

QUESADA GONZÁLEZ, María Corona: *La Vivienda Familiar Arrendada*, ed. Cedecs, Barcelona, 1998, 231 pp.

1. La vivienda familiar en nuestro Derecho goza de un régimen jurídico especial (art. 1320 CC.). A ello debemos unir que cuando la vivienda familiar sea arrendada, entonces habrá que aplicar la legislación especial en materia de arrendamientos, en concreto, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU). Como consecuencia del mandato constitucional, recogido en el artículo 39 CE, en virtud del cual los poderes públicos deben asegurar la protección social, económica y jurídica de la familia, la LAU en su articulado ha establecido una serie de medidas encaminadas a conseguir el objetivo mencionado: la protección de la familia. Quesada González, en la obra objeto de la presente recensión, se centra en el análisis de distintas situaciones que pueden afectar al contrato de arrendamiento de la vivienda familiar [entre otras, desistimiento o no renovación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario (cónyuge o conviviente *more uxorio*), crisis matrimoniales].

La estructura de la obra es la siguiente: tras una introducción en la que Quesada González nos expone, de forma breve, cuál es el tema objeto de estudio, así como los objetivos que persigue con su obra, existen cuatro capítulos, abordando cada uno de ellos el examen de las diferentes situaciones que pueden producirse a lo largo de la vigencia del contrato de arrendamiento de la vivienda que constituye el hogar familiar. En concreto, el capítulo I, que lleva por título «El arrendamiento destinado a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la familia», analiza el artículo 7 LAU. El capítulo II titulado «No renovación o desistimiento del contrato de arrendamiento y abandono de la vivienda familiar arrendada por el arrendatario», se ocupa del examen del artículo 12 LAU. El capítulo III se titula «Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario» y está dedicado al análisis pormenorizado del artículo 15 LAU. Por último, el capítulo IV, que lleva por título «Aplicación de los artículos 12 y 15 a los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985», se ocupa del estudio de la DT 2.^a apartado A) 2. LAU.

2. Como ya se ha mencionado, el capítulo I se dedica al análisis del artículo 7 LAU. La primera cuestión que aborda Quesada González es la de la finalidad del mencionado precepto. Según la autora la finalidad del artículo 7 LAU es despejar las posibles dudas que pudieran existir respecto al mantenimiento de la condición de arrendamiento de vivienda sometido a la LAU cuando el arrendatario ya no tenga su residencia permanente y habitual en el inmueble arrendado. Quesada González afirma que si nos atenemos a una interpretación literal del artículo 2 LAU en virtud del cual, «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario», una persona sólo podría ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda. Sin embargo, gracias al artículo 7 LAU, se puede mantener que una misma persona puede ostentar la condición de arrendatario respecto de más de un contrato de arrendamiento de vivienda. Ello, sin duda, es positivo, pues si tenemos en cuenta la actual configuración de la familia española no es extraño que los miembros de una misma familia residan en localidades diferentes ya sea

por motivos de trabajo (en el caso de los cónyuges) o de estudios (en el caso de los hijos). La autora mantiene que por arrendamiento de vivienda sometido a la LAU debe entenderse todo arrendamiento destinado a satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario y/o de las personas que se mencionan en el artículo 7 LAU (cónyuge no separado legalmente o de hecho y los hijos dependientes), sin perjuicio de que en la vivienda arrendada puedan convivir otras personas (familiares o amigos). Por todo ello, Quesada González afirma que estaremos ante un arrendamiento de vivienda regido por la LAU aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en dicho inmueble tengan su vivienda permanente el cónyuge no separado legalmente o de hecho y/o los hijos dependientes del arrendatario. Por otra parte, Quesada González entiende que para que se cumpla el deber de convivencia (arts. 68 y 69 CC) es suficiente con que exista voluntad o *animus* de los cónyuges de convivir en una misma vivienda con vocación de permanencia.

A continuación, la autora intenta determinar la naturaleza jurídica del artículo 7 LAU. Se pregunta si las partes de un contrato de arrendamiento pueden excluir la aplicación del artículo 7 LAU. Para obtener una respuesta analiza dos supuestos [a) validez de una cláusula que excluya, de forma directa, la aplicación del art. 7 LAU; b) validez de una condición resolutoria que suponga la resolución del arrendamiento para el caso de que se produzca la situación prevista en el artículo 7 LAU]. La conclusión a la que llega Quesada González es que nos encontramos ante una norma imperativa y, por ello, las partes no pueden excluir su aplicación.

2.1. Por lo que se refiere al ámbito de aplicación del artículo 7 LAU, la autora afirma que sólo se prevé su aplicación para los arrendamientos de vivienda, sin perjuicio de que las partes, en virtud del artículo 4.3 LAU, puedan pactar su aplicación a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda. Realiza una interpretación teleológica del precepto afirmando, pese al tenor literal del mismo, que en el artículo 7 LAU se incluyen los siguientes supuestos: a) arrendatario que convive con su cónyuge no separado legalmente o de hecho y/o sus hijos dependientes y deja de tener (el arrendatario) su vivienda permanente en el inmueble arrendado; b) arrendatario que celebra un contrato de arrendamiento de vivienda para que vivan en ella su cónyuge no separado legalmente o de hecho y/o sus hijos dependientes.

2.2. Presupuesto necesario para la aplicación del artículo 7 LAU es que el arrendatario no tenga su vivienda permanente en el inmueble arrendado. Esto se producirá, en opinión de Quesada González, cuando resida más tiempo fuera que dentro de la finca arrendada, o cuando acuda a ella sólo de forma esporádica (los fines de semana o en vacaciones). La autora señala, con buen criterio, que el artículo 7 LAU será aplicable siempre que la no permanencia del arrendatario en la vivienda no se deba a un abandono del hogar familiar (sería aplicable el art. 12 LAU) o a la adopción por el Juez de medidas previas, provisionales o definitivas en un proceso matrimonial (sería aplicable el art. 15 LAU). Asimismo señala Quesada González que la aplicación del artículo 7 LAU sólo tiene sentido cuando el cónyuge que deja de tener su vivienda permanente en el inmueble arrendado es el único titular del contrato de arrendamiento (¿qué ocurriría si los dos cónyuges son titulares del arrendamiento y ambos dejan de tener su vivienda permanente en el inmueble arrendado? ¿No sería aplicable en tal supuesto el artículo 7 LAU en favor de los hijos dependientes?)

Especial atención dedica a los supuestos en los que el arrendatario es una persona jurídica. Se plantea si las personas jurídicas pueden ser arrendatarios de un contrato de arrendamiento de vivienda sometido a la LAU. En principio, Quesada González es reacia a admitir dicha posibilidad, pues afirma que las personas jurídicas no tienen que satisfacer la necesidad permanente de vivienda. Pese a ello, la autora, con apoyo en los artículos 1255 y 1257 CC, admite que una persona jurídica suscriba como arrendataria un contrato de arrendamiento de vivienda sometido a la LAU en favor de tercero (persona física designada en el contrato). En tales casos, no hay inconveniente alguno para entender aplicable el artículo 7 LAU a las personas físicas que habitan en el inmueble arrendado.

2.3. Tras interpretar la expresión del artículo 7 LAU «cónyuge no separado legalmente o de hecho», Quesada González intenta determinar si el mencionado precepto es aplicable a las parejas de hecho. El artículo 7 LAU guarda un absoluto silencio sobre la cuestión. La autora una vez que ha examinado los argumentos a favor [a) interpretación sistemática de la LAU; b) la concepción de la familia en la Constitución de 1978; c) la doctrina que emana de las sentencias del TC] y en contra [a) interpretación literal del artículo 7 LAU; b) los antecedentes parlamentarios de la norma; c) la inexistencia de una obligación jurídica de vivir juntos en las parejas de hecho] de incluir en el artículo 7 LAU a las parejas de hecho, se inclina por considerar que dicho precepto no es aplicable a las parejas de hecho, salvo que existan hijos dependientes que vivan en el inmueble arrendado.

A pesar de la postura que adopta con relación a este tema, la autora pone de manifiesto la falta de lógica y de coherencia de la LAU. Señala que si los artículos 12 y 16 LAU reconocen determinados derechos al conviviente *more uxorio* del arrendatario, lo correcto sería que el artículo 7 LAU reconociese el derecho del conviviente *more uxorio* del arrendatario a continuar en la vivienda arrendada para el caso en que el arrendatario deje de tener en ella su vivienda permanente por motivos distintos a la ruptura afectiva de la pareja de hecho.

2.4. Posteriormente, Quesada González centra sus esfuerzos en la interpretación de la expresión «hijos dependientes» que aparece en el artículo 7 LAU. Dicha expresión puede tener diversos significados. Utilizando un criterio estrictamente jurídico por «hijos dependientes» debemos entender los que están sometidos a la patria potestad. Sin embargo, la autora, teniendo en cuenta la realidad social actual, realiza una interpretación amplia y considera que por «hijos dependientes», a los efectos del artículo 7 LAU, debe entenderse todos los hijos que no se hayan independizado económicamente, estén o no sujetos a la patria potestad. Considera Quesada González, con criterio acertado, que en la expresión «hijos dependientes» deben incluirse, en virtud del principio de igualdad y con independencia de que se trate de hijos comunes del arrendatario y su cónyuge (o convivientes *more uxorio*) o sólo de uno de los dos, siempre que dependan económicamente del arrendatario, a los hijos matrimoniales, a los no matrimoniales y a los adoptivos. Afirma que también deben considerarse incluidos en el artículo 7 LAU aquellos descendientes que aunque no sean hijos (por ejemplo, los nietos) dependen económicamente del arrendatario. Esta postura es cuestionable ya que no encuentra apoyo alguno en el tenor del precepto analizado.

2.5. Finaliza el capítulo I con las consecuencias jurídicas que se derivan de la inobservancia del artículo 7 LAU. Quesada González señala que cuando el inmueble arrendado deje de estar destinado a satisfacer la necesidad permanente

de vivienda del arrendatario, del cónyuge no separado legalmente o de hecho y/o de los hijos dependientes, el arrendador podrá instar, en base al artículo 27.2 f) LAU, la resolución del contrato de arrendamiento.

3. Quesada González dedica el capítulo II al análisis del artículo 12 LAU. Al igual que en el capítulo anterior comienza examinando la finalidad y la naturaleza jurídica del mencionado precepto. Por lo que se refiere a la finalidad del artículo 12 LAU, la autora manifiesta que es proteger la estabilidad de la vivienda familiar permitiendo la subrogación en el contrato de arrendamiento del cónyuge o conviviente *more uxorio* del arrendatario cuando este último manifieste al arrendador que desiste del contrato de arrendamiento, que no renueva el contrato de arrendamiento o bien cuando el arrendatario abandone la vivienda familiar. En cuanto a la naturaleza jurídica del precepto analizado, Quesada González afirma que se trata de una norma imperativa. Mantiene que la renuncia del arrendatario a la facultad de subrogación en el arrendamiento reconocida por el artículo 12 LAU en favor de su cónyuge o conviviente *more uxorio* carecerá de validez (por ser un derecho en beneficio de un tercero). También carecerá de validez la renuncia que realice el cónyuge o conviviente *more uxorio* del arrendatario si ésta se produce antes de que se den las circunstancias previstas en dicho precepto (desistimiento del arrendamiento por el arrendatario, no renovación del arrendamiento por el arrendatario, abandono de la vivienda familiar por el arrendatario). Asimismo declara la autora que se podrá ejercitar la facultad prevista en el artículo 12 LAU aunque el arrendamiento se otorgase en atención a la persona del arrendatario.

3.1. En lo referente al ámbito de aplicación del artículo 12 LAU, en principio, tan sólo es aplicable a los arrendamientos de vivienda. Aunque, como afirma Quesada González, dicho precepto puede ser también aplicable a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda siempre que las partes pacten su aplicación, en virtud de la libertad de pacto reconocida en el artículo 4.3 LAU. Asimismo el artículo 12 LAU es aplicable tanto a las parejas casadas como a las de hecho. Presupuesto común, en ambos casos, es que sea titular del arrendamiento uno solo de los cónyuges o de los convivientes *more uxorio*. Sin embargo, el resto de las circunstancias necesarias para la aplicación del artículo 12 LAU varían según se trate de un matrimonio o de una pareja de hecho. Es por ello por lo que la autora examina por separado los mencionados dos supuestos. En cuanto a las parejas casadas realiza una interpretación sistemática y lógica del precepto, afirmando que para que sea aplicable el artículo 12 LAU en estos casos es suficiente con que los cónyuges hayan convivido en la vivienda arrendada. Defiende que aunque los cónyuges estén separados de hecho será aplicable el artículo 12 LAU (siempre que la separación sea posterior a la celebración del contrato de arrendamiento). En lo concerniente a la aplicación del artículo 12 LAU a las parejas de hecho, Quesada González analiza, de forma detallada, la cuestión de la prueba de la convivencia efectiva durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono exigidos por el mencionado precepto, salvo que la pareja de hecho haya tenido descendencia común (ya sea biológica o adoptiva), en cuyo caso no es necesario acreditar período de convivencia alguno. Afirma la autora que quien pretenda ejercer el derecho reconocido en el artículo 12 LAU debe probar la duración de la convivencia, así como la existencia de descendencia común. Destaca la importante labor que pueden desempeñar en este tema los Registros de parejas de hecho existentes en algunos Ayuntamientos.

3.2. Posteriormente, la autora examina cada uno de los actos que permiten al cónyuge o conviviente *more uxorio* del arrendatario subrogarse en el contrato de arrendamiento, sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador. Quesada González intenta por medio de la investigación que realiza, clarificar y en definitiva determinar qué debemos entender por «no renovación del arrendamiento», por «desistimiento del arrendamiento» y por «abandono de la vivienda arrendada» por parte del arrendatario.

Quesada González señala que cuando se dé alguno de los actos que se acaban de mencionar, el cónyuge o conviviente *more uxorio* del arrendatario podrá subrogarse en el contrato de arrendamiento, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 12 LAU. De una lectura del mencionado precepto se deduce que los requisitos exigidos para que se produzca la subrogación son distintos según se trate de un caso de no renovación o de desistimiento o de un caso de abandono. Ésta es la razón por la que la autora analiza en dos subapartados los supuestos mencionados. En el primero de los subapartados se ocupa de los casos de no renovación y de desistimiento del contrato de arrendamiento (art. 12.2 LAU). Aborda Quesada González en dicho subapartado los siguientes temas: a) la forma que debe utilizar el arrendador para realizar el requerimiento y plazo para realizarlo; b) la forma que debe utilizar el cónyuge o conviviente *more uxorio* del arrendatario para contestar al requerimiento del arrendador y el plazo para contestar; c) el alcance de la obligación impuesta al cónyuge o conviviente *more uxorio* del arrendatario de abonar la renta, diferenciando dos variantes, según que el arrendamiento continúe o no en la persona del requerido (cónyuge o conviviente del arrendatario inicial). En el segundo subapartado Quesada González analiza el caso de abandono de la vivienda arrendada por el arrendatario (art. 12.3 LAU). En este supuesto, al contrario que en el anterior, la notificación debe realizarla el cónyuge o conviviente *more uxorio* del arrendatario al arrendador. La autora dedica especial atención a las siguientes cuestiones: a) el cómputo del plazo para efectuar la notificación; b) pago de la renta por parte del cónyuge o conviviente *more uxorio* del arrendatario.

3.3. Quesada González finaliza el capítulo II haciendo alusión a los efectos que se derivan de la aplicación del artículo 12 LAU. Señala que cuando el cónyuge o conviviente *more uxorio* del arrendatario ejercite la facultad que le reconoce dicho precepto se producirá una novación modificativa del contrato de arrendamiento, de carácter subjetivo (cambio en la persona del arrendatario). Dicho cambio se efectúa según los esquemas de una subrogación legal, no de una cesión, pues ni el arrendador ni el arrendatario inicial intervienen en el acto de subrogación. Por último, la autora afirma que la subrogación en el arrendamiento realizada en virtud del artículo 12 LAU puede acceder al Registro de la Propiedad, siempre que el contrato de arrendamiento esté inscrito.

4. El capítulo III está dedicado al estudio del artículo 15 LAU. Quesada González afirma que la finalidad de dicho precepto es que los Tribunales, en los casos de crisis matrimoniales (nulidad, separación o divorcio), atribuyan la vivienda familiar arrendada al cónyuge que represente el interés familiar más necesitado de protección. La autora se plantea si en los casos en los que exista más de un inmueble arrendado con el carácter de vivienda familiar es aplicable el artículo 15 LAU, llegando a la conclusión de que en tales casos resulta aplicable el mencionado precepto. También se cuestiona si el artículo 15 LAU es

aplicable a los elementos complementarios de la vivienda familiar (plazas de garaje, trasteros, etc.). En un principio Quesada González se muestra contraria a admitir dicha posibilidad. Sin embargo, más tarde, con apoyo en el artículo 2.2 LAU, admite la aplicación del artículo 15 LAU al mencionado supuesto.

Por lo que se refiere a la naturaleza jurídica del precepto mencionado (art. 15 LAU), la autora afirma que nos encontramos ante una norma imperativa, en base al artículo 6 LAU. Por ello las partes no pueden excluir su aplicación por medio de un pacto.

4.1. A continuación, Quesada González se enfrenta con la tarea de determinar la titularidad jurídica del contrato de arrendamiento de la vivienda familiar. Para la autora ambos cónyuges serán arrendatarios de la vivienda familiar, con independencia del régimen económico matrimonial, en los siguientes casos: a) cuando el arrendamiento se haya suscrito conjuntamente por los dos cónyuges; b) cuando el arrendamiento se haya suscrito por uno solo de los cónyuges, actuando en su propio nombre y en representación del otro cónyuge. Asimismo, si el régimen económico matrimonial es el de gananciales y uno solo de los cónyuges, vigente dicho régimen económico, celebra un contrato de arrendamiento destinado a satisfacer la necesidad de vivienda familiar, la autora afirma, en base al artículo 1347. 3 CC., que la titularidad de ese arrendamiento será común a ambos cónyuges. Por el contrario, si el régimen económico que rige el matrimonio es el de separación de bienes (o el de participación), el arrendamiento suscrito por uno solo de los cónyuges será privativo de dicho cónyuge, en virtud del artículo 1437 CC.

4.2. En cuanto a la cuestión de la atribución judicial de la vivienda familiar arrendada en los casos de crisis matrimonial (art. 15 LAU), Quesada González analiza en profundidad todos y cada uno de los supuestos que pueden darse.

4.2.1. Se ocupa, en primer lugar, de la atribución judicial de la vivienda a cualquiera de los cónyuges titulares del arrendamiento. Examina con detalle las siguientes cuestiones: a) quién ha de pagar la renta; b) quién puede ejercitar los derechos de tanteo y retracto; c) quién puede disponer del derecho arrendaticio.

4.2.2. Menciona, sin profundizar en detalles, el supuesto de atribución judicial de la vivienda al cónyuge titular del arrendamiento.

4.2.3. Especial atención dedica Quesada González al supuesto de atribución judicial de la vivienda al cónyuge no titular del arrendamiento. La autora, en relación con este supuesto, comienza exponiendo las distintas posturas doctrinales que existían con la legislación anterior, así como las diversas sentencias del TC sobre la cuestión. Seguidamente Quesada González entra en el análisis exhaustivo y detallado de las tres posibles variantes que puede presentar este supuesto: a) asignación del mero uso de la vivienda al cónyuge no arrendatario, conservando el otro la condición de arrendatario; b) la cesión del contrato de arrendamiento en favor del cónyuge que inicialmente no era arrendatario; c) atribución de la cotitularidad del arrendamiento a ambos cónyuges (la autora se muestra contraria a admitir la validez de esta variante, pues afirma que generaría problemas de difícil solución).

4.3. Quesada González, prosiguiendo con el estudio del artículo 15 LAU, se ocupa, a continuación, del ámbito de aplicación de dicho precepto. Asegura que es una norma aplicable con independencia del régimen económico matrimonial y de quien sea el titular del arrendamiento. Señala que no es aplicable a las

parejas de hecho, tan sólo a los supuestos de crisis matrimoniales. Asimismo al estar ubicado en el Título II de la LAU afirma que sólo se aplica a los arrendamientos de vivienda, sin perjuicio de que las partes puedan pactar su aplicación a los casos de arrendamientos para uso distinto del de vivienda. Se plantea si el artículo 15 LAU es aplicable en todas las fases [fase de medidas previas (art. 104 CC), fase de medidas provisionales (arts. 102 y 103 CC) y fase de medidas definitivas (arts. 90 y 96 CC)] en que se divide el proceso destinado a declarar la nulidad, la separación o el divorcio del matrimonio. Por ello la autora realiza un examen individualizado de cada una de las tres fases mencionadas, llegando a la conclusión de que el artículo 15 LAU, en base a una interpretación amplia del precepto, resulta aplicable en las tres fases.

4.4. La autora también afronta el tema de las garantías que se pueden adoptar para garantizar la eficacia de las medidas relativas a la atribución de la vivienda familiar arrendada en los casos de crisis matrimoniales. De entre las posibles garantías que se pueden adoptar, Quesada González centra su atención en dos: a) la notificación al arrendador prevista en el apartado segundo del artículo 15 LAU (analiza quién debe realizar la notificación, el plazo para realizarla, la forma que debe revestir y las consecuencias que se derivan de la falta de notificación); b) la segunda de las garantías examinadas es la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Resolución judicial que atribuye, en virtud del artículo 15 LAU, el uso de la vivienda familiar arrendada a uno de los cónyuges. Como señala la autora, el acceso al Registro de la Propiedad de la Resolución judicial permitirá que las medidas adoptadas en la misma con relación a la vivienda familiar sean oponibles *erga omnes*.

5. Quesada González dedica el último capítulo del libro (capítulo IV) al análisis de la DT 2.^a A) 2 LAU. La mencionada DT establece que los artículos 12, 15 y 24 LAU son aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados antes del 9 de mayo de 1985 (con la finalidad de adaptar el régimen jurídico de estos arrendamientos al actual Derecho de familia). La autora, en concreto, examina, de forma breve, diversos problemas derivados de la aplicación de los artículos 12 y 15 LAU a esos contratos de arrendamiento.

6. La obra de Quesada González, como se ha podido comprobar, aborda un tema de indudable interés, no sólo desde un punto de vista jurídico, sino también desde un punto de vista social y humano. En la monografía de Quesada González se encontrará respuesta a muchos de los interrogantes que existen respecto del régimen jurídico de la vivienda familiar arrendada. Constituye, por tanto, un instrumento útil tanto para los investigadores como para los profesionales del Derecho. Es de destacar la claridad del lenguaje utilizado, sin que ello suponga la ausencia del rigor que debe presidir toda investigación jurídica. Asimismo debe mencionarse la perfecta estructuración de la obra. En definitiva, nos encontramos ante una monografía que, con independencia del acierto o desacierto de las conclusiones que en ella se contienen, es fruto del trabajo serio y riguroso realizado por su autora.