producido la notificación al arrendador del cambio del arrendatario, estamos ante un caso de cesión inconsentida que permite al arrendador instar la resolución del contrato (art. 114.5.ª TRLAU 1964; art. 27.2.c LAU 1994).

74 Vid. SERRANO ALONSO, E.: "Comentario al art. 15", cit., p. 158.

75 Expresamente, la SAP Barcelona, S. 4.ª, 27 febrero 2002 (AC 2002, 978), que, partiendo del entendimiento de que el art. 15 LAU 1994 sólo contempla una atribución de uso sin cambio de arrendatario "y con independencia de que la cesión fuera o no conocida o consentida por la anterior propietaria o actual, lo cierto es que no podía accionarse por la causa de resolución inconsentida que regulaba el art. 114 del anterior Texto Refundido"; la SAP Barcelona, S. 13.ª, 1 febrero 2008 (JUR 2008, 131637) "obiter dictum"; la SAP Barcelona, S. 4.ª, 17 septiembre 2008 (JUR 2009, 242484).

76 Vid. SAP Granada, S. 4.ª, 26 enero 2018 (JUR 2018, 279238); SAP Barcelona, S. 4.ª, 16 mayo 2019 (AC 2019, 664); SAP Barcelona, S. 4.ª, 27 junio 2022 (JUR 2022, 270224).

a) La primera tesis que consideraremos es la tesis favorable a la extensión del art. 15 de la LAU a las parejas de hecho, al menos cuando existan hijos menores de edad, tesis que consideramos la más adecuada⁷⁷.

Como argumentos favorables podemos reseñar:

1.- La crisis de una pareja de hecho presenta cuestiones similares a la crisis de un matrimonio, una de ellas el destino de la vivienda familiar, particularmente cuando existen hijos menores comunes a los que hay que proteger.

2.- Es cierto que el art. 15 de la LAU parte de adjudicaciones de uso en resoluciones sobre la base de convenios -homologados judicialmente, y hoy igualmente aprobados por el LAJ o recogidos en escritura pública notarial- o de resoluciones judiciales en procesos contenciosos. Estos procedimientos no son aplicables a las parejas de hecho. No obstante, las parejas de hecho pueden acudir a los Tribunales de Justicia reclamando la fijación de las consecuencias o efectos jurídicos derivados de la ruptura y liquidación de la unión de hecho, en particular, solicitando la adjudicación de la vivienda familiar al exconviviente no titular de la misma, o no titular en exclusiva de la misma. En concreto en los casos de existencia de hijos comunes pueden acudir a un juicio verbal de guarda y custodia y solicitar la aplicación del art. 96 y, por tanto, atribuir el uso de la vivienda familiar al conviviente bajo cuya guarda queden los hijos menores de edad. Igualmente pueden las parejas de hecho pactar las consecuencias de la ruptura de la unión en escritura pública notarial.

En particular existiendo hijos menores comunes, en materia de guarda, custodia, régimen de visitas y comunicación de hijos de parejas de hecho, la LEC contempla un procedimiento de medidas paterno-filiales (arts. 748 y ss. LEC I/2000), que podrá instarse de mutuo acuerdo -presentando en este caso una propuesta de medidas o convenio regulador- o de forma contenciosa. Se trata de un procedimiento análogo al de separación y divorcio para caso de matrimonio⁷⁸.

El CC en el art. 96 viene a contemplar el uso de la vivienda conyugal en las situaciones de crisis conyugales, distinguiendo según existan o no hijos menores comunes -“a los que se equiparan los hijos comunes mayores de edad que al tiempo de la nulidad, separación o divorcio estuvieran en una situación de discapacidad que hiciera conveniente la continuación en el uso de la vivienda

77 Se han manifestado a favor de la aplicación del art. 15 de la LAU a las parejas de hecho cuando existan hijos comunes menores de la unión de hecho: GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: *Las parejas no casadas*, cit., p. 408; CANTERO NUÑEZ, F. y LEGERÉN-MOLINA, A.: *Las parejas de hecho y de derecho (Régimen jurídico de la convivencia more uxorio en España*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2018, p. 340.

78 Vid. AYLLÓN GARCÍA, J.D.: *Las parejas de hecho. Nuevas tendencias*, Ubijus - Reus, Ciudad de México-Madrid, 2021, p. 173, que califica a los convenios reguladores privados ante notario, que contemplan a los menores de edad, “de dudosa eficacia jurídica para el caso de que se impugne”.

familiar”-. El art. 96.I señala: “En defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por la autoridad judicial, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario de ella corresponderá a los hijos comunes menores de edad y al cónyuge en cuya compañía queden, hasta que todos aquellos alcancen la mayoría de edad. Si entre los hijos menores hubiera alguno en una situación de discapacidad que hiciera conveniente la continuación en el uso de la vivienda familiar después de su mayoría de edad, la autoridad judicial determinará el plazo de duración de ese derecho, en función de las circunstancias concurrentes. - A los efectos del párrafo anterior; los hijos comunes mayores de edad que al tiempo de la nulidad, separación o divorcio estuvieran en una situación de discapacidad que hiciera conveniente la continuación en el uso de la vivienda familiar, se equiparan a los hijos menores que se hallen en similar situación”, añadiendo el precepto: “Cuando algunos de los hijos queden en la compañía de uno de los cónyuges y los restantes en la del otro, la autoridad judicial resolverá lo procedente”.

Como apuntamos a continuación se ha aceptado la aplicación analógica del art. 96.I del CC a las parejas de hecho cuando existen hijos comunes menores de edad, pues prima la protección de los hijos menores -principio del interés del menor-, por lo que no se ve obstáculo, igualmente para la aplicación del art. 15 de la LAU en los casos en los que la pareja de hecho convivía en una vivienda arrendada de la que no era arrendatario el unido de hecho a cuya guarda y custodia quedan los hijos comunes menores.

Si existen hijos menores comunes cuya custodia corresponda en exclusiva a uno de los exconvivientes, el TS ha terminado admitiendo la aplicación analógica del art. 96.I CC a las parejas de hecho con hijos menores comunes con relación a viviendas familiares comunes o propiedad del otro conviviente, de modo que procede la adjudicación de la vivienda a los menores y al exconviviente a cuya guarda y custodia queden. Pueden verse las siguientes SSTs: STS 27 marzo 2001, STS 7 julio 2004, STS 30 octubre 2008, STS 1 abril 2011, STS 31 mayo 2012, STS 16 enero 2015⁷⁹. En aquellos casos en los que existiendo hijos comunes se fije una guarda y custodia compartida, la asignación del uso de la vivienda se podrá hacer directamente a los menores, en el caso de que sean ellos los que permanezcan en la vivienda y los padres los que cambien de casa y en el caso en que no se siga este sistema de vivienda nido, se ha propuesto asignar el uso de la vivienda

⁷⁹ Vid STS 27 marzo 2001 (RJ 2001, 4770), STS 7 julio 2004 (RJ 2004, 5108), STS 30 octubre 2008 (RJ 2009, 404), STS 1 abril 2011 (RJ 2011, 3139) -TS fija como doctrina jurisprudencial: “la atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos menores de edad es una manifestación del principio del interés del menor, que no puede ser limitada por el Juez, salvo lo establecido en el Art. 96 CC”, sin que quepa limitarla “hasta el momento en que se proceda a la división y disolución de los bienes comunes de ambas partes”-, STS 31 mayo 2012 (RJ 2012, 6550) -admitiéndolo en general, no en el caso concreto porque se pidió la atribución del uso de un inmueble vivienda que no había sido la vivienda habitual-, STS 16 enero 2015 (RJ 2015, 355).

al progenitor exconviviente más necesitado de protección⁸⁰ lo cual es altamente discutible, pues falta el fundamento del juego del art. 96.

Si no existen menores comunes no procede la aplicación del art. 96 CC a las rupturas de uniones de hecho. El actual art. 96.2 que señala: “No habiendo hijos, podrá acordarse que el uso de tales bienes corresponda al cónyuge no titular por el tiempo que prudencialmente se fije siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección”. El TS comenzó entendiéndolo así en la STS 30 diciembre 1994⁸¹, rechazando la aplicación analógica del precepto. Más adelante, sin embargo, en alguna ocasión el TS optó por la aplicación del art. 96 del CC en caso de ruptura de uniones de hecho sin hijos comunes: así en el caso singular de la STS 16 diciembre 1996⁸² -aplicó el art. 96 en relación con el art. 4.1 CC- y en la STS 10 marzo 1998⁸³- que casó la sentencia de instancia por no aplicar el art. 96 CC y la doctrina jurisprudencial aplicable, “pero no porque sea aplicable directamente, ni por analogía, sino porque es aplicable el principio general que se deduce de ésta y de las demás normas citadas [se refiere al art. 10 CE, 14 CE, 39 CE, 96 CC, 12 y 16 LAU]] principio general consistente en la protección al conviviente perjudicado” por la situación de hecho-. Con posterioridad el TS ha rechazado la aplicación del art. 96 CC: la STS 30 diciembre 1994, la STS, Pleno, 12 septiembre 2005, STS 30 octubre 2008, STS 6 octubre 2011⁸⁴.

A favor de la aplicación del art. 15 de la LAU a las parejas de hecho se ha pronunciado la SAP Burgos, S. 3.ª, 25 junio 1999⁸⁵, en un procedimiento de menor cuantía entablado por uno de los que habían integrado una pareja de hecho que había durado 11 años existiendo hijos comunes, procedimiento encaminado a regular los efectos de la extinción de la unión de hecho, en particular sobre la guarda y custodia de los menores, alimentos y atribución del uso de la vivienda familiar. El JPI había concedido la guarda y custodia a la madre de los menores, fijado visitas al padre de los menores, concretado la obligación de pago de alimentos al

80 Vid. en este último sentido, *Guía Práctica de Parejas de Hecho. Una visión consolidada*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2018, p. 122.

81 STS 30 diciembre 1994 (RJ 1994, 10391).

82 La STS 16 diciembre 1996 (RJ 1996, 9020) después de negar la aplicación analógica de los regímenes económicos matrimoniales a las parejas de hecho, sin embargo, intentando hacer justicia material en el caso concreto, aplica por analogía el art. 96 CC a un caso en el que los hijos no eran comunes, sino de la mujer que había formado la pareja de hecho, nacidos de un anterior matrimonio, a la que adjudica por dos años el uso de la vivienda familiar propiedad del que había sido su unido de hecho, señalando: “Las normas que sobre el uso de la vivienda familiar contiene el Código civil en relación con el matrimonio y sus crisis, entre ellas, la ruptura del vínculo, se proyectan más allá de su estricto ámbito a situaciones como la convivencia prolongada de un hombre y una mujer como pareja, ya que las razones que abonan y justifican aquéllas valen también en este último caso”.

83 STS 19 marzo 1998 (RJ 1998, 1272).

84 Vid. STS 30 diciembre 1994 (RJ 1994, 10391), STS, Pleno, 12 septiembre 2005 (RJ 2005, 7148), STS 30 octubre 2008 (RJ 2009, 404), STS 6 octubre 2011 (RJ 2011, 6708).

85 SAP Burgos, S. 3.ª, de 25 junio 1999 (AC 1999, 1571).

padre y la atribución del uso de la vivienda familiar (vivienda propiedad del padre) a la madre. El padre impugna en apelación la sentencia de primera instancia, que resulta confirmada por la AP, señalando con relación al punto que nos afecta, lo siguiente: "La atribución de la guarda y custodia de los menores a la madre conlleva necesariamente la asignación a esta última de la vivienda familiar sita en la calle ... conforme a la aplicación analógica que del artículo 96 del Código Civil ha hecho la jurisprudencia⁸⁶. En este punto, la demandante solicita que se le atribuyan los derechos de arrendamiento sobre la mencionada vivienda, lo que el artículo 15 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, en relación con las Disposiciones Transitorias Primera.1 y Segunda .2, sólo contempla para los casos de separación, nulidad y divorcio del matrimonio del arrendatario, sin que se haga referencia a la ruptura de las uniones de hecho. Ahora bien, en uso de la interpretación analógica antes mencionada, y siguiendo el criterio del Tribunal Constitucional en su Sentencia de 11 diciembre 1992⁸⁷, que declaró inconstitucional el artículo 58 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 en cuanto que no contemplaba el beneficio de la subrogación «mortis causa» para quien hubiera convivido de modo marital y estable con el arrendatario fallecido, que ahora sí recoge el artículo 16 de la nueva Ley, procede declarar que la misma subrogación expresamente prevista para los casos de ruptura de la convivencia matrimonial en el artículo 15 es igualmente posible en los casos de uniones y parejas de hecho. Además, dicha subrogación es más beneficiosa para el demandado arrendatario que si éste hubiera de abandonar la vivienda familiar y siguiera figurando como titular del contrato de arrendamiento y obligado por el mismo, lo cual deberá ser notificado al arrendador en el plazo de dos meses, tal y como establece el artículo 15.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos".

b) Frente a la tesis arriba defendida, debemos señalar que la mayoría de la doctrina se muestra contraria a la extensión del art. 15 de la LAU a las parejas de hecho⁸⁸.

Como argumentos que fundamentan esta posición podemos señalar:

- El TC y el TS entienden que las uniones de hecho y los matrimonios son realidades jurídicas diferentes, por lo que la existencia de un trato diferente en este punto, como en tanto otros, no supone un trato discriminatorio.

86 Se refiere la SAP a las SSTS 16 diciembre 1996 (RJ 1996, 9020) y STS 10 marzo 1998 (RJ 1998. 1272).

87 STC 222/1992, 11 diciembre 1992 (RTC 1992, 222).

88 Así, en contra de la aplicación del art. 15 LAU a las parejas de hecho, puede verse: CARRASCO PERERA, A.: "Comentario al art. 15", cit. p. 239; LEÓN-CASTRO, J. y DE COSSIO, M.: *Arrendamientos urbanos*, cit., p. 165; MESA MARRERO, C.: *Las uniones de hecho. Análisis de las relaciones económicas y sus efectos*, Aranzadi, Pamplona, 1999, pp. 227 y 228; GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: "Comentario al art. 15", cit., p. 347 a 369.

- La literalidad de la norma, que se ciñe a las crisis matrimoniales. La LAU cuando ha querido extender la aplicación de una norma prevista para los matrimonios a las parejas de hecho lo ha hecho expresamente -así arts. 12, 16, 24 y Disp. Transitoria segundaB.7-. La omisión de cualquier referencia a las parejas de hecho subsiste tras la Ley 4/2013, que ha retocado el precepto para solucionar alguna cuestión que planteaba y, sin embargo, ha vuelto a omitir a las uniones de hecho, por lo que bien podría entenderse que la diferenciación de trato es voluntaria.

Han entendido que no procede la aplicación del art. 15 de la LAU las siguientes sentencias de AA.PP:

- La SAP Barcelona, S. 13.^a, 9 noviembre 2015⁸⁹, señala que es cuestionable que resulte aplicable a las parejas de hecho el art. 15 de la LAU. Conoce de un caso de ruptura de una pareja de hecho, sin que hubiese aún recaído ninguna resolución judicial sobre la liquidación de la unión conyugal y atribución de uso, entiende aplicable al caso el art. 12 de la LAU, no el art. 15 LAU, señalando: "... es preciso, en primer término establecer el régimen jurídico aplicable. Partiendo de esta premisa, el tribunal no comparte los razonamientos jurídicos contenidos en la sentencia de primera instancia. Así es, por efecto de la litispendencia (art. 410 a 413 LEC), el pleito ha de ser resuelto atendiendo a la situación fáctica y jurídica existente al tiempo de plantearse la demanda. Por ello, no resulta aplicable al caso el art. 15 LAU 29/94, ya que (al margen de que es cuestionable que quepa su aplicación en este caso, pues el precepto se refiere a situaciones de crisis matrimonial, no haciéndose expresamente extensivo a los supuestos de parejas de hecho, lo que, por contra, sí se recoge en el apartado 4 del art. 12LAU) al tiempo de presentarse la demanda no había recaído resolución judicial alguna (ni auto de medidas provisionales ni sentencia en un procedimiento declarativo, en el caso que nos ocupa, demanda de guarda y custodia y alimentos de hijos menores) que atribuyera a la codemandada el uso de la vivienda arrendada, que había constituido el domicilio familiar. Por otra parte, y en el negado caso que resultara de aplicación, debería estarse a lo establecido en la redacción inicial del precepto (y a la interpretación que del mismo hacía la jurisprudencia), sin que pueda acudir, por razones de vigencia temporal, a la redacción modificada por Ley 4/13 de 5 de junio -DT I^a-".

- La SAP Barcelona, S. 4.^a, 16 mayo 2019⁹⁰, con relación a un arrendamiento de vivienda concertado en 1984, al que por tanto resulta aplicable la Disposición Transitoria SegundaA.2, entiende que no procede la aplicación del art. 15 de la LAU de 1994 a la ruptura de una pareja de hecho, en un caso en que había un convenio regulador que fue aprobado judicialmente en un procedimiento de

⁸⁹ SAP Barcelona, S. 13.^a, 9 noviembre 2015 (JUR 2016, 10189).

⁹⁰ SAP Barcelona, S. 4.^a, 16 mayo 2019 (AC 2019, 664).

menor cuantía seguido para regular la extinción de la unión de hecho. Fundamenta su decisión en la jurisprudencia del TS que rechaza la aplicación analógica a las parejas de hecho de las normas dictadas para el matrimonio: "... este Tribunal considera que no cabe la equiparación en cuanto a la aplicación del art.15 LAU 1994 a las uniones estables de pareja. De hecho, a diferencia de otros preceptos de la LAU 1994 (arts.12.4, 16.1.b, 24.1, Disposición Transitoria Segunda B.7, el art.15 LAU 1994, que permanece incólume en este aspecto pese a las diversas reformas del referido texto legal, regula, únicamente, la situación surgida a raíz de la «Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario»".

- La SAP Barcelona, S. 4.ª, 27 junio 2022⁹¹ con relación a un arrendamiento de vivienda concertado en el año 1983, al que por tanto resulta aplicable la Disposición Transitoria Segunda A.2, entiende la SAP que no es aplicable el art. 15 a las rupturas de parejas de hecho. Entiende aplicable al caso el art. 12, cuyo apartado 3 exige la notificación al arrendador del desistimiento del contrato, lo que no se ha producido, por lo que la permanencia en la vivienda de la conviviente debe considerarse un supuesto de cesión inconsentida que da lugar a resolución contractual.

C) Subrogación mortis causa: art. 16 LAU de 1994.

Tradicionalmente, nuestra normativa, fiel a la ignorancia, cuando no a la condena de las uniones de hecho, no contemplaba dentro de las personas con derecho a subrogarse en el arrendamiento a la muerte -o declaración de fallecimiento- del arrendatario, a los sobrevivientes de parejas de hecho que hubiesen convivido con el arrendatario, a diferencia de lo que ocurría con el cónyuge del arrendatario.

El art. 58 del TRLAU 1964 contemplaba la subrogación del cónyuge sobreviviente que conviva con su consorte "inquilino titular del contrato de arrendamiento" a su fallecimiento. Igualmente recogía la subrogación "mortis causa" a favor de otros familiares convivientes. La subrogación sólo podía producirse a favor de una persona de entre las señaladas, a falta de acuerdo, que debía entenderse unánime, se seguiría el orden de prelación del art. 58.I TRLAU 1964, en el que el cónyuge se encontraba en primer lugar.

Tras la CE de 1978 comenzaron a llegar a los tribunales demandas en las que se planteaba la cuestión de si debía entenderse que a la muerte del arrendatario la persona con la que había venido conviviendo "more uxorio" tenía derecho a subrogarse en el contrato de arrendamiento de vivienda. La jurisprudencia menor

⁹¹ SAP Barcelona, S. 4.ª, 27 junio 2022 (JUR 2022, 270224).

fue dando solución al caso concreto, en ocasiones amparando al conviviente de hecho, en ocasiones señalando que no tenía derecho a la subrogación solicitada⁹².

El Auto del TC 671/1985, 9 octubre⁹³, inadmitió un recurso de amparo interpuesto por la sobreviviente de una pareja de hecho contra una sentencia de la AP de Barcelona que no le había reconocido el derecho a subrogarse "mortis causa" en el arrendamiento titularidad del que había sido su conviviente de hecho que había fallecido, entendiendo el TC que la sentencia recurrida no había atentado contra el derecho fundamental a la igualdad ante la ley (art. 14 de la CE) al aplicar la legalidad ordinaria.

Así pues, el criterio del TC parecía que estaba claro, máxime cuando, como hemos visto con anterioridad, el TC en el año 1990 tuvo oportunidad de tratar el tema de las pensiones de viudedad, considerando constitucional que el art. 160 del TRLGSS de 1974 no contemplara a las parejas de hecho.

No obstante, y de modo un tanto sorpresivo, la STC 222/1992, 11 diciembre⁹⁴ al resolver sobre una cuestión de inconstitucionalidad con relación al art. 58 TRLAU 1964 declaró inconstitucional ese precepto "en la medida en que excluye del beneficio de la subrogación mortis causa a quien hubiere convivido de modo marital y estable con el arrendatario fallecido".

Decimos de un modo sorpresivo por dos motivos: a) si atendemos a la postura que había manifestado el TC al inadmitir un recurso de amparo en la materia, y b) por la postura manifestada por el TC en 1990 con relación a las pensiones de viudedad, reiterada al resolver recursos de amparo en 1991 y 1992 sobre esta materia.

Sigue el TC español la estela del TC italiano que en la Sentencia n.º 404, de 7 abril 1988, había declarado la inconstitucionalidad del art. 6 de la Ley 392/1978, de 27 julio 1978, Disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge sull'equo canone), por ir contra los arts. 2 y 3 de la Constitución "en cuanto que no prevé entre los sucesores en la titularidad del arriendo, en caso de muerte del arrendatario, al conviviente more uxorio", si bien utilizando argumentos diferentes de los utilizados por el TC español. La base de tal declaración se encuentra en la protección del derecho a la vivienda, como derecho social, incluíble dentro de los derechos inviolables del art. 2 de la Constitución italiana⁹⁵.

92 Vid. relación de sentencias en GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: *Las parejas no casadas*, cit., pp. 400 y 401.

93 ATC 671/1985, 9 octubre (RTC 1985, 671 AUTO).

94 STC 222/1992, 11 diciembre (RTC 1992, 222).

95 Vid. GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: "Las uniones de hecho y la subrogación arrendaticia *mortis causa* en el Derecho italiano", *Derecho y Opinión*, n.º 2, 1994, pp. 201 a 206.

El fundamento de la STC 222/1992, 11 diciembre⁹⁶, se encuentra en la protección de la familia ex art. 39.1 CE en relación con el art. 14 de la CE. Cita igualmente el art. 47 CE⁹⁷.

Este criterio del TC fue aplicado en inmediatas sentencias resolviendo recursos de amparo ante negativas de sentencias reconociendo tal derecho, así la STC 6/1993, 18 enero y la STC 47/1993, 8 febrero⁹⁸.

El TRLAU 1964 fue sustituido por la LAU de 1994, que incluye a las parejas de hecho dentro de los beneficiarios de la subrogación arrendaticia "mortis causa" en los contratos de vivienda, en concreto, en su art. 16, en los siguientes términos:

Artículo 16⁹⁹: "Muerte del arrendatario.

I. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.

b) 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 ...".

Alguna norma autonómica de parejas de hecho se remite, expresamente, de forma innecesaria, a la legislación sobre arrendamientos urbanos: En las Islas Baleares, la Ley 18/2001, de 19 de diciembre, de Parejas Estables, en su art. 12 -"Efectos de la extinción por muerte o declaración de muerte"- después de atribuir en el punto a) al supérstite de una unión de hecho el derecho al ajuar de la vivienda común, añade en el punto b): "Si el causante era arrendatario de la vivienda, el conviviente tiene derecho a subrogarse en los términos que establece la legislación sobre arrendamientos urbanos". La C.A. de Valencia, en la Ley 5/2012, art. 12, atribuía al conviviente supérstite el derecho al ajuar doméstico de la vivienda habitual, el derecho a usar la vivienda habitual de la unión

96 STC 222/1992, 11 diciembre 1992 (RTC 1992, 222). Para un estudio profundo de la sentencia nos remitimos a nuestro estudio GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: *Las parejas no casadas*, cit., p. 408.

97 La STC contiene dos votos particulares de los Magistrados A. RODRÍGUEZ BEREJO y otro de J. GABALDÓN LÓPEZ.

98 STC 6/1993, 18 enero (RTC 1993, 6) y STC 47/1993, 8 febrero (RTC 1993, 47).

Aplica el mismo criterio la STC 155/1998, 13 julio (RTC 1998, 155) en un caso en el que tras abandono del domicilio familiar por parte del conviviente arrendatario, la AP había estimado la petición del actor recurrente de resolución del contrato sobre las base de las causas 2.ª y 5.ª del art. 114 del TRLAU 1964, ya se tratase de una cesión o subarriendo incontestado a favor de la exconviviente, quien recurre en amparo ante el TC viendo estimada su pretensión.

99 El art. 16.4 ha sufrido diversas modificaciones. La versión actual del apartado procede del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

durante el año siguiente al fallecimiento de la pareja, añadiendo que “[e]n caso de arrendamiento, se aplicará la legislación en materia de arrendamientos urbanos”, precepto declarado inconstitucional por la STC, Pleno, 110/2016, 9 junio.

Tras la LAU de 1994, para la subrogación “mortis causa” en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes de esta Ley, hay que estar a las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de la LAU de 1994.

Retengamos las siguientes ideas sobre el derecho de subrogación “mortis causa” de los unidos de hecho sobrevivientes:

1) Se trata de derecho que admite pacto en contrario en el contrato de arrendamiento, salvo que se trate de personas vulnerables, todo ello en los términos que concreta el art. 16.4 de la LAU en la redacción dada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

2) Entre las personas a las que se reconoce este derecho, se sitúan en segundo lugar, tras el cónyuge supérstite, los sobrevivientes de parejas de hecho, con lo que la LAU de 1994, viene a seguir el criterio de la STC 222/1992.

Los unidos de hecho como beneficiarios del derecho de subrogación “mortis causa” se contemplaron tanto en el Proyecto de Ley de 1992 (art. 14.1.b, si bien exigiendo una convivencia anterior de tres años o de uno en caso de descendencia común), como en el Proyecto de 1994 (art. 16, exigiendo una convivencia anterior de dos años de la pareja o la simple convivencia si la pareja había tenido descendencia en común “si dichos descendientes convivieran en la finca arrendada al tiempo del fallecimiento del arrendatario”), convertido este último en la LAU de 1994 tras su tramitación parlamentaria.

Al cónyuge viudo se le reconoce el derecho de subrogación con tal que al tiempo del fallecimiento conviva con arrendatario, sin exigírsele un plazo mínimo de convivencia anterior. Por el contrario, al unido de hecho se le exige al menos una convivencia de dos años, o la existencia de descendencia en común. De esta forma, el art. 16 de la LAU es coherente con la delimitación de las parejas de hecho que hecha en los arts. 12 y Disposición Transitoria Segunda B.7.

La LAU de 1994 no exige que la convivencia de los dos años se haya realizado en la propia vivienda arrendada, pero parece lógico entender que sí debería existir esta convivencia en la vivienda al tiempo del fallecimiento. Con esta interpretación se admite el juego del art. 16 de la LAU con relación a convivientes estables que han pasado a vivir en una vivienda arrendada en plazo inferior a 2 años.

Los tribunales en ocasiones no han reconocido el derecho a personas que alegaban ser parejas de hecho por no haberse llegado a probar la existencia de una convivencia “more uxorio” en los términos que exige el art. 16.1.b LAU 1994. Así SAP Barcelona, S. 4.ª, 2 diciembre 2009¹⁰⁰, SAP Pontevedra, S. 6.ª, 4 abril 2014¹⁰¹, SAP Cantabria, S. 4.ª, 11 febrero 2020¹⁰²...

3) Sólo puede subrogarse una de las personas a las que se reconoce el derecho de subrogación mortis causa del art. 16.1, señalando la LAU que existiendo varias de ellas, a falta de acuerdo unánime sobre quién será el beneficiario, como norma general se aplica el orden del prelación del art. 16.1, lo que acarrea la consecuencia de anteponer a la persona que ha convivido extramatrimonialmente a los hijos menores del arrendatario que convivían en el domicilio, lo que ciertamente resulta criticable, y no es la mejor forma de hacer efectivo el principio del interés superior del menor¹⁰³.

4) La subrogación “mortis causa” a favor de alguna de las personas indicadas en el precepto no se produce automáticamente, sino que se hace necesario hacer al arrendador la notificación escrita a la que se refiere el art. 16.3 de la LAU, precepto que señala: “El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del

100 SAP Barcelona, S. 4.ª, 2 diciembre 2009 (AC 2010, 777) en un caso en el que al tiempo del fallecimiento del arrendatario la que decía ser su conviviente remitió un burofax a la administradora de la propiedad “invocando su derecho a la subrogación, sin que acompañara ni el certificado de defunción, ni parentesco, ni prueba de convivencia”. La propiedad entendiendo que “la notificación no había cumplido los requisitos exigidos por la LAU, solicitó la extinción del contrato de arrendamiento por falta de subrogación mortis causa”, que fue estimado por el JPI y por la SAP, señalando esta última: “Consecuencia de lo expuesto, es la conclusión de que ni la notificación puede reputarse válida, ni la recurrida ha acreditado su derecho a subrogación, por lo que con acogimiento de la demanda, procede declarar la extinción contractual”.

101 SAP Pontevedra, S. 6.ª, 4 abril 2014 (JUR 2014, 216971) conoce de un asunto relativo a un contrato de vivienda celebrado con anterioridad al 9 mayo 1985 (1 febrero 1970). El arrendador ejercita una acción de resolución del contrato por no tener la persona que pretender subrogarse en el mismo a la muerte del anterior arrendatario derecho a hacerlo. Al fallecimiento del arrendatario se subrogó en el contrato su esposa, y a la muerte de ésta en 2011 el demandado-recurrente pretendió asumir la condición de arrendatario alegando para ello haber convivido con la arrendataria en análoga relación de afectividad a la conyugal. Resulta aplicable la Disp. Trans. Segunda B, 5. 7 y 9. Si bien dichas normas permiten la subrogación de la pareja de hecho de la arrendataria fallecida, se impone al que lo pretende la prueba de la convivencia “more uxorio”, lo que no realizó en el caso concreto a juicio de la JPI y de la AP. Entendieron que si bien se probó la convivencia en la misma vivienda “pero no la existencia de relación afectiva análoga a la marital”.

102 SAP Cantabria, S. 4.ª, 11 febrero 2020 (JUR 2020, 188089).

103 Critican esta solución, por ejemplo, PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, J.: *La subrogación en la vivienda arrendada y las parejas de hecho: (estudio jurisprudencial y doctrinal)*, Editorial Complutense, Madrid, 1995, pp. 259 y 260, quien extiende la crítica a la anteposición a los ascendientes septuagenarios del arrendatario fallecido que convivían en la vivienda; GONZÁLEZ PORRAS, J. M.: “Comentario al artículo 16 de la LAU”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre* (coord. C. LASARTE ÁLVAREZ), Tecnos, Madrid, 1996, p. 489; CANTERO NÚÑEZ, F. y LEGERÉN-MOLINA, A.: *Las parejas de hecho*, cit. p. 375.

mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses”, precepto que añade que “[s]i el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse”.

Se discutió en la jurisprudencia menor si la falta de tal notificación en plazo acarrea la extinción del contrato -como señala la literalidad del art. 16.3 LAU, norma de procedimiento que resulta aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad a la LAU de 1994-¹⁰⁴, o si a pesar de la falta de tal notificación el conocimiento por parte del arrendatario -así cambió la persona que continuó pagando el arrendamiento- de la situación equivalía a un consentimiento tácito que impedía la extinción del contrato¹⁰⁵.

El TS ha resuelto la cuestión entendiendo que la falta de notificación de la persona que pretende continuar con el contrato a la muerte del arrendatario hace que se extinga el arrendamiento. Así el TS ha entendido que los contratos realizados por uno de los cónyuges durante el matrimonio no son comunes, no forman parte del haber ganancial, por lo que el cónyuge no titular debe cumplir los requisitos del art. 16.1 LAU en caso de muerte del arrendatario, de modo que de no cumplirse, el contrato se extingue (STS 3 abril 2009, STS 24 marzo 2011, STS 30 mayo 2012, STS, Pleno, 22 abril 2013, STS 23 octubre 2013¹⁰⁶). La STS, Pleno, 22 abril 2013 reitera la “jurisprudencia de esta Sala, que exige, para una válida subrogación, que se cumplan los requisitos formales del artículo 16.3 LAU, a saber la comunicación por escrito, dentro del plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador del fallecimiento y de la identidad de la persona que, estando facultada para ello, tiene la voluntad de subrogarse”, recogiendo en su fallo que reitera como doctrina jurisprudencial “que el contrato de arrendamiento concluido por uno de los cónyuges constante matrimonio no forma parte de los bienes gananciales y se rige por lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos en lo relativo a la subrogación por causa de muerte del cónyuge titular del arrendamiento”.

104 Entendiendo que la falta de notificación llevaba impediendo la subrogación y llevaba a la resolución del contrato: a) En casos de matrimonio, SAP Alicante, S. 5.ª, 16 febrero 2005 (JUR 2005, 255484), SAP Barcelona, S. 13.ª, 31 mayo 2006 (JUR 2007, 11672), ... b) En casos de unión de hecho: SAP Barcelona, S. 13.ª, 9 diciembre 2009 (JUR 2010, 108575).

105 A favor de la dulcificación de la exigencia en los casos en que el arrendador había tenido conocimiento por otra vía de la muerte del arrendatario y de la voluntad del subrogación del cónyuge sobreviviente, así por cobrar la renta del mismo: SAP Albacete, Secc. 2.ª 15 febrero 2001 (AC 2001, 986); SAP Barcelona, S. 13.ª, 21 febrero 2006 (JUR 2006, 232305) -si bien el caso no probaron las circunstancias que hubieran permitido prescindir de la notificación-; SAP Barcelona, S. 4.ª, 12 enero 2007 (JUR 2007, 178499).

106 STS 3 abril 2009 (RJ 2009, 2806), STS 24 marzo 2011 (RJ 2011, 3007), STS 30 mayo 2012 (RJ 2012, 8352), STS, Pleno, 22 abril 2013 (RJ 2013, 3495), STS 22 octubre 2013 (RJ 2013, 6993).

No obstante lo dicho, la STS, Pleno, de 20 julio 2018¹⁰⁷ ha matizado la doctrina anterior sobre la base de las exigencias de la buena fe atendiendo al caso concreto. Señala el TS: “Ahora, reunida nuevamente en pleno, la sala considera que la doctrina anterior resulta excesivamente rígida y que no puede ser mantenida de manera inflexible sin atender en cada caso a las exigencias que imponga la buena fe, principio general del derecho que informa nuestro ordenamiento jurídico (arts. 1.4y7CC). - 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. - No debe perderse de vista que, de acuerdo con el régimen legal, el consentimiento del arrendador no es un requisito para que se produzca la subrogación y que la exigencia de notificación lo que pretende es que el arrendador tenga conocimiento en un plazo razonable del ejercicio de un derecho que le afecta. Invocar la falta de notificación para extinguir el contrato cuando el arrendador conoce la voluntad del ejercicio del derecho de subrogarse resulta, por tanto, contrario a la buena fe”. Por ello en el caso concreto la STS señalada casó la sentencia de instancia que había declarado la resolución del contrato por no haberse practicado la notificación legal, pues en el caso el arrendador conocía la muerte de la arrendataria y la voluntad de subrogación de su viudo.

5) La SAP Palencia, S. 1.ª, 7 abril 2008 (JUR 2009, 96410) conoce de un supuesto de subrogación “mortis causa” en un arrendamiento de vivienda celebrado el 1 marzo 1959, a la muerte del arrendatario ocurrida en 1977, a favor de la persona que convivió “more uxorio”. A los pocos días de la muerte del arrendatario se celebró un contrato con su exconviviente “en el que se estipulaba que se regiría por el entonces vigente RDL 2/1.985 y que (de entre otros) el importe de los impuestos y arbitrios que pudieran gravar al inmueble (cláusula adicional segunda, folio 78 vuelto) serían de cuenta de la arrendataria, así como el pago de los servicios comunes (cláusula quinta)”. La parte actora entiende se trataba de un nuevo contrato en el que se excluía la prórroga forzosa solicitando la resolución del contrato al haberse extinguido la duración por oposición a tácita reconducción. Frente a ello la SAP entiende que el nuevo contrato firmado supone a una simple modificación -novación modificativa, no extintiva- del anterior contrato en el que se había subrogado “mortis causa” la conviviente, afectante a aspectos accesorios, confirmando la sentencia del JPI, y manteniendo en el contrato a la exconviviente.

107 STS 20 julio 2018 (RJ 2018, 2834).

IV. ARRENDAMIENTOS CONJUNTOS.

I. Arrendamientos conjuntos durante la vida de la unión.

A) *El pago de la renta.*

Si estamos ante un arrendamiento conjunto, de modo que ambos unidos de hecho son coarrendatarios, ambos serán titulares de los derechos y obligaciones que conlleva la relación arrendaticia.

Por lo que se refiere al pago de la renta y cantidades asimiladas, la responsabilidad de ambos será solidaria o mancomunada según se haya pactado. En el primer caso el arrendador podrá dirigirse por el todo contra cualquiera o ambos de los arrendatarios (art. 1144 CC), en el segundo sólo podrá exigir a cada uno de ellos su parte correspondiente -que de no haberse concretado habrá de entenderse por mitad (art. 1138 y 392.2 CC).

Si no se ha pactado nada entendemos que estaremos ante un supuesto de solidaridad tácita pasiva, del mismo modo que se viene entendiendo por la jurisprudencia en casos en que dos -o más- personas aparecen como coarrendatarios, siempre que exista una comunidad jurídica de objetivos, manifestándose una interna conexión entre todos los arrendatarios.

Debe entenderse la solidaridad de arrendatarios cuando aparezca de modo claro la voluntad de los contratantes de poder exigir íntegramente la cosa objeto de la obligación, aun cuando no exista "pacto expreso" de solidaridad.

Es cierto que en los supuestos en que existen varios deudores en una deuda, el CC sienta la regla general de que la deuda se divide entre los deudores, contemplándose, pues, una de responsabilidad mancomunada, ex art. 1137 del CC, exigiendo el CC para la existencia de solidaridad que "la obligación expresamente lo determine", es decir, un pacto expreso. De hecho esta fue la tesis que siguió hace años el TS ante la cuestión de la existencia de varios coarrendatarios en un contrato de vivienda -o local de negocio- sin que se hubiera pactado expresamente la solidaridad entre los arrendatarios. Las consecuencias de entender que en supuesto no existe solidaridad son las siguientes:

1) Cada uno de los arrendatarios sólo estaba obligado a pagar su parte de renta.

2) El abandono por uno de los arrendatarios de la finca -o local arrendado-, continuando el otro -u otros- con la posesión de la totalidad de la finca, cabía entender que se producía un cambio subjetivo en la persona del arrendatario

al adquirir el otro y otros inquilinos una cuota abstracta proporcional al número de arrendatarios subsistentes, en sustitución de la cuota ideal arrendaticia del arrendatario ausente, lo cual era interpretado como una cesión o traspaso (en el caso del fallecimiento, subrogación) de parte de la vivienda o local hecho sin el consentimiento del arrendador que da lugar a la resolución del contrato a instancias de arrendador (art. 27.2.c LAU 1994; art. 114. 2.º o 5.º TRLAU 1964) (STS 30 julio 2010¹⁰⁸)¹⁰⁹.

No obstante, con posterioridad el TS ha evolucionado en la consideración de la cuestión que nos ocupa y ha señalado que para que exista solidaridad de deudores no es necesario que se haya pactado expresamente, existiendo supuestos de solidaridad tácita pasiva, uno de ellos la solidaridad deducida de la “comunidad de objetivos” de los coarrendatarios, con interna conexión entre los mismos. Y así cuando varias personas son arrendatarias de un mismo inmueble, se ha fijado una renta única -no por partes-, no se ha señalado un uso dividido o compartimentado del inmueble arrendado, debe entenderse que los arrendatarios están obligados solidariamente al cumplimiento de las obligaciones del contrato. De esta forma el TS ha realizado una interpretación correctora del art. 1137 del CC. Son muchas las Sentencias que en el caso concreto existiendo una pluralidad de arrendatarios, atendieron a esta doctrina de la solidaridad pasiva tácita, tanto del TS¹¹⁰, como de Audiencias¹¹¹.

108 Señala la STS 30 julio 2010 (RJ 2010, 6947) que “las sentencias de esta Sala alegadas en el recurso como infringidas por la sentencia recurrida mantienen la doctrina consistente en que, cuando, en un contrato de arrendamiento urbano (de vivienda o de local de negocio), existe una pluralidad de arrendatarios en la posición pasiva, debe entenderse que el uso de la vivienda o local de negocio se cede a todos los inquilinos mancomunadamente, por cuanto la mancomunidad es la regla y la solidaridad la excepción, debiendo ser esta última expresamente pactada. Tanto es así, que esta Sala, en otras sentencias (de 8 marzo 1969, 27 noviembre 1971, 11 abril 1973 y 25 mayo 1993 (RJ 1993, 3731), entre otras), ha entendido que, al excluirse de la relación arrendaticia uno o varios de los arrendatarios plurales, si el resto de arrendatarios continuaban ocupando y/o explotando el local de negocio, se producía un cambio subjetivo en la persona del arrendatario al adquirir los restantes inquilinos una cuota abstracta proporcional al número de arrendatarios subsistentes, en sustitución de la cuota ideal arrendaticia del arrendatario ausente, lo cual era interpretado como una cesión o traspaso (en el caso del fallecimiento, subrogación) de parte de la vivienda o local, el cual, al realizarse de forma distinta a lo autorizado en el Capítulo IV de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, daba origen a la causa resolutoria del contrato de arrendamiento prevista en el artículo 114.5.º del citado texto legal. Dicha doctrina jurisprudencial no constituía un óbice para que, en aplicación de los artículos 1137 y 1138 del Código Civil, las partes, en el ejercicio de su autonomía de la voluntad, pudieran pactar la solidaridad de la obligación, en cuyo caso la renuncia, abandono, fallecimiento o jubilación de uno de los arrendatarios no daría origen a modificación contractual alguna, al producirse una subrogación automática del resto de deudores solidario”.

109 Vid. SAP Barcelona, S. 13.ª, 8 junio 2008 (AC 2018, 1437), SAP Barcelona, S. 13.ª, 22 julio 2020 (JUR 2020, 258893).

110 Vid. sobre la solidaridad tácita en arrendamientos: STS 28 diciembre 2000 (RJ 2000, 10140) en un caso de arrendamiento de local de negocio; STS 28 octubre 2005 (RJ 2005, 7352), en un caso de arrendamiento de industria; STS 26 noviembre 2008 (RJ 2008, 6065) en un supuesto de arrendamiento de local de negocio. Había dos arrendatarios existiendo una comunidad de derecho. Al jubilarse uno de ellos “su parte acreció al otro cotitular que pasó a ostentar la condición de único arrendatario, de modo que puede decirse que se produjo una novación subjetiva, y, en consecuencia, sí hubo transmisión” de la que resulta “la aplicación de la causa quinta del artículo 114 de la LAU, si tal situación no ha sido autorizada por el arrendador, ya que de modo distinto al autorizado por la Ley se opera una sustitución que no ha sido autorizada”; STS 30 julio 2010 (RJ 2010, 6947), en un caso de arrendamiento de local de negocio-.

111 Así, ha estimado en el supuesto concreto de coarrendatarios la existencia de solidaridad pasiva tácita entre los mismos, por ejemplo, la SAP Barcelona, S. 13.ª, 26 marzo 2008 (JUR 2008, 181789); SAP Barcelona, S.

Las consecuencias de la existencia de una solidaridad pasiva tácita entre coarrendatarios son las siguientes:

1) El arrendador puede exigir el pago de la rentas, en su totalidad, a uno o varios de los arrendatarios.

2) La renuncia, abandono, fallecimiento o jubilación de uno de los arrendatarios (esto último afectante a arrendamiento de local de negocio) no daría origen a modificación contractual alguna. No cabría entender la existencia de una alteración subjetiva de la parte arrendataria que diera lugar a la resolución del contrato a instancias del arrendador por cesión o traspaso in consentidos. El otro u otros arrendatarios que se mantienen, del mismo modo que tienen obligación de pagar el todo de la renta, también tiene el derecho de exigir íntegramente la prestación del arrendador.

A la vista de lo señalado debemos concluir que en los casos de arrendamientos de vivienda concertados por ambos convivientes de hecho (o por ambos cónyuges), sin haber pactado expresamente la solidaridad de ambos, lo normal es entender que existe una solidaridad pasiva de arrendatarios, en atención a lo indicado, con las consecuencias recogidas en las líneas anteriores.

a) El arrendador puede dirigirse contra cualquiera de los unidos de hecho exigiéndoles el todo de lo debido por razón del arrendamiento.

b) En caso de faltar uno de los unidos coarrendatarios -así abandona la vivienda al romperse la unión de hecho- de modo que el otro disfruta de la totalidad de la cosa arrendada, no se entenderá que existe una cesión in consentida, pues el otro arrendatario, igual que tenía obligación de pagar el todo de la renta también tiene el derecho de exigir íntegramente el objeto de la obligación, cualquiera de los arrendatarios tiene potencialmente derecho al uso de la totalidad de la vivienda arrendada. No por ello se alteran el contrato de arrendamiento, no cambian los obligados al pago de la renta, ni existe cesión in consentida del arrendamiento. Obviamente la puesta en conocimiento del arrendador del hecho de que uno de los coarrendatarios deja de vivir en la vivienda arrendada no es causa de exoneración de pago por parte del saliente¹¹².

c) En caso de fallecimiento de uno de los convivientes el sobreviviente continuará en el arrendamiento, pagando la totalidad de la renta y teniendo

13º, 8 junio 2008 (AC 2018, 1437): la SAP de Valencia, S. 8.º, 3 junio 2009 (JUR 2009, 331332), SAP Coruña, S. 4.º, 10 septiembre 2015 (JUR 2015, 233523)...

112 Vid. la SAP Salamanca, S. 1.º, 8 mayo 2006 (JUR 2006, 271962) que conoce de un supuesto en el que uno de los coarrendatarios abandonó la vivienda arrendada y pretendió eximirse del pago de la renta por tal motivo. No se concreta en la sentencia si los coarrendatarios formaban o no una pareja de hecho, pero en cualquier caso la solución sería la misma.

derecho a usar la totalidad de la vivienda, sin que al mismo le sean aplicables las exigencias del art. 16 de la LAU de 1994.

B) Arrendamientos conjuntos y art. 24 de la LAU de 1994.

Siendo ambos convivientes coarrendatarios del contrato, cada uno de ellos, por el mero hecho de ser titular del arrendamiento tiene el derecho de hacer las obras necesarias de adaptación de la vivienda en los términos del art. 24 de la LAU, analizado páginas atrás, sin necesidad de consentimiento del arrendador, pero siempre notificándolo previamente por escrito al mismo.

2. Arrendamientos conjuntos a la ruptura de la unión.

A) La ruptura de la unión. El abandono de la vivienda por uno de los coarrendatarios. La muerte de uno de los coarrendatarios.

En aquellos casos en los que ambos unidos de hechos sean coarrendatarios solidarios -que como hemos visto no hace falta pactarlo expresamente, sino que debe considerarse como tal un supuesto de solidaridad tácita- debemos preguntarnos sobre el régimen jurídico a aplicar o considerar en caso de ruptura de la unión sea "inter vivos" o "mortis causa", y por tanto, si resulta o no aplicable a estos arrendamientos el régimen de los arts. 12 y 16 de la LAU, so pena de incurrir en causa de resolución contractual a instancias del arrendador.

Entendemos que no les resulta aplicable, de modo que el coarrendatario que se mantiene en la vivienda, haciendo uso exclusivo de la cosa arrendada y pagando la totalidad de la renta no está sino cumpliendo el contrato, en virtud de su posición como coarrendatario, sin necesidad de hacer comunicación alguna al arrendador. No se puede entender que exista una cesión inconsentida o una subrogación "mortis causa" hecha en forma distinta de la permitida legalmente que autorice al arrendador a resolver el contrato¹¹³.

B) La ruptura de la unión. El juego del art. 15 de la LAU en el caso de arrendamientos conjuntos.

Entendemos que en aquellos casos de ruptura de la unión de hecho con hijos en que se atribuya el uso de la vivienda arrendada de modo exclusivo a unos de

¹¹³ Vid. CANTERO NÚÑEZ, F. y LEGERÉN-MOLINA, A.: *Las parejas de hecho*, cit. p. 341, con relación al art. 12 LAU, entienden que "en caso de abandono, el cotitular continuará en el arrendamiento por derecho propio y no ope legis, no siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 12 LAU ni, por tanto, será preciso notificar la ruptura de la convivencia al arrendador, ya que esta no extingue los derechos derivados del contrato locativo. Las únicas consecuencias que para el que abandona la vivienda arrendada se pueden derivar son las que tienen su fundamento en la posesión, cuyas acciones pasará a ostentar el conviviente abandonado".

los coarrendatarios solidarios, podrá jugar el art. 15 de la LAU, deviniendo de este modo arrendatario único el adjudicatario del uso.

La SAP Asturias. S. 4.^a 10 febrero 1999¹¹⁴ (AC 1999, 335) conoce de un supuesto de un arrendamiento de vivienda suscrito por ambos cónyuges. Llegada la crisis conyugal en el convenio de separación -aprobado por la sentencia de separación- las partes pactaron "se atribuía a la esposa el uso de la vivienda que había sido conyugal, que, ocupaban en régimen de arrendamiento, de la que debía salir el marido". El arrendador demanda a ambos cónyuges reclamando rentas, suministros e impuestos impagados en un período anterior y posterior a la sentencia de separación. El JPI estimó parcialmente la demanda, condenando a ambos esposos solidariamente por una cantidad y al asignatario del uso de modo exclusivo, además, de otra cantidad. Recurre en apelación el arrendador. La SAP después de señalar que el art. 15 LAU produce la cesión legal del contrato de arrendamiento, tal y como se había defendido en alguna sentencia de la propia AP que cita, indica: "concurren en el caso aquí analizado especiales circunstancias que conducen a ratificar la solución a que se llegó en la resolución impugnada, con independencia de cuál sea la respuesta que en definitiva se dé a la problemática general antes expuesta. Debe tenerse presente, en primer lugar, que al haber suscrito ambos cónyuges el contrato de arrendamiento, los dos tenían la condición formal de arrendatarios, por lo que más que ante una posible ocupación material o ante una subrogación, se estaría ahora ante una concentración en uno de ellos de las facultades y obligaciones dimanantes del contrato. Este paso de la situación de coarriendo al arrendamiento individual no sólo venía impuesto por la quiebra del matrimonio, sino que había sido pactado por los esposos en el convenio regulador; y, lo que reviste especial trascendencia puesto en conocimiento del arrendador, que aceptó la nueva situación como lo demuestra el muy significativo dato de que, en plena coincidencia con la fecha de ese convenio, comenzara a expedir los recibos de la renta a nombre de la esposa, cuando antes lo hacía a nombre del marido. Se produjo así una novación subjetiva del contrato de arrendamiento, consentida por ambas partes, que ha de desplegar todos sus efectos como corresponde a los pactos libremente estipulados. Es más, si el art. 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos posibilita la cesión del contrato a un tercero, y el art. 12 prevé el desistimiento del arrendatario y la posibilidad de continuar su cónyuge en el arriendo, imponiendo al arrendador esa sucesión con sólo notificarle tal propósito, con mayor razón cabrá esa concentración en uno de los cónyuges de las facultades y obligaciones antes comunes en los casos de crisis matrimonial, que por analogía con lo dispuesto en el último precepto citado, habrá de entenderse que debe imponerse al arrendador con sólo poner en su conocimiento dicha circunstancia, lo que ya se ha dicho, debe considerarse acreditado en este caso".

¹¹⁴ Vid. SAP Asturias. S. 4.^a 10 febrero 1999 (AC 1999, 335).

BIBLIOGRAFÍA

AYLLÓN GARCÍA, J.D.: *Las parejas de hecho. Nuevas tendencias*, Ubijus - Reus, Ciudad de México - Madrid, 2021.

BAYOD LÓPEZ, M.^a del C.: *Algunas cuestiones prácticas en materia de derecho civil aragonés*, Gobierno de Aragón, Zaragoza, 2011.

CANTERO NÚÑEZ, F. y LEGERÉN-MOLINA, A.: *Las parejas de hecho y de derecho (Régimen jurídico de la convivencia more uxorio en España)*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2018.

CARRASCO PERERA, A.: "Comentario al art. 15", en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), Aranzadi, Pamplona, 1995, pp. 331 a 348.

DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C.: *Uniones de hecho. Una nueva visión después de la publicación de las leyes sobre parejas estables*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2002.

FERNÁNDEZ URZAINQUI, F.J., "La sociedad conyugal de conquistas", en AA.VV.: *Las relaciones patrimoniales entre cónyuges y parejas convivientes en los derechos civiles autonómicos*, (coord. F. LLEDÓ YAGÜE, M.^a P. FERRER VANRELL y O. MONJE BALMASEDA), Dykinson, Madrid, 2021, pp. 789 a 835.

FUENTES LOJO, J.V.: *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, J. M.^a Bosch, Barcelona, 1995.

GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: "Las uniones de hecho y la subrogación arrendaticia mortis causa en el Derecho italiano", *Derecho y Opinión*, n° 2, 1994, pp. 201 a 206.

GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: *Las parejas no casadas y sus efectos patrimoniales*, Colegio de Registradores, Madrid, 1995.

GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: "Comentario a la Disposición Transitoria 2.^a.(B).7", en el libro AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 24 de noviembre* (coord. C. LASARTE ÁLVAREZ), Tecnos, Madrid, 1996, págs. 1265 a 1287.

GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: "La inconstitucionalidad del art. 13 de la Ley andaluza 5/2002, de 6 de diciembre, de Parejas de Hecho", en AA.VV.: *Personalidad y capacidad jurídicas: 74 contribuciones con motivo del XXV aniversario de la Facultad de Derecho de Córdoba* (coord. R. CASADO RAIGÓN e I. GALLEGU DOMÍNGUEZ), Tomo I, Universidad de Córdoba, Córdoba, 2005, pp. 547 a 557.

GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: "Las parejas de hecho en el Derecho español. Cuestiones actuales sobre su regulación", en AA.VV.: *La familia nella società contemporanea*, a cura di G. CASTELLANI e A. CORDIANO, Aracne, Ariccia (Roma), 2016, pp. 37 a 63

GAVIDIA SÁNCHEZ, J.V.: "Es la unión libre una situación análoga al matrimonio?", *R.J.N.*, oct.-dic. 1999, pp. 199 a 355.

GONZÁLEZ PORRAS, J. M.: "Comentario al artículo 16 de la LAU", en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, (coord. C. LASARTE ÁLVAREZ), Tecnos, Madrid, 1996, pp. 438 a 303.

OSSORIO SERRANO, J.M.: "Comentario al artículo 15 de la LAU", en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre* (coord. C. LASARTE ÁLVAREZ), Tecnos, Madrid, 1996, pp. 424 a 437.

Guía Práctica de Parejas de Hecho. Una visión consolidada, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2018.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: "Comentario al art. 12 de la LAU", en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. F. CRESPO ALLUÉ y V. GUILARTE GUTIÉRREZ), Lex Nova – Thomson Reuters, Pamplona, 2014, pp. 286 a 316.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: "Comentario al art. 15 de la LAU", en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. F. CRESPO ALLUÉ y V. GUILARTE GUTIÉRREZ), Lex Nova – Thomson Reuters, Pamplona, 2014, pp. 347 a 369.

LEÓN-CASTRO, J. y DE COSSÍO, M.: *Arrendamientos urbanos. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*, Comares, Granada, 1995.

MESA MARRERO, C.: *Las uniones de hecho. Análisis de las relaciones económicas y sus efectos*, Aranzadi, Pamplona, 1999. CIV/5762.

ESTRADA ALONSO, E., *Las uniones extramatrimoniales en el Derecho civil español*, Civitas, Madrid, 1991.

PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, J.: *La subrogación en la vivienda arrendada y las parejas de hecho: (estudio jurisprudencial y doctrinal)*, Editorial Complutense, Madrid, 1995.

SERRANO ALONSO, E.: "Comentario al art. 15 de la LAU", en AA.VV.: *Comentarios a las Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. X. O'CALLAGHAN), Edersa, Madrid, 1995, pp. 154 a 160.