

## LA NATURALEZA GANANCIAL O PRIVATIVA DEL ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA FAMILIAR

*Cristina Argelich Comelles*

Becaria predoctoral de la Generalitat de Cataluña  
Universidad de Lleida

---

TITLE: *The community property or personal property of family home renting.*

RESUMEN: El objeto de la presente aportación es el análisis de la naturaleza del arrendamiento de la vivienda familiar como bien privativo o consorcial. La doctrina ha considerado, mayoritariamente, que el derecho de arrendamiento urbano destinado a vivienda habitual celebrado constante matrimonio es un bien ganancial. Sin embargo, la jurisprudencia ha negado esta calificación, porque desde la STS de 3 de abril de 2009 los pronunciamientos judiciales le otorgan la categoría de bien de naturaleza privativa. Esta apreciación se fundamenta en la aplicación del principio de relatividad contractual, en que el derecho a la subrogación por causa de muerte forma parte del contenido del contrato de arrendamiento, que es independiente del régimen económico matrimonial, y en que el subrogante es quien determine la legislación de arrendamientos urbanos, entre cuyos sujetos prevé el cónyuge superviviente.

ABSTRACT: *The purpose of this contribution is to determine the nature of family home renting as personal property or community property. The doctrine has considered that this lease held constant marriage is community. However, case law has denied this category since the STS on 3 April 2009 because of the principle of contractual relativity. Succession to a tenancy on death is a part of contractual content. This succession is determined by urban lease law, without depending on matrimonial property regime, including surviving spouse.*

PALABRAS CLAVE: Arrendamientos urbanos, vivienda familiar, separación de bienes, sociedad de gananciales, régimen económico matrimonial, subrogación *mortis causa*.

KEY WORDS: *Urban leases, family home, separation of property, community property, matrimonial property regime, succession to a tenancy on death.*

SUMARIO: 1. PLANTEAMIENTO. 2. LA TITULARIDAD ARRENDATICIA DE LA VIVIENDA FAMILIAR Y EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL. 2.1. *Consideraciones previas y antecedentes normativos.* 2.2. *De la falta de apreciación del estado matrimonial del arrendatario a su plena consideración.* 2.3. *La ganancialidad de la titularidad arrendaticia.* 2.3.1. *La naturaleza de la comunidad de bienes originada por la sociedad de gananciales: especial referencia a la teoría de la comunidad diferida.* 2.3.2. *La perspectiva comparada de la ganancialidad de la titularidad arrendaticia.* 3. EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL: DE LA GANANCIALIDAD A LA INDIVIDUALIDAD DE LA TITULARIDAD ARRENDATICIA. 3.1. *La ganancialidad de la titularidad arrendaticia: la STC 135/1986 de 31 de octubre y la jurisprudencia del Tribunal Supremo.* 3.2. *Posicionamiento jurisprudencial actual: la individualidad de la titularidad arrendaticia desde la STS de 3 de abril de 2009.* 4. CONSIDERACIONES FINALES. BIBLIOGRAFÍA.

---

### 1. PLANTEAMIENTO

La determinación de la naturaleza del arrendamiento de la vivienda familiar como privativa o ganancial constituye una cuestión controvertida, puesto que la doctrina y los pronunciamientos judiciales no se han manifestado unívocamente a favor de una u

otra opción. El ámbito objetivo de la calificación de la titularidad arrendaticia recae sobre la vivienda familiar<sup>1</sup>, es decir, el inmueble que se encuentra subordinado a la satisfacción de las necesidades familiares de las personas que residen en este, con independencia de su titularidad. En este sentido, es necesario señalar que la doctrina ha venido considerando, mayoritariamente, que el derecho de arrendamiento urbano destinado a vivienda habitual celebrado constante matrimonio es un bien ganancial. Sin embargo, la jurisprudencia, aunque inicialmente se posicionó a favor de la ganancialidad, ha negado esta calificación desde la STS de 3 de abril de 2009<sup>2</sup>. Con posterioridad a este pronunciamiento, la doctrina<sup>3</sup> favorable a su consideración de bien ganancial apunta que va a tener que reconsiderarse esta posición, lo que evidencia el impacto social e interés científico que implica la cuestión abordada en este trabajo. A la luz de esta disparidad de criterios, el objetivo de este trabajo es fundamentar debidamente su consideración como bien de naturaleza privativa. A estos efectos, se realizará un estudio doctrinal y jurisprudencial de la naturaleza de la titularidad arrendaticia mediante la normativa nacional y la legislación comparada de Alemania, Bélgica, Francia e Italia.

## 2. LA TITULARIDAD ARRENDATICIA DE LA VIVIENDA FAMILIAR Y EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

### 2.1. Consideraciones previas y antecedentes normativos

La importancia de la correcta categorización de la titularidad arrendaticia radica en la influencia de las normas del Código Civil relativas al régimen económico matrimonial tienen en los arts. 12, 15 y 16 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos<sup>4</sup> –en adelante LAU 1994–, referentes a la sustitución del arrendatario por desistimiento, crisis matrimonial o fallecimiento. Esta interdependencia cobra especial relevancia en el supuesto de sustitución del arrendatario por subrogación *mortis causa*, porque si se califica el arrendamiento de privativo, el cónyuge supérstite tiene que cumplir con los requisitos exigidos al resto de eventuales subrogantes, mientras que en el caso de calificar el arrendamiento como

<sup>1</sup> Sobre el concepto de *vivienda familiar*, el Tribunal Supremo expresó en la STS de 31 de diciembre de 1994, RJ 1994\10330, que «el concepto de vivienda familiar al que se refieren los artículos 87, 90 b), 91, 96 y 103.2 del Código Civil; bien familiar, no patrimonial, al servicio del grupo o ente pluripersonal que en ella se asienta, quien quiera que sea el propietario». La STS de 16 de diciembre de 1996, RJ 1996\9020, complementó dicha definición: «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)».

<sup>2</sup> RJ 2009\2806. Véase *infra* apartado 3.2.

<sup>3</sup> En este sentido, GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario», en CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (dirs.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, Valladolid, Lex Nova, 2014, p. 306, que se ha posicionado claramente a favor de la ganancialidad con posterioridad al pronunciamiento del Tribunal Supremo, admite que «[e]n todo caso la doctrina de la Sala 1.<sup>a</sup> obliga a revisar –incluso suprimir– todas las conclusiones anteriormente expresadas que derivan de la consorcialidad del arriendo».

<sup>4</sup> Boletín Oficial del Estado de 25 de noviembre de 1994.

ganancial no resulta necesario dicho cumplimiento. Asimismo, no puede desatenderse el hecho de que, aunque la titularidad arrendaticia como derecho de crédito no sea transmisible onerosamente, sí que resulta evaluable económicamente<sup>5</sup>, y por ende tiene trascendencia en el tráfico jurídico.

Una vez manifestada la relevancia práctica de la categorización de la titularidad arrendaticia, resulta necesario iniciar el análisis doctrinal apuntando que la doctrina mayoritaria<sup>6</sup> considera que el derecho de arrendamiento urbano destinado a vivienda

<sup>5</sup> GARRIDO DE PALMA, V. M., MARTÍNEZ FERNÁNDEZ, T., SÁNCHEZ GONZÁLEZ, C., VÉLEZ BUENO, J., *La disolución de la sociedad conyugal: Estudio específico de los artículos 1.406 y 1.407 del Código civil*, Madrid, Reus, 1985, pp. 97-98, expresan que el derecho arrendaticio no está desprovisto de valor, como demuestran las posibilidades de indemnización ante la pérdida o cambio en este derecho. Cfr. GIMÉNEZ DUART, T., «Los bienes privativos y gananciales tras la reforma de 13 de mayo de 1981», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 548, 1982, pp. 124-125, quien opina que el arrendamiento no atribuye ningún valor económico negociable que pueda calificarse de «pertenencia privativa», sino que la disponibilidad, sin contraprestación económica para el arrendatario, está sujeta a los límites de la entidad familiar, y FONSECA GONZÁLEZ, R., «La vivienda familiar habitual en arrendamiento y la sociedad de gananciales», *Revista de Derecho Privado*, 3, 1983, pp. 265-266, que expresa que el derecho arrendaticio urbano no es evaluable, lo que explica que la atribución por mitad no aparezca, que los arts. 1406.4 y 1407 CC omitan el derecho de arrendamiento y que no se recoja en el activo del inventario de la sociedad de gananciales.

<sup>6</sup> Atiéndase al respecto los siguientes autores: TRAVIESAS, M., «Contrato de arrendamiento», *Revista de Derecho Privado*, Tomo VI, 1, 1919, p. 4; VÁZQUEZ GUNDÍN, E., «Falsa expresión de la Ley. Arrendamientos Matrimoniales», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 218, 1946, pp. 443-449; FERNÁNDEZ VIVANCOS, G., «La sucesión "mortis causa" en materia de arrendamientos», *Revista General de Derecho*, 86, 1951, pp. 580-588; FERRANDIS VILLELA, J., «Sucesión en los arrendamientos: transmisión mortis causa de los derechos y obligaciones del arrendatario», *Anuario de Derecho Civil*, vol. 7, 2, 1954, pp. 405-407; CASAS MARTÍNEZ, A., «La comunidad arrendaticia», *Revista General de Derecho*, 142-143, 1956, pp. 525-528; RODRÍGUEZ AGUILERA, C., PERÉ RALUY, J., *Derecho de arrendamientos urbanos*, Volumen I, Barcelona, Bosch, 1965, p. 773; MADRUGA MÉNDEZ, J., «Transmisión del Derecho arrendaticio de Vivienda», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 470, 1969, pp. 239-248; PUIG PEÑA, F., *Compendio de Derecho Civil Español*, Madrid, Pirámide, 1976, p. 75; GIMÉNEZ DUART, T., «Los bienes privativos y gananciales», *op. cit.*, pp. 124-125; REBOLLEDO VARELA, A. L., «La vivienda familiar y la ley de arrendamientos urbanos», *La Ley*, 2, 1984, pp. 507-508; DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, M., «La sociedad de gananciales y el Registro de la Propiedad», *Anuario de Derecho Civil*, vol. 39, 2, 1986, pp. 422-425; RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «Observaciones sobre el contrato de arrendamiento urbano concertado por un cónyuge durante la vigencia de la sociedad de gananciales», *Anuario de la Facultad de Derecho*, 5, 1987, pp. 431-432; BENAVENTE MOREDA, P., «Problemas derivados de la atribución de la vivienda familiar por sentencia de separación, nulidad o divorcio al cónyuge no titular sobre la misma», *Anuario de Derecho Civil*, 3, 1988, pp. 853-856; DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, M., «Actos de disposición sobre bienes gananciales. Algunas notas para su estudio», en CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO, *Homenaje a Juan Berchmans Vallet de Goytisoló*, Volumen II, Madrid, Visor Distribuciones, 1988, p. 185; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho de Sucesiones*, Tomo I, Barcelona, Bosch, 1989, p. 42; BENAVENTE MOREDA, P., *Naturaleza de la sociedad de gananciales. Legitimación individual de los cónyuges*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 1993, pp. 354-355; GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Los terceros ante la adjudicación judicial del uso de la vivienda familiar como consecuencia de la crisis matrimonial», *Aranzadi Civil*, 1, 1994, pp. 27-28; LOZANO ROMERAL, D., DE FUENTES BARDAJÍ, J., *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Barcelona, Praxis, 1994, p. 213; HERNÁNDEZ ARRANZ, M. C., INIESTA DELGADO, J. J., «Algunos aspectos de la duración de los contratos en la nueva LAU», *La Ley*, 2, 1995, p. 978; GONZÁLEZ PORRAS, J. M., «Artículo 16. Muerte del arrendatario», LASARTE ÁLVAREZ, C. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos: (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, Madrid, Tecnos, 1996, pp. 445-447; PARA MARTÍN, A., «Arrendamientos de locales de negocio sometidos al régimen del RDL 2/1985, de 30 de

habitual celebrado constante matrimonio constituye un bien ganancial. El fundamento de esta calificación se compone principalmente del criterio de atribución de la ganancialidad previsto en el art. 1347.3 CC, conforme al cual tendrán esta consideración los bienes adquiridos a título oneroso a costa del caudal común, en atención al principio de subrogación real. Complementariamente, esta calificación de la titularidad arrendaticia debe ponerse en relación con la subrogación dispuesta en los arts. 24 y 58 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre 1964, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos<sup>7</sup> –en adelante LAU 1964–, así como a los supuestos de sustitución del arrendatario de los arts. 12, 15 y 16 LAU 1994. Los antecedentes normativos más remotos de la ganancialidad de la titularidad arrendaticia vienen dispuestos en los títulos 3, 7 y 18 del Fuero Real, en Las Siete Partidas, en concreto en la segunda, la tercera y la quinta, y en el art. 1500 del Proyecto de Código Civil de 1851. Otra parte de la doctrina<sup>8</sup> estima que no es posible integrar el arrendamiento en la sociedad de gananciales, sino que debe considerarse como un bien privativo. Esta apreciación tiene un doble fundamento: por una parte, que la participación del cónyuge no titular en el arrendamiento se realiza mediante una cesión *inter vivos* o *mortis causa*, porque no se trata de un supuesto de atribución derivado del régimen económico matrimonial; y por otra parte, que el respeto al principio de relatividad contractual exige que el cónyuge no titular del contrato no sea considerado como parte de este.

---

abril, sobre medidas de política económica los arrendamientos para uso distinto de vivienda», *Cuadernos de Derecho Judicial*, 2, 1996, p. 94; VERDERA SERVER, R., *La subrogación mortis causa en el arrendamiento de vivienda*, Valencia, Tirant lo Blanch, 1997, pp. 37-43; ALBALADEJO, M., *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, Madrid, Edisofer, 2011, p. 188; LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, Volumen segundo. Contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito, Madrid, Dykinson, 2011, edición revisada por RIVERO HERNÁNDEZ, F., p. 190; LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil IV. Familia*, Madrid, Dykinson, 2011, edición revisada por RAMS ALBESA, J., pp. 415-416; Díez PICAZO, L., GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil*, Volumen II (Tomo II). Contratos en especial. Cuasicontratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual, Madrid, Tecnos, 2012, p. 356.

<sup>7</sup> Boletín Oficial del Estado de 29 de diciembre de 1964.

<sup>8</sup> FONSECA GONZÁLEZ, R., «La vivienda familiar habitual en arrendamiento», *op. cit.*, p. 266, CASTÁN TOBEÑAS, J., CALVILLO MARTÍNEZ DE ARENAZA, J., *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, Volumen II, Madrid, Reus, 1956, p. 937, y SERRANO ALONSO, E., «Artículo 12», en O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, Madrid, Edersa, 1995, p. 166. ENTRENA KLETT, C. M., *Matrimonio, separación y divorcio, (en la legislación actual y en la historia)*, Pamplona, Aranzadi, 1984, p. 565. CARRASCO PERERA, A., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013, pp. 408-411, CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, C., *Derecho de la Construcción y la Vivienda*, Madrid, Dilex, 2012, pp. 720-721. FUENTES LOJO, A., FUENTES LOJO, J., *Novísima suma de arrendamientos urbanos*, Tomo I, Barcelona, Bosch Editor, 2007, p. 124. Sobre la consideración del contrato de arrendamiento como privativo porque se celebra *intuitu personae*, véanse las SSTs de 25 de noviembre de 1950, RJ 1950\1770, de 20 de octubre de 1952, RJ 1952\1862, de 13 de diciembre de 1952, RJ 1952\2831, de 29 de abril de 1960, RJ 1960\1698, de 18 de marzo de 1961, RJ 1961\964, de 26 de junio de 1963, RJ 1963\3495, de 5 de junio de 1963, RJ 1963\3593, de 26 de noviembre de 1963, RJ 1963\4693, de 2 de junio de 1965, RJ 1965\3433, de 16 de febrero de 1967, RJ 1967\731, de 6 de mayo de 1968, RJ 1968\3478, de 13 de diciembre de 1971, RJ 1971\5453, y de 6 de marzo de 1963, RJ 1963\1391.

En la legislación comparada encontramos que la ganancialidad de la titularidad arrendaticia es el criterio que siguen el art. 1742 del *Code Civil*, de Francia<sup>9</sup>, el art. 1614 del *Codice Civile*, de Italia<sup>10</sup>, el § 584 del *BGB*, de Alemania<sup>11</sup>, y el art. 215 II del *Code Civil*, de Bélgica<sup>12</sup>. La titularidad del arrendamiento y el derecho de uso de la vivienda por ambos cónyuges se contiene en las siguientes normas: en la cesión judicial sin intervención del arrendador en caso de crisis conyugal, prevista en el art. 285 del *Code Civil*, de Francia, y en el art. 1751 del *Code Civil*<sup>13</sup>; en el art. 215 II del *Code Civil*, de Bélgica; y en la sucesión en la titularidad por prescripción legal automática en caso de crisis conyugal, dispuesta en el art. 6-2 de la *Legge 27 luglio 1978, Disciplina delle locazioni di immobili urbani*, de Italia. Asimismo, la subrogación por causa de muerte constituye un supuesto de sucesión anómala, es decir, una sucesión especial, en Francia<sup>14</sup>, Italia y Bélgica, no así en Alemania, que se rige por la legislación de arrendamientos urbanos.

## 2.2. De la falta de apreciación del estado matrimonial del arrendatario a su plena consideración

Con anterioridad a la aprobación de la LAU 1994, el legislador desconocía el estado matrimonial del arrendatario. La principal manifestación de dicho desconocimiento se

<sup>9</sup> HENRY, X. (dir.), *Méga Code Civil*, Paris, Dalloz, 2014, pp. 3465-3466.

<sup>10</sup> GALGANO, F., «Articolo 1614», en GALGANO, F., *Commentario compatto al Codice civile*, Piacenza, La tribuna, 2012, pp. 1495-1498. GALLI, G., «Articolo 1614», en CIAN, G., TRABUCCHI, A. (dirs.), *Commentario breve al codice civile. Complemento giurisprudenziale*, Padova, CEDAM, 2007, pp. 232-234.

<sup>11</sup> SONNENSCHNEIN, J., SCHAUB, R., „§ 584“, en VON STAUDINGER, J. (ed.), *BGB. §§ 581-606. Pacht, Landpacht, Leihe*, München, Sellier, 2013, pp. 282-290. KRÜGER, W., „§ 584“, en SÄCKER, F. J., RIXECKER, R. (eds.), *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Band 3, München, C. H. Beck, 2012, pp. 1904-1905. PINZGER, E., „§ 584“, revisado por WEIDENKAFF, W., en PALANDT, O. (ed.), *Bürgerliches Gesetzbuch*, München, C. H. Beck, 2015, p. 899.

<sup>12</sup> Sobre el derecho aplicable a los contratos de arrendamiento en Bélgica es necesario explicar que el 1 de julio de 2014 se realizó la sexta reforma del Estado, titulada «*Un Etat fédéral plus efficace et des entités plus autonomes*». En virtud de esta reforma, se transfirieron las competencias en materia de arrendamientos a las tres regiones, Bruselas, Valonia y Flandes. En la actualidad esta normativa no ha sido elaborada, motivo por el cual hasta su aprobación se sigue aplicando el *Code Civil*. JEGHERS, J. L., «Le statut des biens des membres du couple en formation. Le statut primaire», en DELNOY, P. (dir.), *Le couple sous toutes ses formes: Mariage - Cohabitation légale - Cohabitation de fait*, Limal, Anthemis, 2013, pp. 26-28. VAN OMMESLAGHE, P., *Traité de droit civil belge*. Tome II: Les obligations, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 691-692. GALAND, P., FRANÇOIS, C., *Code Civil Belge*, Vanves, Marabout, 2012, p. 53.

<sup>13</sup> Atiéndase HENRY, X. (dir.), *Méga Code Civil*, *op. cit.*, pp. 605-606 y 3470-3477, respectivamente.

<sup>14</sup> La sucesión especial del arrendamiento de vivienda como sucesión anómala viene prevista en el art. 1751 del *Code Civil*, de Francia, y en el art. 14 de la *Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986*. REVILLARD, M. L., «France», en HAYTON, D. (ed.), *European Succession Laws*, Bristol, Jordans, 2002, pp. 211-216, expresa que en los arrendamientos de viviendas, en virtud del art. 1752 del *Code Civil*, de Francia, el cónyuge es beneficiario del arrendamiento en caso de muerte del cónyuge titular, y el art. 14 de la Ley de 6 de julio de 1989 precisa este caso como un supuesto en el que se transfiere el contrato de arrendamiento. En el mismo sentido se manifiestan BRENNER, C., MALAURIE, P., *Droit Civil. Les successions, les libéralités*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 2010, pp. 35-36.

encontraba en el art. 24 LAU 1964, puesto que los supuestos de subrogación previstos en este precepto no tenían en cuenta ni esta situación personal del arrendatario ni, por ende, las consecuencias de su crisis. Aunque el art. 24 LAU 1964 previese la posibilidad de ceder el contrato a favor del otro cónyuge por subrogación *inter vivos*, identificaba la suscripción del arrendamiento con la titularidad, que pertenecía al cónyuge varón por ser el único sujeto capacitado plenamente para realizar actos de administración y disposición.

No fue hasta la aprobación de la Ley 30/1981, 7 de julio, por la que se modifica la regulación del matrimonio en el Código Civil y se determina el procedimiento a seguir en las causas de nulidad, separación y divorcio<sup>15</sup>, que se delimitaron las consecuencias derivadas de una eventual crisis matrimonial. Esta norma introdujo una protección imperativa de la vivienda familiar en el art. 96 CC, que obligó a compatibilizar el régimen arrendaticio y las normas concordantes con las alteraciones en el uso de la vivienda familiar que se produjeran como consecuencia de una crisis matrimonial. En los supuestos de normalidad convivencial, el arrendamiento de la vivienda familiar suscrito por uno de los cónyuges se inserta en el ámbito de aplicación del art. 1320 CC, que prohíbe la disposición individual de la relación arrendaticia cuyo objeto es la vivienda familiar.

En la actualidad, la condición individual o privativa del arrendamiento de la vivienda familiar celebrado por uno de los cónyuges<sup>16</sup> se desprende de los arts. 12, 15 y 16 LAU 1994, aunque no de forma tan explícita como se contenía en el art. 24 LAU 1964, que precisaba que el arrendatario que hubiese celebrado el contrato podía subrogar en los derechos y obligaciones a su cónyuge. Estos preceptos se aplican cuando el arrendamiento está concertado por un solo cónyuge con independencia del régimen económico matrimonial, porque el elemento relevante para el legislador es el de ser parte contratante. Es necesario advertir que no se produce una coordinación entre los arts. 12, 15 y 16 LAU 1994 y el Código Civil. Ello se debe a que la protección<sup>17</sup> de la

<sup>15</sup> Boletín Oficial del Estado de 20 de julio de 1981.

<sup>16</sup> CARRASCO PERERA, A., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 408. CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, C., *Derecho de la Construcción*, *op. cit.* pp. 720-721. FUENTES LOJO, A., FUENTES LOJO, J., *Novísima suma*, *op. cit.*, p. 124. Es necesario señalar que en la actualidad, después del pronunciamiento favorable a la individualidad de la titularidad arrendaticia –véase *infra* apartado 3.2–, se muestran favorables a la ganancialidad de dicha titularidad GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 293, quien explica que el legislador «[n]o ha querido sancionar esa individualidad de la relación arrendaticia, de la que derivaría una gestión y disposición absolutamente individual, porque sólo es posible decidir sobre lo que se conoce y nuestros legisladores, quizás, no tenían un conocimiento cabal del resto del ordenamiento, muy especialmente del complejo estatuto de los bienes matrimoniales», y RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «La sociedad de gananciales (2). El activo de la sociedad», en YZQUIERDO TOLSADA, M., CUENA CASAS, M. (dirs.), *Tratado de derecho de la familia*, Vol. III. Los regímenes económicos matrimoniales (I), Cizur Menor, Aranzadi, 2011, pp. 784-785.

<sup>17</sup> A tenor de HERNÁNDEZ IBÁÑEZ, C., «Crisis matrimonial y cambios en la atribución de la vivienda familiar», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 738, 2013, p. 2214, la protección a favor del cónyuge superviviente solo tendrá lugar si la vivienda familiar o habitual tiene la naturaleza de ganancial, porque si es privativa, no existe previsión legal, y correspondería al heredero. HERRERO GARCÍA, M. J., «Algunas consideraciones

vivienda familiar se tenía que concretar en esta ley especial, mientras que el régimen económico matrimonial sigue previsto en el Código Civil.

Respecto de la influencia que tienen estos preceptos de la legislación de arrendamientos urbanos en la naturaleza de la titularidad arrendaticia, cabe advertir que su aplicación no puede condicionar dicha naturaleza. Esta afirmación se fundamenta en la desvinculación existente entre el derecho arrendaticio y el régimen económico matrimonial, pese a su interdependencia, porque la legislación arrendaticia solamente se aplica en el caso de ostentar la titularidad del derecho originado por la celebración del contrato. Las principales expresiones de dicha desvinculación consisten en que no es exigible que el arrendador conozca el régimen económico matrimonial del arrendatario y, además, el legislador dispone expresamente la subrogación del cónyuge superviviente, con independencia del régimen económico matrimonial, apostando por la naturaleza individual de la titularidad arrendaticia.

Las alteraciones que se producen en el ámbito de los arrendamientos urbanos derivadas del estado matrimonial del arrendatario encuentran su respaldo normativo en el art. 15 LAU 1994, donde se contienen las previsiones relativas a la coordinación entre arrendamiento y matrimonio para los supuestos de crisis matrimonial. En particular, este artículo dispone la posibilidad de individualizar la titularidad del arrendamiento mediante una compensación al cónyuge que tenga que abandonar la vivienda, en virtud de la resolución judicial que dirima la crisis matrimonial. Esta indemnización debe producirse en concepto de daño moral, por el componente afectivo derivado del abandono de la vivienda familiar y, desde una perspectiva estrictamente económica, en concepto de daño por la pérdida de la posesión arrendaticia de la vivienda<sup>18</sup>. Sin embargo, este precepto no establece reglas sobre el estatuto del arrendatario en situaciones de normalidad convivencial, ni modifica las normas del régimen económico matrimonial relativas a la titularidad, detentación, gestión y disposición.

La naturaleza de la titularidad del arrendamiento familiar en los supuestos de modificación subjetiva por crisis matrimonial ha evolucionado, teniendo en cuenta que la atribución del uso de la vivienda conlleva la temporalidad en su uso, mientras que la subrogación implica que esa atribución es definitiva. En un primer momento, se consideró que no se creaba un nuevo derecho, sino que solo se concedía la exclusiva posesión de la vivienda familiar a uno de los cónyuges. Esta apreciación encontró su apoyo en la STC 159/1989, de 6 de octubre<sup>19</sup>, que determinó que las normas

---

sobre la protección de la vivienda familiar en el Código Civil», en *Estudio de Derecho civil en homenaje al profesor J. Beltrán de Heredia y Castaño*, Salamanca, Ediciones Universidad de Salamanca, 1984, pp. 322-323, y RAMS ALBESA, J., *Uso, habitación y vivienda familiar*, Madrid, Tecnos, 1987, p. 121.

<sup>18</sup> Sobre este extremo, GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 291, advierte que puede haberse desvirtuado el sinalagma propio de la relación arrendaticia, como sucede en los casos en los que la contraprestación por la posesión de la vivienda tiene una renta antigua y congelada.

<sup>19</sup> Véase *infra* apartado 2.2. A tenor de la STC 159/1989, de 6 de octubre, RTC 1989\159: «si se admite primero una titularidad conjunta sobre el arrendamiento por parte de ambos cónyuges [...] no puede

arrendaticias que regulan la cesión entre los cónyuges no resultan aplicables en los supuestos en los que el arrendamiento se considerase ganancial. El fundamento de esta afirmación es que en este caso no es posible la cesión de ningún tipo, puesto que la titularidad del cónyuge ya queda asegurada por la naturaleza común del derecho.

A la luz de la normativa actual, la atribución del uso de la vivienda familiar al cónyuge no titular de un arrendamiento ganancial sí que supone una cesión<sup>20</sup> del contrato y no una atribución de uso exclusivo de la vivienda<sup>21</sup>, porque la atribución judicial crea un título específico *ex novo*<sup>22</sup>. En virtud de este título, se produce una concentración de las facultades arrendaticias al cónyuge adjudicatario, y la relación contractual queda inalterada<sup>23</sup> aunque el art. 15 LAU 1994 exprese que el cónyuge adjudicatario pasará a ser titular del contrato. En consecuencia, si se considerase que el arrendamiento tiene carácter ganancial no se podría aplicar el art. 15 LAU 1994. Esta apreciación sirve para

---

mantenerse después, siguiendo la propia lógica del razonamiento, que se ha producido un traspaso o cesión del arriendo, toda vez que esta figura necesariamente implica por su misma naturaleza la adquisición de una titularidad que previamente no se ostentase».

<sup>20</sup> Véase *supra* apartado 2.1. RAMS ALBESA, J., *Uso, habitación y vivienda familiar*, *op. cit.*, p. 112, apoya la aplicación judicial del art. 24 LAU 1964. O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., «La vivienda familiar durante el tratamiento de las crisis matrimoniales», en VILADRICH BATALLER, P. J. (dir.), *El hogar y el ajuar de la familia en las crisis matrimoniales: bases conceptuales y criterios judiciales*, Pamplona, Ediciones Universidad de Navarra, 1986, pp. 187-188. FONSECA GONZÁLEZ, R., «La vivienda familiar habitual en arrendamiento», *op. cit.*, p. 268. VENDRELL FERRER, E., «La vivienda familiar y su protección», *Revista Jurídica de Catalunya*, vol. 86, 4, 1987, pp. 1004-1005. Véanse las SSAP Granada de 16 de noviembre de 1993, AC 1993\2260, Asturias de 11 septiembre de 1996, AC 1996\1481,

Oviedo de 15 de enero de 1992, AC 1992\24, Navarra de 23 de noviembre de 1992, AC 1992\1516, y Valladolid de 21 de enero de 1994, AC 1994\12. Este último pronunciamiento afirma que tratándose de arrendamientos privativos concertados por un cónyuge no puede hablarse de titularidad compartida y la atribución judicial del uso al cónyuge comporta una cesión prevista en el art. 24 LAU 1964. Véanse también las SSTs de 5 de abril de 1989, RJ 1989\2993, y de 29 diciembre 1987, RJ 1987\9656. Por su parte, la STC 126/1989 de 12 de julio, RTC 1989\126, consideró correcta la resolución del contrato de arrendamiento por cesión in consentida a la cónyuge, por no habersele notificado la sentencia de divorcio.

<sup>21</sup> La STS de 2 de diciembre de 1992, RJ 1992\10250, califica la atribución judicial del uso de comodato porque «está fijado tal uso por la proyección unilateral que al comodato se le inviste por la doctrina mayoritaria que consiste en servir de habitación a la familia de los demandados y sus hijas y como tal “uso preciso y determinado” lo impregna de la característica especial que diferencia al comodato del precario (arts. 1749 y 1750 del Código Civil), pues aun cuando no se haya especificado el tiempo de su duración, éste viene circunscrito y reflejado por esa necesidad familiar». Véanse en el mismo sentido las SSAP Barcelona de 5 de julio de 2011, JUR 2011\319461, y Cádiz de 1 de junio de 2010, JUR 2011\74363.

<sup>22</sup> En este sentido se expresan ALBÁCAR LÓPEZ, J. L., *Legislación de Arrendamientos Urbanos. Doctrina y Jurisprudencia*, Tomo I, Madrid, Trivium, 1996, pp. 297-298, LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos urbanos. Legislación y Comentarios*, Madrid, Sepin, 2016, p. 239, SERRANO ALONSO, E., «Artículo 15», en O'CALLAGHAN, X. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, Edersa, 1995, pp. 158-159, y GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario», en CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (dirs.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, Valladolid, Lex Nova, 2014, pp. 361-362.

<sup>23</sup> Véanse ALBÁCAR LÓPEZ, J. L., *Legislación de Arrendamientos Urbanos*, *op. cit.*, pp. 295-296, y PRATS ALBENTOSA, L., «Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario», en VALPUESTA FERNÁNDEZ, R. (coord.), DOMÍNGUEZ PLATAS, J. (ed.), *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valencia, Tirant lo Blanch, 1994, pp. 145-146.



defender la naturaleza privativa de la titularidad arrendaticia, puesto que la situación de crisis matrimonial, cuyas consecuencias arrendaticias vienen previstas en el art. 15 LAU 1994, debe ser comunicada al arrendador para evitar una acción resolutoria por cesión in consentida, prevista en el art. 27.2 c). La consideración esencial para apreciar la naturaleza privativa del arrendamiento familiar en supuestos de crisis matrimonial consiste en que, en atención al principio de relatividad contractual, la suscripción del contrato determina la titularidad, y por tanto solamente se puede considerar arrendatario a quien es parte contratante, prescindiendo de las normas relativas al régimen económico matrimonial.

### 2.3. *La ganancialidad de la titularidad arrendaticia*

El contrato arrendaticio no se puede calificar de individual o ganancial sin compatibilizarlo con las normas relativas al régimen económico matrimonial, porque la ganancialidad a la que el contrato de arrendamiento se encuentra sometido conlleva una importante consecuencia: que es necesario el consentimiento del cónyuge no titular del arrendamiento para la realización de actos de disposición de este derecho a favor de un tercero mediante una cesión. El consentimiento puede ser expreso o tácito, goza de validez el prestado con posterioridad a la realización de la cesión, y puede deducirse de las actuaciones que supongan el conocimiento del acto y la falta de oposición expresa, lo que equivale al consentimiento tácito. En este sentido, es oportuno indicar que existen dos enfoques sobre la ganancialidad de la titularidad arrendaticia: el que admite el carácter común del arrendamiento celebrado por un cónyuge porque se le atribuye la condición de ganancial; y el que lo considera ganancial debido a que la vivienda familiar constituye el objeto del arrendamiento.

De esta manera, el derecho arrendaticio tiene carácter ganancial cuando se paga con fondos comunes, en aplicación del art. 1347.3 CC. Sin embargo, es necesario advertir que este precepto se refiere únicamente a derechos reales y no a derechos de crédito, en contraste con la relación de bienes privativos prevista en el art. 1346, que incluye bienes y derechos<sup>24</sup>. La doctrina que defiende la ganancialidad de la titularidad de un

<sup>24</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., «Comentario al artículo 1346», en MINISTERIO DE JUSTICIA, *Comentario del Código Civil*, Tomo II, Madrid, Ministerio de Justicia, 2011, p. 638, sobre la expresión *bienes y derechos* explica que «deben comprenderse las diversas situaciones de poder patrimonial jurídicamente protegidas que sean derechos subjetivos, derechos potestativos (p. ej., un derecho de opción), situaciones temporalmente limitadas o situaciones jurídicas en pendencia. Pero con la precisión que imponen las reglas que específicamente confieren carácter ganancial a derechos que, aunque estipulados antes de empezar la sociedad, se devengan después y tienen el concepto de contraprestación ya del trabajo realizado después (cf. art. 1347.1.º) (salarios, retribuciones), ya del goce posterior de bienes privativos (cf. art. 1347.2.º) (rentas, intereses) ». PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., «Comentario al artículo 1347», en MINISTERIO DE JUSTICIA, *Comentario del Código Civil*, Tomo II, Madrid, Ministerio de Justicia, 2011, p. 645, expresa que el término *gananciales* se refiere a «los bienes concretos que integran el activo de patrimonio ganancial y que están sujetos, por tanto, al régimen de gestión y de responsabilidad que rige en este especial patrimonio; en este sentido se emplea el término *bienes gananciales* o simplemente *gananciales* en los arts. 1347 y ss.». MORALEJO IMBERNÓN, N., «Artículo

arrendamiento concertado por un cónyuge constante matrimonio alude a una excepción respecto del arrendamiento de vivienda, que denota que esta calificación no es la adecuada: cuando la renta del arrendamiento se paga con fondos de carácter privativo. Asimismo, el art. 1347.3 considera bienes comunes los derechos adquiridos a costa del caudal común. De manera complementaria, es necesario señalar que los arts. 1346.4 y 1347.4 CC indican que los bienes adquiridos como consecuencia de un derecho de retracto privativo o ganancial se reputarán de naturaleza privativa o ganancial respectivamente.

Existen otros elementos accesorios que inciden en la calificación ganancial de la titularidad arrendaticia, relativos a la renta y al régimen de responsabilidad de la sociedad de gananciales. Respecto de la calificación de las rentas arrendaticias de la vivienda familiar, es necesario señalar que constituyen una carga de la sociedad de gananciales<sup>25</sup>, en virtud de los arts. 1362, 1365 y 1319 CC. En cuanto a la responsabilidad interna del consorcio, prevista en el art. 1362, la sociedad de gananciales tiene atribuido el sostenimiento de la familia. En el ámbito de la responsabilidad externa de la sociedad de gananciales, el art. 1365 dispone la responsabilidad directa de la sociedad frente a terceros de los actos de administración y disposición de los bienes gananciales. Además, el art. 1319 establece que los cónyuges pueden realizar los actos encaminados a atender las necesidades ordinarias de la familia.

El necesario cumplimiento de estas obligaciones dimanantes del régimen económico matrimonial no determina la naturaleza ganancial del arrendamiento<sup>26</sup>, en virtud de los arts. 1347 y 1361 CC. En caso contrario, la calificación ganancial de la titularidad arrendaticia no sería oponible a terceros, entre los que se encuentra el arrendador,

---

1346», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios al Código Civil*, Cizur Menor, Aranzadi, 2009, pp. 1588-1590. MORALEJO IMBERNÓN, N., «Artículo 1347», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios al Código Civil*, Cizur Menor, Aranzadi, 2009, pp. 1591-1593. MARTÍNEZ ESCRIBANO, C., «Artículo 1346», en DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (dir.), *Comentarios al Código Civil*, Valladolid, Lex Nova, 2010, pp. 1483-1488. MARTÍNEZ ESCRIBANO, C., «Artículo 1347», en DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (dir.), *Comentarios al Código Civil*, Valladolid, Lex Nova, 2010, pp. 1488-1491.

<sup>25</sup> DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, M., «La sociedad de gananciales», *op. cit.*, pp. 423-424, y CARRASCO PERERA, A., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 408. Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 303, que afirma que no tiene sentido pensar en que, vigente la sociedad conyugal, el aspecto activo que para el inquilino tiene la relación arrendaticia pertenece a quien celebró el contrato, porque considera que es un bien ganancial.

<sup>26</sup> En sentido contrario se expresa GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 295, quien manifiesta que «siendo a cargo del consorcio el pago de la renta, el principio *ubi emolumentum ibi onus* nos lleva a considerar que también será la sociedad conyugal la titular del derecho a la posesión arrendaticia». A tenor de LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil IV*, *op. cit.*, p. 420, el hecho que el artículo no prevea posiciones contractuales mixtas de obligación y de derecho no es motivo para relegar estas posiciones al grupo de los bienes privativos. En el mismo sentido se expresan LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil II*, *op. cit.*, pp. 448-449, y GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Efectos patrimoniales que respecto de terceros produce la situación de crisis matrimonial», *Cuadernos de Derecho Judicial*, 10, 1993, pp. 193-267.

tampoco sería aplicable en el régimen de separación de bienes<sup>27</sup>, y supondría la derogación del principio de relatividad contractual<sup>28</sup>. En definitiva, es oportuno afirmar que las obligaciones derivadas del régimen económico matrimonial, aunque deban de ser atendidas, no suponen la modificación de la calificación de la titularidad arrendaticia. El fundamento de esta consideración es que estas obligaciones trascienden del ámbito de los arrendamientos urbanos estrictamente y, por tanto, deben compatibilizarse con las normas relativas al arrendamiento de vivienda cuando afectan a esta esfera.

### 2.3.1. La naturaleza de la comunidad de bienes originada por la sociedad de gananciales: especial referencia a la teoría de la comunidad diferida

La naturaleza de la comunidad de bienes que se origina en virtud de la constitución de la sociedad de gananciales ha tenido diferentes orientaciones<sup>29</sup> que han quedado superadas por dos tesis finales: por una parte, la categorización de la sociedad de gananciales como una *comunidad de tipo germánico*<sup>30</sup>, es decir, un patrimonio autónomo, separado y común, cotitularidad de ambos cónyuges, sin que exista el derecho a la cuota de copropiedad constante matrimonio; y por otra parte, la calificación de la sociedad de gananciales como una *comunidad diferida*<sup>31</sup> que se

<sup>27</sup> Atiéndanse CARRASCO PERERA, A., «Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013, pp. 418-419, y LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos urbanos*, *op. cit.*, p. 65, quien indica que naturaleza de la titularidad arrendaticia es privativa porque al tiempo de arrendar estarían en peor situación los cónyuges casados en régimen de separación de bienes. Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad», *op. cit.*, p. 354, quien expresa que no están en peor situación sino en distinta situación, derivada del distinto régimen económico matrimonial.

<sup>28</sup> Véase *infra* apartado 3.2.

<sup>29</sup> En un primer momento se consideró la comunidad de gananciales como propiedad del esposo, reconociendo a la esposa un derecho a obtener su cuota con la disolución del matrimonio. Esta postura evolucionó hacia la conceptualización como sociedad civil, siendo estas dos posturas las más relevantes. Otro posicionamiento sostiene que la sociedad de gananciales constituye una comunidad ordinaria. Además, también existe la consideración de la sociedad de gananciales como un patrimonio adscrito a un fin, que es el levantamiento de las cargas del matrimonio. Finalmente, otra teoría concibe dicha comunidad como un patrimonio autónomo y dotado de personalidad jurídica distinta de la personalidad de los cónyuges. Sobre la propiedad del marido, atiéndase PLANIOL, M., *Traité élémentaire de droit civil conforme au programme officiel des Facultés de droit*, vol. III, Paris, Pichon, 1901, p. 57. En relación con la tesis societaria, véase SÁNCHEZ ROMÁN, F., *Estudios de derecho civil: según los principios, los precedentes y cuerpos legales del antiguo derecho de Castilla, las leyes civiles generales, las especialidades de las legislaciones forales, la jurisprudencia del Tribunal Supremo y el Código civil e Historia general de la legislación española*, Tomo V, Madrid, Sucesores de Rivadeneyra, 1899, pp. 816-820.

<sup>30</sup> En relación con la teoría de la comunidad germánica, atiéndanse LACRUZ BERDEJO, J. L., «En torno a la naturaleza jurídica de la comunidad de gananciales del Código civil», *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, Tomo XIX, 1, 1950, p. 535, y ROCA SASTRE, R. M., «La comunidad de gananciales: destino de éstos en caso de renuncia», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 63, 1930, pp. 160-177.

<sup>31</sup> Sobre el origen de esta teoría, véanse YAGO ORTEGA, A., «Acerca de la titularidad sobre los gananciales», *Revista de Derecho Notarial*, 103, 1979, pp. 386-388, y CÁRDENAS, F., «Ensayo histórico sobre las leyes y doctrinas que tratan de los bienes gananciales en el matrimonio», en CÁRDENAS, F., *Estudios Jurídicos*, Tomo II, Madrid, Establecimiento Tipográfico de P. Núñez, 1884, pp. 112-114: «a la disolución del

manifiesta con la disolución del vínculo matrimonial, una tesis que se originó con posterioridad a la reforma del Código Civil de 1981.

Según la extensión de la masa patrimonial, la sociedad de gananciales constituye una comunidad de bienes cuya administración se ejerce separadamente, porque se reconoce a ambos cónyuges plena capacidad de obrar, y de la cual se excluyen los bienes privativos que sean de propiedad de los cónyuges con anterioridad a la celebración del matrimonio. En función del momento de manifestación de la sociedad de gananciales, existe la comunidad actual, sobre la que ambos cónyuges pueden ejercer las facultades inherentes al dominio, y la comunidad diferida, según la cual los efectos de la comunidad aparecen cuando cesa el régimen económico matrimonial, puesto que durante la existencia del vínculo matrimonial los cónyuges solamente tienen un derecho en expectativa sobre la masa ganancial. De conformidad con la *teoría de la comunidad diferida*, debe excluirse la consideración de la titularidad del arrendamiento de vivienda como un bien ganancial, puesto que durante la existencia del matrimonio no se manifiesta la comunidad de bienes, sino que surgirá con su disolución.

Por otra parte, la ganancialidad no se encuentra prevista como un modo de adquirir la propiedad en el art. 609 CC, porque en realidad se trata de la supeditación a la sociedad de gananciales de determinados bienes o derechos cuya titularidad es privativa de uno de los cónyuges, o común de ambos. En este sentido, la particularidad que presenta el contrato de arrendamiento es que no se agota su fase de ejecución mediante la tradición de su objeto. Ello se debe a que la cesión del uso de la vivienda no sustituye al contrato como elemento instrumental a la tradición, sino que el contrato se encuentra en fase de ejecución por el plazo pactado. Para atender la particularidad que el contrato de arrendamiento presenta en relación con la ganancialidad, debe distinguirse la titularidad del contrato, que pertenecerá al cónyuge arrendatario por el principio de relatividad contractual, de la ganancialidad a la que se encuentra sometido. En definitiva, el titular del contrato de arrendamiento es quien lo celebra, con independencia del carácter familiar de la vivienda, del momento en el que se suscriba y del régimen económico matrimonial.

---

matrimonio es cuando se transfiere a la mujer la posesión efectiva e irrevocable de sus gananciales». En el mismo sentido se expresan CARRASCO PERERA, A., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 412, y VALLET DE GOYTISOLO, J. B., «En torno de la naturaleza de la sociedad de gananciales», *Anuario de Derecho Civil*, vol. 43, 4, 1990, pp. 1021-1054. Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 302, quien explica que esta tesis es inasumible porque «he discrepado de la idea de la sociedad conyugal como comunidad diferida a su momento liquidatorio en cuanto incompatible con las numerosas normas que vigente el régimen apuntan, con carácter general, a la idea de comunidad». GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «La naturaleza de la actual sociedad de gananciales», *Anuario de Derecho Civil*, vol. 45, 3, 1992, pp. 875-928. En este sentido, la STS de 24 de octubre de 1990, RJ 1990\8045, expresa que los gananciales no existen hasta que no tiene lugar la liquidación de la sociedad conyugal. En el mismo sentido se pronuncian las SSTS de 12 de junio de 1990, RJ 1990\4754, y de 26 de febrero de 2004, RJ 2004\1750.

La titularidad arrendaticia se integra de un derecho de crédito cuya existencia se puede ver afectada por razones extrínsecas al propio derecho. Estos factores externos se manifiestan en la concurrencia del supuesto de necesidad del arrendador durante el plazo mínimo del arrendamiento de tres años, previsto en el art. 9 LAU 1994, y en el desistimiento sin causa al que el arrendador tiene derecho en el plazo anual de prórroga del art. 10. Por consiguiente, la valoración del contenido económico de la titularidad arrendaticia puede variar, motivo por el cual se dificulta la liquidación del régimen de gananciales ante una eventual disolución del vínculo matrimonial. En suma, la consideración de bien de naturaleza privativa permite la aplicación del régimen arrendaticio con independencia del régimen económico matrimonial, especialmente en el caso de existir régimen de separación de bienes, y en su caso facilita la liquidación de dicho régimen, porque la titularidad arrendaticia no se integra en la sociedad de gananciales.

### 2.3.2. La perspectiva comparada de la ganancialidad de la titularidad arrendaticia

La ganancialidad del arrendamiento derivado de la naturaleza familiar de la vivienda sí que se encuentra legalmente establecida en determinados ordenamientos jurídicos. El art. 1751 del *Code Civil*, de Francia, establece como imperativa la cotitularidad de los arrendamientos cuyo objeto sea el domicilio familiar. El citado precepto atribuye carácter común a la vivienda arrendada porque constituye la sede de la familia, con independencia del régimen económico matrimonial, del momento de la adquisición del derecho y de quien fuese arrendatario originariamente. De esta manera, configura una comunidad proindiviso<sup>32</sup> sobre el uso de la vivienda entre los cónyuges, sin que varíe como consecuencia del régimen económico matrimonial.

En caso de atribución del uso de la vivienda en virtud de una crisis matrimonial, se considera que dicha atribución tiene carácter preferencial *inter vivos*, porque produce la pérdida de todos los derechos arrendaticios por parte del cónyuge arrendatario originario. Sin embargo, supone una atribución a título oneroso, puesto que el cónyuge cesionario tiene que indemnizar al otro cónyuge. Los arts. 1446 y 1447 prevén la atribución de la titularidad arrendaticia a favor del cónyuge que acredite un interés social y familiar preferente en los supuestos de crisis matrimonial. Por su parte, el art. 215 II del *Code Civil*, de Bélgica, impone a los cónyuges la cotitularidad del arrendamiento de la vivienda familiar, sin que quepa admitir prueba en contrario, y establece el litisconsorcio pasivo necesario en el caso de que se tenga que dirimir una eventual discrepancia sobre dicho arrendamiento.

<sup>32</sup> RAU, C. F., ESMEIN, P., PONSARD, A., AUBRY, C., *Droit Civil français*, vol. VII, Paris, Librairies techniques, 1973, p. 105, explican que cuando la ley atribuye la condición de ganancial al arrendamiento, crea una ficción jurídica, porque la atribución no forma parte de la comunidad matrimonial si los cónyuges tienen régimen de gananciales. En el mismo sentido, atiéndanse CHARTIER, B., «Domicile conjugal et vie familiale», *Revue trimestrielle de droit civil*, 1, 1971, pp. 766-760, PATARIN, J., MORIN, G., *La réforme des régimes matrimoniaux*, Paris, Defrénois, 1966, pp. 81-90, y SAVATIER, R., *La séparation de biens en Droit français*, Paris, Dalloz, 1973, pp. 54-56.

En lo que se refiere a la legislación italiana, el art. 6.2 de la *Legge 27 luglio 1978, Disciplina delle locazioni di immobili urbani* no declara la cotitularidad arrendaticia, a diferencia de la legislación francesa. Asimismo, el citado precepto detalla que en caso de separación judicial, disolución del matrimonio o cesación de sus efectos civiles, el cónyuge sucede en el contrato de arrendamiento si se produce una atribución judicial de la vivienda familiar. De esta manera podemos concluir que el derecho español no ha adoptado el criterio del legislador francés ni belga, sino el del legislador italiano cuando admite la posibilidad de ceder el contrato cuando el eventual cesionario sea adjudicatario de la vivienda familiar, en virtud de la resolución judicial que se adopte en el proceso matrimonial. Esta solución también se contempla en el art. 1751 del *Code Civil*, de Francia, aunque exige la previa cotitularidad del contrato de arrendamiento.

### 3. EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL: DE LA GANANCIALIDAD A LA INDIVIDUALIDAD DE LA TITULARIDAD ARRENDATICIA

#### 3.1. *La ganancialidad de la titularidad arrendaticia: la STC 135/1986 de 31 de octubre y la jurisprudencia del Tribunal Supremo*

Respecto de la calificación de la titularidad arrendaticia como ganancial o privativa, la jurisprudencia ha evolucionado desde un planteamiento inicial, favorable a la consideración de la titularidad arrendaticia como un bien de naturaleza ganancial, al actual, que la califica de privativa. En cuanto al posicionamiento del Tribunal Constitucional, vertido en la STC 135/1986 de 31 octubre<sup>33</sup>, podemos afirmar que categoriza la titularidad arrendaticia como un bien de naturaleza ganancial; en consecuencia, en ese caso otorga el amparo al cónyuge del arrendatario porque tenía derecho a ser demandado en el juicio de desahucio aunque no fuese parte en el contrato, debido a que ambos se encontraban en la misma situación contractual. La sentencia declara que el art. 96 CC ha creado un litisconsorcio pasivo necesario cuando equipara al cónyuge no titular del contrato de arrendamiento con el titular<sup>34</sup>. Esta

<sup>33</sup> RTC 1986\135. Esta sentencia afirmó que «los artículos 96 y 1320 CC responden a la moderna tónica legal de protección del interés común familiar, que viene a configurar la familia como sujeto colectivo, como titular comunitario, y desde el referido planteamiento ha de considerarse que no por el hecho de que el marido fuese el único firmante del contrato puede ostentar la exclusiva ni de la titularidad ni de la posesión de la vivienda, lo que lleva a considerar a ambos en la misma situación jurídica contractual». VENDRELL FERRER, E., «La vivienda familiar y su protección», *op. cit.*, pp. 985-1010. Por su parte, RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013, p. 905, explica que el art. 27 pretende evitar el error de permitir que el arrendador pueda ejercitar la acción de desahucio y resolver el contrato por cesión in consentida, demandando únicamente al titular del arrendamiento, que era la persona que detentaba la cualidad de parte en el contrato. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Defensa de los bienes y derechos gananciales y litisconsorcio pasivo necesario*, Madrid, Tecnos, 1994, pp. 86-98.

<sup>34</sup> GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad», *op. cit.*, p. 352, opina que esta apreciación «ha hecho mella en el sentir del legislador, desafortunadamente a mi entender, y que consiste en identificar suscripción del contrato con titularidad de él. Equívoco que en varias ocasiones he intentado aclarar, pero que, de nuevo, el autor de la ley parece haber asumido». Es necesario precisar

sentencia consideró que frente a la titularidad formal del cónyuge contratante es necesario hablar de una *titularidad familiar*. Además, argumentó que el consentimiento de ambos cónyuges en el arrendamiento convierte el interés en derecho *ope legis*, porque ambos ostentan el derecho que el contrato de arrendamiento origina<sup>35</sup>. El fundamento de este pronunciamiento no es otro que la familia es concebida como una unidad desde la aprobación de la Ley 11/1981, de 13 de mayo, de modificación del Código Civil en materia de filiación, patria potestad y régimen económico del matrimonio<sup>36</sup>. Por tanto, los actos de administración realizados por un cónyuge constante matrimonio, como el contrato de arrendamiento, no se hacen en beneficio del mismo, sino en beneficio de la familia como unidad, porque en virtud del art. 1375 CC, la gestión y disposición de los bienes gananciales corresponde conjuntamente a ambos cónyuges.

En lo que se refiere al Tribunal Supremo, podemos señalar que no tiene una doctrina unívoca respecto de la naturaleza de la titularidad arrendaticia. Esta ausencia de posicionamiento unitario se constata por razones de justicia material, puesto que en determinados supuestos ha considerado que los efectos de la naturaleza de la titularidad arrendaticia deben limitarse. En particular, ha resuelto a favor de la naturaleza ganancial en los siguientes casos: cuando la finalidad era excluir la naturaleza de precario de la posesión del cónyuge supérstite<sup>37</sup>; en el caso de reconocer la parte del cónyuge supérstite en los derechos hereditarios sobre el bien arrendado<sup>38</sup>; y también en el caso de que se quieran reconocer los derechos de los herederos del cónyuge no titular frente a los actos de disposición realizados unilateralmente por el cónyuge titular del arrendamiento<sup>39</sup>. Sin embargo, la jurisprudencia ha negado la naturaleza ganancial del arrendamiento en determinados casos, que podemos agrupar en los siguientes: cuando los beneficiarios de la subrogación<sup>40</sup> fuesen determinados familiares del cónyuge no titular, en virtud de los arts. 58 y 59 LAU 1964, porque la subrogación es un derecho de carácter personal y la titularidad del contrato viene determinada por la celebración del arrendamiento; en caso de que el heredero del cónyuge no titular del arrendamiento haya adquirido derechos hereditarios<sup>41</sup> del

---

que para rechazar el litisconsorcio pasivo necesario entre el cónyuge titular del arrendamiento y el cónyuge no titular es suficiente con considerar que solamente el titular tiene legitimación pasiva, aunque también es posible negar la cotitularidad. Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 298, para quien no hace falta negar la cotitularidad para rechazar el litisconsorcio pasivo, porque basta con considerar legitimado solamente al cónyuge titular del arrendamiento. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Defensa de los bienes*, *op. cit.*, p. 31.

<sup>35</sup> A tenor de GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 292, es una doctrina plenamente asumible y cuya vigencia no debe dudarse, aunque haya quedado en el olvido tras la publicación de la LAU 1994.

<sup>36</sup> Boletín Oficial del Estado de 19 de mayo de 1981.

<sup>37</sup> STS de 3 de noviembre de 1960, RJ 1960\3454.

<sup>38</sup> STS de 26 de febrero de 1979, RJ 1979\525.

<sup>39</sup> STS de 26 de febrero de 1981, RJ 1981\611.

<sup>40</sup> SSTS de 24 de febrero de 1956, RJ 1956\1116, de 4 de diciembre de 1956, RJ 1956\3857, de 23 de marzo de 1957, RJ 1957\1567, de 3 de junio de 1987, RJ 1987\5917.

<sup>41</sup> Véanse las SSTS de 11 de diciembre de 1971, RJ 1971\5452, y de 13 de diciembre de 1971, RJ 1971\5453.

cónyuge no titular; y cuando se alega falta de poder de disposición<sup>42</sup> del cónyuge titular sobre el bien ganancial para negar la buena fe de un tercer adquirente.

### 3.2. *Posicionamiento jurisprudencial actual: la individualidad de la titularidad arrendaticia desde la STS de 3 de abril de 2009*

La evolución jurisprudencial, que en un inicio atendía más a la justicia del caso concreto que a la aplicación objetiva de la naturaleza de la titularidad arrendaticia, ha desembocado en el actual posicionamiento: la determinación de la naturaleza privativa de la titularidad arrendaticia en abstracto y su aplicación sin excepciones en el caso concreto.

Con anterioridad al primer pronunciamiento explícito a favor de la individualidad, la STS de 2 de mayo de 2008<sup>43</sup> determinó que el legislador debe tomar como referencia la titularidad del contrato y no el régimen económico matrimonial de las partes para dirimir las cuestiones derivadas de la titularidad arrendaticia, como la modificación subjetiva del arrendatario. El punto de inflexión en la calificación de la titularidad arrendaticia llega con la STS de 3 de abril de 2009<sup>44</sup>. Este pronunciamiento ha sido secundado por numerosa jurisprudencia<sup>45</sup>, que se limitan a recoger los postulados expresados en la citada sentencia y que por este motivo carecen de interés analítico,

<sup>42</sup> Atiéndase la STS de 26 de marzo de 1962, RJ 1962\1789.

<sup>43</sup> RJ 2008\2823.

<sup>44</sup> RJ 2009\2806.

<sup>45</sup> Además de las sentencias ya citadas, correspondientes a las SSTS de 3 de abril de 2009, RJ 2009\2806, y de 2 de mayo de 2008, RJ 2008\2823, véanse las SSTS de 22 de abril de 2013, RJ 2013\3495, de 11 de diciembre de 2001, RJ 2001\2201, de 10 de marzo de 2010, RJ 2010\2335, de 24 de marzo de 2011, RJ 2011\3007, de 10 de junio de 2010, RJ 2010\5387, de 30 de mayo de 2012, RJ 2012\8352, de 9 de julio de 2010, RJ 2010\6031, de 26 de octubre de 2015, RJ 2015\5608, de 22 de octubre de 2013, RJ 2013\6993, de 22 de noviembre de 2010, RJ 2010\7989. En el mismo sentido, se expresan las SSAP Alicante de 20 de octubre de 2010, JUR 2011\22959, Barcelona de 25 de marzo de 2015, JUR 2015\164722, Barcelona de 24 de abril de 2012, JUR 2012\352653, Barcelona de 21 de septiembre de 2012, JUR 2013\336018, Barcelona de 13 de marzo de 2012, JUR 2012\145146, Granada de 15 de enero de 2010, AC 2010\331, Madrid de 17 de mayo de 2010, JUR 2010\229201, Madrid de 6 de junio de 2011, JUR 2011\291712, Madrid de 21 de octubre de 2013, JUR 2013\3482, Madrid de 21 de noviembre de 2013, JUR 2014\5428, Madrid de 26 de julio de 2012, JUR 2012\284593, Salamanca de 26 de julio de 2012, JUR 2012\278485, Salamanca de 26 de julio de 2012, JUR 2012\279552, Santa Cruz de Tenerife de 5 de marzo de 2015, JUR 2015\224964, Santa Cruz de Tenerife de 31 de marzo de 2015, JUR 2015\1306, Zaragoza de 11 de noviembre de 2010, JUR 2010\2129. Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad», *op. cit.*, p. 304, quien se muestra favorable a su consideración de bien de naturaleza ganancial y expresa sobre esta jurisprudencia que sirve para «desahuciar a viudas que, tan dolientes como poco apegadas a las prosaicas exigencias normativas, descuidaron la irrelevante comunicación subrogatoria del artículo 16 ante el fallecimiento de su marido. No era momento ya, va a decir la Sala 1.ª, para alegar una ganancialidad que eludiera la notificación, no realizada, precisada por el dramático artículo 16. Solución que, sin embargo, también pudiera haber sido la misma aun partiendo de la consorcialidad del arriendo pues, como ya hemos apuntado, se hace también en tal caso necesario proceder a la comunicación al arrendador de haberse producido el cambio en la titularidad arrendaticia que pasaba de ser consorcial a individual».



más allá de su mención. La STS de 3 de abril de 2009 se basa en el supuesto de hecho paradigmático que toda la jurisprudencia vertida con anterioridad y la posterior contiene: si en un arrendamiento celebrado constante matrimonio por uno de los cónyuges, cuando el titular del arrendamiento fallece y el cónyuge supérstite no cumple con los requisitos exigidos en el art. 16 LAU para la subrogación *mortis causa*, procede su desahucio. En ella se afirma, definitivamente y sin fisuras, que las normas del régimen económico matrimonial no alteran las normas arrendaticias y que, por ende, la titularidad arrendaticia corresponde al cónyuge que es titular del contrato.

En todos los pronunciamientos expresados al respecto, es posible observar dos consideraciones comunes. Por una parte, que respecto de la calificación de la titularidad arrendaticia existe una remisión al contenido de este primer pronunciamiento, que será analizado a lo largo de este apartado. Por otra parte, existe una cuestión jurídica en común que se dirime a favor de la individualidad: determinar si, una vez ha fallecido el titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, el cónyuge supérstite debe subrogarse en el contrato para continuar en el arrendamiento o si, por el contrario, permanece como titular del mismo en calidad de arrendatario originario, aunque no sea el suscriptor formal del contrato, y por tanto cotitular del mismo. En caso de optar por esta última consideración, y por ende a favor de la ganancialidad, no resultaría de aplicación el art. 16 LAU 1994, porque el coarrendatario no se encontraría obligado a subrogarse en el arrendamiento concertado por su cónyuge, al ser titular del contrato.

Los motivos de casación de la STS de 3 de abril de 2009 se componen de la infracción de las normas relativas a la subrogación *mortis causa*, por no considerarlas aplicables porque el arrendamiento es ganancial y el cónyuge supérstite se entiende como cotitular, y los criterios contradictorios entre las distintas Audiencias Provinciales sobre la naturaleza ganancial o privativa del arrendamiento de vivienda cuando el contrato ha sido otorgado por un cónyuge constante matrimonio. La base jurídica sobre la que el Tribunal Supremo fundamenta la naturaleza privativa de la titularidad del arrendamiento concertado sobre la vivienda familiar es el respeto al principio de relatividad contractual, según el cual los contratos tienen efectos entre las partes y sus herederos. La condición personal del derecho arrendaticio, puesto que se trata de un derecho de crédito, obsta a la eventual titularidad común. Por consiguiente, es posible afirmar que los derechos de crédito de los cónyuges no forman parte de los derechos de la sociedad de gananciales, puesto que se trata de derechos personales y por tanto tienen carácter privativo, en virtud del art. 1346 CC. El pronunciamiento precisa que se puede producir la sustitución de una de las partes del contrato, que en el caso enjuiciado es por fallecimiento del titular. Para hacer efectiva la sustitución, se requiere que se cumplan los requisitos exigidos, en este caso los de la subrogación *mortis causa* previstos en el art. 16 LAU, porque no se trata de una adquisición *ope legis* sino de un acto de voluntad subrogatoria. En caso de que la sustitución del arrendatario se produjese por atribución del uso en un supuesto de crisis matrimonial, se trataría de una cesión de contrato mediante una resolución judicial y, en virtud del art. 15 LAU 1994, el cónyuge adjudicatario pasaría a ser titular del contrato.

De la argumentación de la sentencia, cabe extraer una apreciación también relevante: que el derecho a la subrogación por causa de muerte forma parte del contenido del contrato de arrendamiento, con independencia del régimen económico matrimonial. Para fundamentar esta afirmación, cita las SSTs de 11 de diciembre de 2001<sup>46</sup> y de 2 de mayo de 2008<sup>47</sup>, porque se refieren a la problemática que surge de la calificación del arrendamiento de vivienda cuando se ha concluido por uno de los cónyuges constante matrimonio. La primera sentencia declara que el contrato de arrendamiento se adquiere en el momento en que se concierta, sea *ex novo* o por subrogación. Expresa que si se celebra el arrendamiento constante matrimonio, y se encuentra sometido al régimen económico matrimonial de gananciales, la indemnización por su renuncia tiene carácter ganancial porque se trata de un arrendamiento de vivienda cuyos gastos son imputables al sostenimiento de la familia. En la sentencia se afirma que los productos ingresados en el patrimonio de uno de los cónyuges pueden ser gananciales, con independencia de la titularidad del contrato, porque se somete a las reglas del art. 1347 CC. El ulterior pronunciamiento establece que el arrendamiento no depende del régimen económico matrimonial de los cónyuges.

Finalmente, el último fundamento de la naturaleza privativa de la titularidad arrendaticia consiste en que el subrogante, entre cuyos sujetos prevé el cónyuge superviviente, es quien determine la legislación de arrendamientos urbanos. De esta manera, el legislador ha consagrado la primacía del régimen arrendaticio, porque ante la sustitución del arrendatario, el arrendador no tiene ninguna posibilidad de alterar los

<sup>46</sup> RJ 2002\3822. Atiéndanse las SSTs de 20 de enero de 1997, RJ 1997\116, y de 11 de diciembre de 2001, RJ 2002\2201. La primera sentencia afirmó la ganancialidad en función de «crearse una obligación a cargo de la sociedad matrimonial, cual es el pago de la renta del contrato, y el hecho de que la relación se titule y contraiga personalmente por uno de los cónyuges no prejuzga su carácter privativo». Esta última sentencia precisó que «el contrato de arrendamiento se adquiere en el momento en que se concierta de manera que si se pacta vigente la sociedad de gananciales se adquiere a costa de los bienes comunes tanto más cuando se trata de arrendamiento de vivienda cuyos gastos son imputables al sostenimiento de la familia». Esta sentencia es imprecisa por cuanto habla de la *adquisición de un contrato*, porque la ganancialidad es un modo de comunicar al otro cónyuge bienes que no son de titularidad de un cónyuge u otro, no un modo de adquirir la propiedad, porque en realidad conforma un pacto de tracto continuado. En este sentido, véanse CARRASCO PERERA, A., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 411, quien recuerda que la ganancialidad no es un modo de adquirir sino de comunicar al otro cónyuge determinados bienes que no son titularidad del marido o de la mujer. Por su parte, LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos urbanos*, *op. cit.*, p. 65, opina que, conforme al CC, lo correcto sería la consideración de una situación de cotitularidad para optar por la tesis individual, utilizando como argumento distinto a los aludidos que a la hora de arrendar estarían en peor situación los cónyuges en régimen de separación de bienes. Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad», *op. cit.*, p. 355, niega la consideración individual del arrendamiento porque alude que el problema es otro: «si las normas del régimen económico-matrimonial son o no aplicables para delimitar la titularidad de las situaciones arrendaticias y, consecuentemente, ejercitables frente al arrendador superando el principio de relatividad contractual que fluye del artículo 1257». RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «La sociedad de gananciales (2). El activo de la sociedad», *op. cit.*, pp. 784-785, considera que el arrendamiento constituye un bien de naturaleza ganancial con posterioridad a la STS de 3 de abril de 2009. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 304.

<sup>47</sup> RJ 2008\2823.

términos del contrato de arrendamiento. En consecuencia, la subrogación en la posición del arrendatario forma parte del contenido del contrato de arrendamiento, con independencia del régimen económico matrimonial.

Desde nuestro punto de vista, la STS de 3 de abril de 2009, pese a la innegable influencia que ha tenido en la jurisprudencia posterior, que se ha mostrado unívocamente a favor de la individualidad por la exigencia objetiva del respeto al principio de relatividad contractual, desatiende dos cuestiones relevantes, cuya consideración habría consolidado mejor la naturaleza privativa de la titularidad arrendaticia. La primera es que afirma que la vivienda, en caso de fallecimiento del cónyuge titular del arrendamiento, pierde la condición de vivienda familiar al haber desaparecido la familia por fallecimiento porque se protege otro interés, que es el del cónyuge superviviente a seguir habitando la vivienda arrendada. En la actualidad, la protección del cónyuge no arrendatario se basa en la convivencia con el cónyuge titular del arrendamiento<sup>48</sup> y no en el régimen económico matrimonial, porque de la convivencia deviene la necesidad de establecer normas de protección de la vivienda familiar<sup>49</sup>, de conformidad con el art. 39.1 CE. La vivienda familiar pierde dicha condición cuando el cónyuge titular del arrendamiento fallece y solamente habita en la vivienda el cónyuge superviviente. Sin embargo, en este caso tiene la calificación de vivienda habitual<sup>50</sup>, porque aunque la vivienda no sea la residencia habitual de la

<sup>48</sup> Atiéndase VALLADARES RASCÓN, E., «La vivienda familiar y las crisis matrimoniales», trabajo inédito citado por CARRASCO PERERA, A., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013, p. 408. Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 297, quien argumenta que la protección no deriva del hecho convivencial sino de las normas tuitivas contenidas en sede de regímenes económicos matrimoniales, como evidencia el hecho convivencial que, sin el artículo 1320, no otorgaba al cónyuge protección alguna. En el mismo sentido se expresan BENAVENTE MOREDA, P., «Problemas derivados de la atribución», *op. cit.*, p. 861, y FERNÁNDEZ CANALES, C., *Sociedad de gananciales y vivienda conyugal*, Madrid, Reus, 2013, pp. 155-156.

<sup>49</sup> Véase al respecto la STC 89/1994 de 17 de marzo, RTC 1994\89. PEREDA GÁMEZ, F. J., *Las cargas familiares. El régimen económico de las familias en crisis*, Las Rozas, La Ley, 2007, pp. 531-532. GIL MEMBRADO, C., *La vivienda familiar*, Madrid, Reus, 2013, pp. 9-27. TAMAYO CARMONA, J. A., *Protección jurídica de la vivienda habitual de la familia y facultades de disposición*, Madrid, Aranzadi, 2003, pp. 26-34.

<sup>50</sup> A tenor de GARCÍA DE BLAS, M. L., «La vivienda familiar en situaciones de normalidad y de crisis», en GARRIDO MELERO, M., FUGARDO ESTIVILL, J. M., *El patrimonio familiar, profesional y empresarial. Sus protocolos*, Volumen II, Barcelona, Bosch, 2005, pp. 203-241, la asignación preferente de la vivienda familiar tiene lugar cuando se trata de un bien ganancial y requiere la ocupación de la vivienda como vivienda habitual. La vivienda familiar está protegida por la Constitución e invoca el mandato constitucional de la protección de la familia, pero advierte que las normas que protegen la vivienda familiar no son de orden público. En el mismo sentido se expresa RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «La sociedad de gananciales (5). La disolución de la comunidad de gananciales», en YZQUIERDO TOLSADA, M., CUENA CASAS, M. (dirs.), *Tratado de derecho de la familia*, Vol. III. Los regímenes económicos matrimoniales (I), Cizur Menor, Aranzadi, 2011, pp. 1405-1416. Cfr. MORALEJO IMBERNÓN, N., «Régimen jurídico de la vivienda familiar», en GARRIDO MELERO, M., FUGARDO ESTIVILL, J. M., *El patrimonio familiar, profesional y empresarial. Sus protocolos*, Volumen II, Barcelona, Bosch, 2005, pp. 269-270, quien critica la protección al cónyuge superviviente vía subrogación *mortis causa* porque supone admitir que la vivienda es un bien ganancial en virtud de los arts. 1406 y 1407 CC. MORALEJO IMBERNÓN, N., «La vivienda familiar en situaciones de crisis

unidad familiar, sí que constituye la residencia habitual del cónyuge superviviente. La segunda cuestión a la que cabe referirse supone un matiz necesario para despejar cualquier duda sobre la naturaleza privativa del arrendamiento de la vivienda familiar. En este sentido, habría sido oportuno que se declarase que, en caso de aceptar la ganancialidad, se vaciaría de contenido la necesidad de comunicar la subrogación, dispuesta en el art. 16 LAU 1994, entre cuyos sujetos expresamente previstos se encuentra el cónyuge, y así se excluiría definitivamente la ganancialidad de la titularidad arrendaticia.

#### 4. CONSIDERACIONES FINALES

Del análisis de la naturaleza de la titularidad arrendaticia podemos observar que, aunque la doctrina se haya posicionado mayoritariamente a favor de la ganancialidad y que existan pronunciamientos favorables a dicha consideración con posterioridad a la asunción de la individualidad por parte del Tribunal Supremo, tienen más peso los argumentos que cabe esgrimir desde un punto de vista doctrinal a favor de la individualidad de la titularidad arrendaticia. Conforme a la teoría de la comunidad diferida, debe excluirse la ganancialidad de la titularidad arrendaticia porque la comunidad de bienes no se manifiesta durante la existencia del matrimonio sino que deviene con su disolución. De esta manera, no es posible hablar de una titularidad arrendaticia ganancial si no se ha expresado como existente dicha comunidad de bienes. Asimismo, la consideración del arrendamiento como bien de naturaleza privativa permite la aplicación del régimen arrendaticio con independencia del régimen económico matrimonial y respetando el principio de relatividad contractual.

Desde una óptica jurisprudencial, existe una evolución en la doctrina del Tribunal Supremo. En consecuencia, aunque la jurisprudencia se hubiese manifestado a favor de la ganancialidad en determinados supuestos por razones de justicia material, la STS de 3 de abril de 2009 marca claramente un punto de inflexión, desde el cual la jurisprudencia ha sido unívoca en considerar la naturaleza privativa de la titularidad arrendaticia, en abstracto y sin excepciones. De esta manera, no es admisible que, por la aplicación de un determinado régimen económico, se modifique la naturaleza de la titularidad arrendaticia permitiendo que el cónyuge superviviente pueda eludir las reglas de la subrogación, de modo que existe primacía del régimen arrendaticio sobre el régimen económico matrimonial.

En virtud de este pronunciamiento y con la jurisprudencia existente con posterioridad, no cabe la defensa de la ganancialidad de la titularidad arrendaticia por razones de seguridad jurídica. Por una parte, no resulta admisible que dicha naturaleza cambie en

---

matrimonial», *Revista Xuridica Galega*, 33, 2001, pp. 91-119. HERRERO GARCÍA, M. J., «Algunas consideraciones sobre la protección de la vivienda familiar», *op. cit.*, pp. 322-323. FONSECA GONZÁLEZ, R., «La vivienda familiar habitual en arrendamiento», *op. cit.*, pp. 265-266. O'CALLAGHAN MUÑOZ, X, «El derecho de ocupación de la vivienda familiar en las crisis matrimoniales», *Actualidad Civil*, 1, 1986, p. 1332. HERNÁNDEZ IBÁÑEZ, C., «Crisis matrimonial», *op. cit.*, pp. 2206-2210. VENDRELL FERRER, E., «La vivienda familiar y su protección», *op. cit.*, pp. 985-1010.

función del caso que se esté enjuiciando, como se desprende de la evolución jurisprudencial. Tampoco puede aceptarse la derogación del principio de relatividad contractual aduciendo una protección específica al cónyuge no titular del contrato de arrendamiento, por el hecho del fallecimiento del cónyuge titular del contrato, porque ya goza de protección en virtud de las reglas de la subrogación *mortis causa*. De esta manera, no pueden eludirse los requisitos exigidos para su formalización por el agravio comparativo que supondría para el resto de subrogantes. Igualmente, no se puede convertir en parte del contrato a quien no ha consentido en su celebración mediante un consentimiento presunto derivado del régimen económico matrimonial, ni se puede defender una subrogación tácita en el arrendamiento de vivienda para el cónyuge superviviente. Finalmente, cabe entender que la doctrina que todavía apuesta por la ganancialidad de la titularidad arrendaticia extensible a cualquier arrendamiento celebrado constante matrimonio va a reconsiderar esta posición<sup>51</sup>, porque en abstracto no resulta aplicable a un arrendamiento celebrado en régimen de separación de bienes y por los problemas de encaje cuando el régimen económico matrimonial es el de gananciales.

#### BIBLIOGRAFÍA

ALBÁCAR LÓPEZ, J. L., *Legislación de Arrendamientos Urbanos. Doctrina y Jurisprudencia*, Tomo I, Madrid, Trivium, 1996.

ALBALADEJO, M., *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, Madrid, Edisofer, 2011.

BENAVENTE MOREDA, P., «Problemas derivados de la atribución de la vivienda familiar por sentencia de separación, nulidad o divorcio al cónyuge no titular sobre la misma», *Anuario de Derecho Civil*, 3, 1988.

BENAVENTE MOREDA, P., *Naturaleza de la sociedad de gananciales. Legitimación individual de los cónyuges*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 1993.

BRENNER, C., MALAURIE, P., *Droit Civil. Les successions, les libéralités*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 2010.

DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, M., «Actos de disposición sobre bienes gananciales. Algunas notas para su estudio», en CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO, *Homenaje a Juan Berchmans Vallet de Goytisolo*, Volumen II, Madrid, Visor Distribuciones, 1988.

DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, M., «La sociedad de gananciales y el Registro de la Propiedad», *Anuario de Derecho Civil*, vol. 39, 2, 1986.

CÁRDENAS, F., «Ensayo histórico sobre las leyes y doctrinas que tratan de los bienes gananciales en el matrimonio», en CÁRDENAS, F., *Estudios Jurídicos*, Tomo II, Madrid, Establecimiento Tipográfico de P. Núñez, 1884.

<sup>51</sup> En este sentido se expresa GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento», *op. cit.*, p. 306.

CARRASCO PERERA, A., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013.

CARRASCO PERERA, A., «Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013.

CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, C., *Derecho de la Construcción y la Vivienda*, Madrid, Dilex, 2012.

CASAS MARTÍNEZ, A., «La comunidad arrendaticia», *Revista General de Derecho*, 142-143, 1956.

CASTÁN TOBEÑAS, J., CALVILLO MARTÍNEZ DE ARENAZA, J., *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, Volumen II, Madrid, Reus, 1956.

CHARTIER, B., «Domicile conjugal et vie familiale», *Revue trimestrielle de droit civil*, 1, 1971.

DÍEZ PICAZO, L., GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil*, Volumen II (Tomo II). Contratos en especial. Cuasicontratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual, Madrid, Tecnos, 2012.

ENTRENA KLETT, C. M., *Matrimonio, separación y divorcio, (en la legislación actual y en la historia)*, Pamplona, Aranzadi, 1984.

FERNÁNDEZ CANALES, C., *Sociedad de gananciales y vivienda conyugal*, Madrid, Reus, 2013.

FERNÁNDEZ VIVANCOS, G., «La sucesión “mortis causa” en materia de arrendamientos», *Revista General de Derecho*, 86, 1951.

FERRANDIS VILLELA, J., «Sucesión en los arrendamientos: transmisión mortis causa de los derechos y obligaciones del arrendatario», *Anuario de Derecho Civil*, vol. 7, 2, 1954.

FONSECA GONZÁLEZ, R., «La vivienda familiar habitual en arrendamiento y la sociedad de gananciales», *Revista de Derecho Privado*, 3, 1983.

FUENTES LOJO, A., FUENTES LOJO, J., *Novísima suma de arrendamientos urbanos*, Tomo I, Barcelona, Bosch Editor, 2007.

GALAND, P., FRANÇOIS, C., *Code Civil Belge*, Vanves, Marabout, 2012.

GALGANO, F., «Articolo 1614», en GALGANO, F., *Commentario compatto al Codice civile*, Piacenza, La tribuna, 2012.

GALLI, G., «Articolo 1614», en CIAN, G., TRABUCCHI, A. (dirs.), *Commentario breve al codice civile. Complemento giurisprudenziale*, Padova, CEDAM, 2007.

GARCÍA DE BLAS, M. L., «La vivienda familiar en situaciones de normalidad y de crisis», en GARRIDO MELERO, M., FUGARDO ESTIVILL, J. M., *El patrimonio familiar, profesional y empresarial. Sus protocolos*, Volumen II, Barcelona, Bosch, 2005.

GARRIDO DE PALMA, V. M., MARTÍNEZ FERNÁNDEZ, T., SÁNCHEZ GONZÁLEZ, C., VÉLEZ BUENO, J., *La disolución de la sociedad conyugal: Estudio específico de los artículos 1.406 y 1.407 del Código civil*, Madrid, Reus, 1985.

GIL MEMBRADO, C., *La vivienda familiar*, Madrid, Reus, 2013.

GIMÉNEZ DUART, T., «Los bienes privativos y gananciales tras la reforma de 13 de mayo de 1981», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 548, 1982.

GONZÁLEZ PORRAS, J. M., «Artículo 16. Muerte del arrendatario», LASARTE ÁLVAREZ, C. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos: (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, Madrid, Tecnos, 1996.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario», en CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (dirs.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, Valladolid, Lex Nova, 2014.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario», en CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (dirs.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, Valladolid, Lex Nova, 2014.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Efectos patrimoniales que respecto de terceros produce la situación de crisis matrimonial», *Cuadernos de Derecho Judicial*, 10, 1993.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «La naturaleza de la actual sociedad de gananciales», *Anuario de Derecho Civil*, vol. 45, 3, 1992.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Los terceros ante la adjudicación judicial del uso de la vivienda familiar como consecuencia de la crisis matrimonial», *Aranzadi Civil*, 1, 1994.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Defensa de los bienes y derechos gananciales y litisconsorcio pasivo necesario*, Madrid, Tecnos, 1994.

HENRY, X. (dir.), *Méga Code Civil*, Paris, Dalloz, 2014.

HERNÁNDEZ ARRANZ, M. C., INIESTA DELGADO, J. J., «Algunos aspectos de la duración de los contratos en la nueva LAU», *La Ley*, 2, 1995.

HERNÁNDEZ IBÁÑEZ, C., «Crisis matrimonial y cambios en la atribución de la vivienda familiar», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 738, 2013.

HERRERO GARCÍA, M. J., «Algunas consideraciones sobre la protección de la vivienda familiar en el Código Civil», en *Estudio de Derecho civil en homenaje al profesor J. Beltrán de Heredia y Castaño*, Salamanca, Ediciones Universidad de Salamanca, 1984.

JEGHERS, J. L., «Le statut des biens des membres du couple en formation. Le statut primaire», en DELNOY, P. (dir.), *Le couple sous toutes ses formes: Mariage - Cohabitation légale - Cohabitation de fait*, Limal, Anthemis, 2013.

KRÜGER, W., „§ 584“, en SÄCKER, F. J., RIXECKER, R. (eds.), *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Band 3, München, C. H. Beck, 2012.

LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, Volumen segundo. Contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito, Madrid, Dykinson, 2011, edición revisada por RIVERO HERNÁNDEZ, F.

LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil IV. Familia*, Madrid, Dykinson, 2011, edición revisada por RAMS ALBESA, J.

LACRUZ BERDEJO, J. L., «En torno a la naturaleza jurídica de la comunidad de gananciales del Código civil», *Revista General de Legislación y jurisprudencia*, Tomo XIX, 1, 1950.

LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos urbanos. Legislación y Comentarios*, Madrid, Sepin, 2016.

LOZANO ROMERAL, D., DE FUENTES BARDAJÍ, J., *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Barcelona, Praxis, 1994.

MADRUGA MÉNDEZ, J., «Transmisión del Derecho arrendaticio de Vivienda», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 470, 1969.

MARTÍNEZ ESCRIBANO, C., «Artículo 1346», en DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (dir.), *Comentarios al Código Civil*, Valladolid, Lex Nova, 2010.

MARTÍNEZ ESCRIBANO, C., «Artículo 1347», en DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (dir.), *Comentarios al Código Civil*, Valladolid, Lex Nova, 2010.

MORALEJO IMBERNÓN, N., «Artículo 1346», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios al Código Civil*, Cizur Menor, Aranzadi, 2009.

MORALEJO IMBERNÓN, N., «Artículo 1347», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios al Código Civil*, Cizur Menor, Aranzadi, 2009.

MORALEJO IMBERNÓN, N., «La vivienda familiar en situaciones de crisis matrimonial», *Revista Xuridica Galega*, 33, 2001.

MORALEJO IMBERNÓN, N., «Régimen jurídico de la vivienda familiar», en GARRIDO MELERO, M., FUGARDO ESTIVILL, J. M., *El patrimonio familiar, profesional y empresarial. Sus protocolos*, Volumen II, Barcelona, Bosch, 2005.

O'CALLAGHAN MUÑOZ, X, «El derecho de ocupación de la vivienda familiar en las crisis matrimoniales», *Actualidad Civil*, 1, 1986.

O'CALLAGHAN MUÑOZ, X, «La vivienda familiar durante el tratamiento de las crisis matrimoniales», en VILADRICH BATALLER, P. J. (dir.), *El hogar y el ajuar de la familia en las crisis matrimoniales: bases conceptuales y criterios judiciales*, Pamplona, Ediciones Universidad de Navarra, 1986.

PARA MARTÍN, A., «Arrendamientos de locales de negocio sometidos al régimen del RDL 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica los arrendamientos para uso distinto de vivienda», *Cuadernos de Derecho Judicial*, 2, 1996.

PATARIN, J., MORIN, G., *La réforme des régimes matrimoniaux*, Paris, Defrénois, 1966.

PEÑA BERNALDO DE QUIROS, M., «Comentario al artículo 1346», en *Comentario del Código Civil*, Tomo II, Madrid, Ministerio de Justicia, 2011.



PEÑA BERNALDO DE QUIROS, M., «Comentario al artículo 1347», en MINISTERIO DE JUSTICIA, *Comentario del Código Civil*, Tomo II, Madrid, Ministerio de Justicia, 2011.

PEREDA GÁMEZ, F. J., *Las cargas familiares. El régimen económico de las familias en crisis*, Las Rozas, La Ley, 2007.

PINZGER, E., „§ 584“, revisado por WEIDENKAFF, W., en PALANDT, O. (ed.), *Bürgerliches Gesetzbuch*, München, C. H. Beck, 2015.

PLANIOL, M., *Traité élémentaire de droit civil conforme au programme officiel des Facultés de droit*, vol. III, Paris, Pichon, 1901.

PRATS ALBENTOSA, L., «Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario», en VALPUESTA FERNÁNDEZ, R. (coord.), DOMÍNGUEZ PLATAS, J. (ed.), *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valencia, Tirant lo Blanch, 1994.

PUIG PEÑA, F., *Compendio de Derecho Civil Español*, Madrid, Pirámide, 1976.

RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013.

RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «La sociedad de gananciales (2). El activo de la sociedad», en YZQUIERDO TOLSADA, M., CUENA CASAS, M. (dirs.), *Tratado de derecho de la familia*, Vol. III. Los regímenes económicos matrimoniales (I), Cizur Menor, Aranzadi, 2011.

RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «La sociedad de gananciales (5). La disolución de la comunidad de gananciales», en YZQUIERDO TOLSADA, M., CUENA CASAS, M. (dirs.), *Tratado de derecho de la familia*, Vol. III. Los regímenes económicos matrimoniales (I), Cizur Menor, Aranzadi, 2011.

RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «Observaciones sobre el contrato de arrendamiento urbano concertado por un cónyuge durante la vigencia de la sociedad de gananciales», *Anuario de la Facultad de Derecho*, 5, 1987.

RAMS ALBESA, J., *Uso, habitación y vivienda familiar*, Madrid, Tecnos, 1987.

RAU, C. F., ESMEIN, P., PONSARD, A., AUBRY, C., *Droit Civil français*, vol. VII, Paris, Librairies techniques, 1973.

REBOLLEDO VARELA, A. L., «La vivienda familiar y la ley de arrendamientos urbanos», *La Ley*, 2, 1984.

REVILLARD, M. L., «France», en HAYTON, D. (ed.), *European Succession Laws*, Bristol, Jordans, 2002.

ROCA SASTRE, R. M., «La comunidad de gananciales: destino de éstos en caso de renuncia», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 63, 1930.

ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho de Sucesiones*, Tomo I, Barcelona, Bosch, 1989.

RODRÍGUEZ AGUILERA, C., PERÉ RALUY, J., *Derecho de arrendamientos urbanos*, Volumen I, Barcelona, Bosch, 1965.

SÁNCHEZ ROMÁN, F., *Estudios de derecho civil: según los principios, los precedentes y cuerpos legales del antiguo derecho de Castilla, las leyes civiles generales, las especialidades de las legislaciones forales, la jurisprudencia del Tribunal Supremo y el Código civil e Historia general de la legislación española*, Tomo V, Madrid, Sucesores de Rivadeneyra, 1899.

SAVATIER, R., *La séparation de biens en Droit français*, Paris, Dalloz, 1973.

SERRANO ALONSO, E., «Artículo 12», en O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, Madrid, Edersa, 1995.

SERRANO ALONSO, E., «Artículo 15», en O'CALLAGHAN, X. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, Madrid, Edersa, 1995.

SONNENSCHNEIN, J., SCHAUB, R., „§ 584“, en VON STAUDINGER, J. (ed.), *BGB. §§ 581-606. Pacht, Landpacht, Leihe*, München, Sellier, 2013.

TAMAYO CARMONA, J. A., *Protección jurídica de la vivienda habitual de la familia y facultades de disposición*, Madrid, Aranzadi, 2003.

TRAVIESAS, M., «Contrato de arrendamiento», *Revista de Derecho Privado*, Tomo VI, 1, 1919.

VALLADARES RASCÓN, E., «La vivienda familiar y las crisis matrimoniales», trabajo inédito citado por CARRASCO PERERA, A., «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, Aranzadi, 2013.

VALLET DE GOYTISOLO, J. B., «En torno de la naturaleza de la sociedad de gananciales», *Anuario de Derecho Civil*, vol. 43, 4, 1990.

VAN OMMESLAGHE, P., *Traité de droit civil belge*. Tome II: Les obligations, Bruxelles, Bruylant, 2013.

VÁZQUEZ GUNDÍN, E., «Falsa expresión de la Ley. Arrendamientos Matrimoniales», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 218, 1946.

VENDRELL FERRER, E., «La vivienda familiar y su protección», *Revista Jurídica de Catalunya*, vol. 86, 4, 1987.

VERDERA SERVER, R., *La subrogación mortis causa en el arrendamiento de vivienda*, Valencia, Tirant lo Blanch, 1997.

YAGO ORTEGA, A., «Acerca de la titularidad sobre los gananciales», *Revista de Derecho Notarial*, 103, 1979.

Fecha de recepción: 30.07.2016

Fecha de aceptación: 23.12.2016