

La transmisión *inter vivos* del contrato de arrendamiento de vivienda en el Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos de 28 de diciembre de 1992

SUMARIO: INTRODUCCION.—I. CONCEPTO DE VIVIENDA: A. Los términos del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre. B. La vivienda en el Proyecto de 28 de diciembre de 1992.—II. LA CESION DE VIVIENDA: A. Concepto de cesión. B. Régimen jurídico en el Proyecto. C. El consentimiento del arrendador. D. Exigencia de la notificación. E. Cesión y renta. F. Cesión y subarriendo.—III. EL SUBARRIENDO: A. Concepto de subarriendo. B. El requisito del consentimiento y la existencia de mobiliario. C. Subarriendo parcial. D. Subarriendo y renta. E. La negativa del arrendador.—CONCLUSION.—BIBLIOGRAFÍA.

INTRODUCCION

El estudio pormenorizado de un Proyecto, como es el caso, siempre conlleva el riesgo de que resulte precipitado. Que, con la promulgación de la ley, puede resultar, incluso vano y, por tanto, en perjuicio del rigor y profundidad que se exige al estudio. No obstante, pretendo exponer sucintamente la situación del momento con un análisis de los principales problemas planteados, confrontando dicha situación con las soluciones que aporta el nuevo Proyecto o, denunciando las lagunas que no llega a cubrir y las que previsiblemente en el futuro surgirán. Para todo ello resulta especialmente útil el discurso jurisprudencial a lo largo de la vigencia de la ley en vigor, siendo la pauta orientativa acerca de las soluciones previsibles o

deseables para interpretaciones del Proyecto en su andadura inicial como ley (1).

Hacer una valoración de conjunto sobre el Proyecto resulta comprometido y puede llevarnos a unas conclusiones excesivamente simples, ya que pocos aspectos de orden social llegan a afectar tan directamente sobre la base material donde reside la propia persona y la familia. Resultando que sin ser un derecho fundamental *strictu sensu* sí que puede considerarse como un derecho básico, especialmente vinculado a la persona como medio para la propia pervivencia y centro de desenvolvimiento del núcleo familiar. Este es el sentido que recoge la Constitución española de 1978 en su artículo 47, encuadrado entre los *Principios rectores de la política social y económica*: el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

No hay que perder de vista la potestad que se otorga a los poderes públicos de carácter general en el artículo 33 de la CE, al establecer la posibilidad de delimitar o restringir el uso y disfrute de la propiedad privada conforme al contenido determinado por las leyes atendiendo a su función social. Y es esta misma función social la que lleva a la necesidad de adecuar la regulación de los arrendamientos urbanos a la situación social del momento.

Han sido pluralidad de sectores, en uno y otro sentido, quienes han denunciado muy negativamente la realidad social (2). Unos desde la posi-

(1) Desde que el Ministro de Obras Públicas y Transportes nombró el 3 de mayo de 1991 a Cristina Narbona Directora General de la Vivienda, este departamento del Ministerio comenzó la redacción de una nueva LAU. Sin embargo, hasta la fecha se han sucedido distintos borradores, que han ido reduciendo el alcance de la nueva norma.

Los primeros borradores incluían períodos de actualizaciones de renta, así como la extinción de contratos de vivienda anteriores a 1985.

El nuevo texto, según el Gobierno, contribuirá a medio y largo plazo, al abaratamiento de los alquileres en España, así como a fomentar las diversas medidas sobre la vivienda tomadas recientemente: plan de 460.000 viviendas y Fondos de Inversión Inmobiliaria.

(2) Existen numerosas encuestas acerca de la situación social de la vivienda y de la contratación arrendaticia urbana. El «ABC» del día 19 de diciembre de 1992 publica en la Sección de Economía, pág. 45, una encuesta del CIS sobre los locales comerciales en cuanto a la fecha de celebración y a la renta.

La encuesta referente a las viviendas está tomada del MOPU en el año 89 y en la que se destacan los siguientes datos: el 25,3 por 100 de los contratos son anteriores a 1965; posteriores a 1965 y anteriores al Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, lo constituyen el 54,5 por 100; únicamente el 20 por 100 para los celebrados estando vigente el Real Decreto-Ley. Especifica, a su vez, dentro de los porcentajes, aquellos celebrados con cláusula de revisión de los que se llevaron a cabo sin ella. Afirmando que los contratos anteriores a 1985 afectan a más de 3.000.000 de españoles. Estos mismos datos recoge la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, núm. 123-1 de 30 de diciembre de 1992.

ción de los inquilinos (3), la gran mayoría haciéndose eco de los propietarios, o con pretensiones de denuncia general (4).

Uno de los problemas resaltados con especial relevancia lo ha constituido el tratamiento con que se configure a las transmisiones *inter vivos* del derecho arrendaticio, únicamente admitidas la cesión y subrogación de la titularidad del derecho. En el presente trabajo pretendo poner de relieve la problemática sobre esta materia haciendo referencia a los supuestos de transmisión *inter vivos*, en cualquiera de sus formas, de la vivienda, exclusivamente.

De alguna manera viene a establecerse una especie de remiendo a la Ley de 1964, la cual ya constituía un Texto Refundido de las normas anteriores: leyes de 22 de diciembre de 1955, articulada por Decreto de 13 de abril de 1956, que palie los defectos que con el transcurso del tiempo han ido agravando situaciones de inquilinos y propietarios. *Ley que fue en su origen, uno de los más claros ejemplos de justicia social que podrían invocarse. Por encima del respeto a lo pactado estaba el deber social del Estado de no dejar en la calle a quienes, de hacérselo respetar, no podrían salir ya de ella* (5).

(3) En defensa de los derechos de los inquilinos alza su voz Enrique PEDRERO como presidente de la Asociación de Inquilinos de Madrid. Llega a manifestar que la situación pretendida en el Proyecto constituye una *demoledora acumulación de normas de carácter retroactivo contra los derechos adquiridos por los millones de inquilinos y demás arrendatarios con contratos anteriores al Decreto-Ley 30/1985, de 30 de abril*. «Ley de desahucio total», en *Tapia*, núm. 66, octubre de 1992, pág. 11.

Pueden también verse en este sentido, entre otros: INFANTE LÓPEZ: *Todo sobre los derechos y deberes del inquilino*, Madrid, 1983, y *Manual práctico sobre los derechos del inquilino*, Madrid, 1986. LLADO: *Guía legal sobre los derechos del inquilino*, 1989.

(4) Son numerosos los trabajos en publicaciones de amplia difusión. Entre otros se pueden mencionar: Daniel LOSCERTALES FUERTES: «Análisis urgente de la LAU», en *Tapia*, núm. 65, septiembre de 1992, págs. 3-7. Este artículo se puede encontrar también en la revista *Administración Rústica y Urbana*, núm. 78, septiembre-octubre de 1992, págs. 16-26.

El mencionado núm. 65 de *Tapia*, de carácter monográfico incluye otros dos artículos: Luis DE LA MORENA Y DE LA MORENA: *A vueltas con la LAU: puntos de vista no vistos*, y otro de Alejandro MARTINO VICO: *LOS arrendamientos urbanos antiguos o la usurpación de la propiedad. Su relación con el procedimiento judicial sumario del artículo 131 LH. Urgente exigencia de una nueva ley*.

A su vez Luis DE LA MORENA Y DE LA MORENA publicó también *La vieja LAU, ¿hasta cuándo?*, recogido en el Boletín del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, 1992, núm. 2, págs. 23-28.

LLOVERA SÁEZ: *Manual de los derechos del arrendador*, 1988.

(5) Véase Luis DE LA MORENA Y DE LA MORENA: «Un claro supuesto de inconstitucionalidad sobrevenida: la Ley de Arrendamientos Urbanos», en *Tapia*, núm. 63, marzo-abril 1992, pág. 19.

I. CONCEPTO DE VIVIENDA

A. LOS TÉRMINOS DEL DECRETO 4104/1964, DE 24 DE DICIEMBRE

Hemos de hacer mención, muy brevemente, en primer lugar al concepto de vivienda a la luz del nuevo Proyecto, ya que será el ámbito sobre el que recaiga el análisis en el presente trabajo.

El Texto Refundido de 1964 no establecía una definición de vivienda de manera expresa, si no que lo hacía contraponiéndolo al de local de negocio, a la vez que enunciaba negativamente supuestos que en ningún caso constituirían viviendas sometidas al régimen de la LAU.

Por vivienda se puede entender una edificación habitable destinada a morada humana, y por local de negocio ha de entenderse, a la luz de la LAU vigente, aquella edificación habitable cuyo destino primordial sea el de ejercerse en ella, con establecimiento abierto, una actividad de industria, de comercio o de enseñanza con fin lucrativo. Quedan comprendidos dentro del concepto de local de negocio no sólo los supuestos en los que se establezcan las actividades mencionadas anteriormente, sino también aquellos supuestos de negocios que suponen una concepción extensa de lo que se haya de entender por industria, comercio o enseñanza. Estos son los recogidos en el artículo 5.2 de la LAU: los locales ocupados por las personas de la Iglesia Católica, Estado, Provincia, Municipio, Entidades benéficas, Asociaciones piadosas, Sociedades o Entidades deportivas comprendidas en el artículo 32 de la Ley de Educación Física y Corporaciones de Derecho Público y en general, cualquiera otra que no persiga lucro cuando estén destinados a actividades económicas.

Son considerados locales, asimismo, los depósitos y almacenes, cualquiera que fuese el arrendatario, y los locales destinados a escritores y oficinas cuando el arrendatario se valga de ellos para ejercer actividad de comercio, de industria o de enseñanza con fin lucrativo, así como los destinados al desarrollo de las actividades llevadas a cabo por las personas que ocuparen los locales de las Instituciones del artículo 4.2.º destinados a actividades económicas, aunque dichos locales no se hallaren abiertos al público.

No obstante, se someterán al régimen del arrendamiento de local de negocio los supuestos en que el arrendatario, su familia o personas que trabajen a su servicio tengan en él su vivienda.

Por el contrario, no perderá el carácter de arrendamiento de vivienda por que concurra la circunstancia de que el inquilino, su cónyuge o pariente, de uno u otro, hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Quedan excluidas de la regulación de la vigente LAU, aún constituyendo fincas de carácter urbano: los arrendamientos de fincas cuyo arrendatario lo ocupe únicamente por la temporada de verano, o cualquiera otra aunque los plazos fueran distintos, los locales destinados a casinos o círculos dedicados al esparcimiento o recreo de sus componentes o asociados; el uso de viviendas y locales que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tuvieran asignados por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten; los que se trate de finca con casa-habitación en los que sea el aprovechamiento del predio la finalidad primordial del arriendo, presumiendo que se trata de este supuesto, cuando la contribución territorial de la finca por rústica sea superior a la urbana (6).

B. LA VIVIENDA EN EL PROYECTO DE 28 DE DICIEMBRE DE 1992

Me ha parecido importante partir de estas primeras consideraciones por cuanto el Proyecto, objeto de análisis, establece unos regímenes diversos a los hasta ahora considerados en cuanto al ámbito de aplicación.

El Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, introdujo ya algunas modificaciones en la regulación cual fue, entre otras, la posibilidad para transformar las viviendas en locales de negocio, quedando a voluntad de las partes el sometimiento de la vivienda al régimen de local de negocio, frente a los criterios que establecía la propia LAU.

El Proyecto de Ley recoge criterios muy distintos a los anteriores y es aquí donde me gustaría hacer hincapié: en la delimitación conceptual de lo que se ha de entender por vivienda, de vital importancia, dado que difiere de lo que establece la ley en vigor, si queremos entrar posteriormente en la consideración del nuevo régimen de las transmisiones *inter vivos* de la vivienda a la luz del Proyecto.

(6) En cuanto al concepto de finca urbana como objeto propio del contrato de arrendamiento urbano, según lo establece el artículo 1,1, existen gran *variedad* de criterios para su determinación, cabe resaltar entre otros los recogidos por IBÁÑEZ DE ALDECOA: «Fincas rústicas y urbanas», en *Pretor*, marzo de 1955; ROCA SASTRE en su libro: *Derecho Hipotecario*, y SOTO NIETO en *Supuestos de inclusión y de exclusión en la nueva LAU*.

La jurisprudencia delimita el concepto estableciendo los siguientes criterios: se trate de un edificio habitable, es decir, reúna los requisitos de edificación, con construcción adherida al suelo, con incorporación íntima y fija, y no mera adherencia exterior, siendo indiferente que lo construido tenga carácter permanente o provisional; y de habitabilidad, bastando para ello si se trata de locales de negocio a que reúna las condiciones necesarias para su destino urbano, cuya determinación compete a las partes. En *Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 16 de noviembre de 1956*. Quedan, por tanto, excluidos los solares sometidos a la regulación de la Ley del Suelo.

No falta, en el Proyecto, una pretensión por parte del Gobierno de fundamentar los criterios básicos de la LAU, apoyándose en las potestades que le otorga la Constitución, teniendo en cuenta que aquélla fue promulgada en 1964. Indudablemente, el sentido de la LAU, como ley de carácter especial, no es otro que el de establecer un régimen distinto del que se regula en el Capítulo II, Título XI del Libro IV del CC, para los supuestos de arrendamientos de fincas urbanas, justificado en todas las leyes referidas a los arrendamientos urbanos por la *escasez de viviendas, determinante de un profundo desequilibrio entre la oferta y la demanda para la adquisición arrendaticia de aquéllas* (7). Aquellos mismos motivos que exponía el legislador de 1955 como *el mismo fin del Derecho que, si realmente, ha de ser concebido como instrumento para la más justa ordenación de las realidades sociales, precisa estar dotado del dinamismo necesario para acompañarse a aquéllas* (8), son los que llevan al legislador de 1992 a motivar la nueva regulación:

Por ello la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Por las razones expuestas: *La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una recta diferenciación entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a uso distinto al de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia. (...) El Proyecto abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda primaria y permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría esta que engloba los arrendamientos de temporada, los de local de negocio y los asimilados a éstos* (9).

(7) Véase la Exposición de Motivos de la Ley de Bases de 22 de diciembre de 1955.

(8) *Ibid.*

(9). Véase la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos de 30 de diciembre de 1992.

Sin duda alguna la nueva regulación pretende que sea exclusivamente el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada el que informe la futura ley. De tal forma que la protección al arrendatario sólo sea allí donde la finalidad de arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo. La regulación de usos distintos al de vivienda quedan al libre pacto de las partes, reconduciendo el régimen al contenido del Código Civil.

El ámbito de aplicación de la Ley se circunscribe al concepto, ya recogido en el Texto Refundido de 1964, de finca urbana, distinguiendo entre el arrendamiento de vivienda y el de otros usos distintos del de vivienda.

Por arrendamiento de vivienda entiende el Proyecto: *el de finca urbana cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, de su cónyuge no separado legalmente o de hecho o de sus hijos dependientes.* Artículo 2.1. *Se aplicará al mobiliario, trasteros, plazas de garaje, y cualesquiera otras dependencias o espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca.* Artículo 2.2.

Todo arrendamiento de finca que recaiga sobre edificación habitable cuyo uso primordial sea distinto del anterior constituirá el ámbito de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, en especial los que tengan por finalidad ejercer en ella una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente. En la Exposición de Motivos se menciona, con un criterio que facilite la interpretación, los que constituyan segunda residencia, los de temporada, y los tradicionales de local de negocio. El régimen se establece en el Título III, *regulación basada casi de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes* (10).

El artículo 4 establece los arrendamientos excluidos del ámbito de la futura ley, entre los que se recogen: *el uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignados por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.* Supuesto que junto con el de finca con casa habitación, cuyo régimen se regirá por lo dispuesto en la legislación de arrendamientos rústicos, aparecían ya recogidos en el Texto Refundido. Las viviendas militares aparecen también excluidas y se remite a su regulación específica.

Indudablemente en lo que a la vivienda se refiere aparece más netamente definido el concepto, viniendo a coincidir con el establecido en el Texto Refundido, y cuyo régimen está recogido en el Título II, artículos 5 a 26.

Hay que tener en cuenta en lo que a la vivienda *strictu sensu* se refiere que, como ya recoge el Texto Refundido, el contrato de inquilinato —de arrendamiento de vivienda habría que entender a la luz del Proyecto— no

(10) Véase la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos de 30 de diciembre de 1992.

perderá su carácter por la circunstancia de que el inquilino, su cónyuge o pariente de uno u otro hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o sus dependencias —*espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios a la finca*, incorporando la terminología del Proyecto— una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Claramente, quedan excluidos del régimen de vivienda los supuestos que se recogían en el artículo 4.2, siempre que no tengan como destino primordial el de satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda.

Una vez delimitado qué se ha de entender por vivienda a la luz del Proyecto y siguiendo la estructura que en él se establece, entraremos, en un primer lugar al análisis del tratamiento de la cesión, para proseguir posteriormente con el del subarriendo.

II. LA CESIÓN DE VIVIENDA

A. CONCEPTO DE CESIÓN

En el Proyecto: *la prohibición de cesión o subarriendo inter vivos de la vivienda total o parcial es absoluta, lo que no puede merecer otra cosa que reconocimiento positivo, habida cuenta que en el arrendamiento se cede un piso para las necesidades primarias del arrendatario, cuyo concepto no cabe que pase a un tercero sin el consentimiento del arrendador* (11).

Sin pretender entrar en un minucioso análisis del concepto de cesión, sí que se hace necesario establecer unas nociones que nos vayan clarificando la labor de estudio de la futura ley.

Cabe plantearse en una primera aproximación sobre qué entiende el legislador por cesión, ya que el Texto hoy vigente nos habla de cesión de vivienda, de la posibilidad de subrogar en los derechos y obligaciones al cónyuge y otros parientes, a lo que denomina también cesión, así como la posibilidad de subrogarse las CCAA en los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles que se transfieran por la Administración del Estado y de sus organismos autónomos, así como de los Entes Preautonómicos, artículo 24 en sus apartados 1, 2, 3 y 4. No obstante, el Proyecto recoge un concepto único y encuadra la materia bajo la rúbrica: *Cesión del contrato y subarriendo*, con lo que de alguna manera viene a reflejarse legislativamente la práctica sentada por la jurisprudencia en cuanto a la posibilidad de una cesión de arrendamiento y una cesión de los derechos singulares. De

(11) Véase el artículo de Daniel LOSCERTALES FUERTES: «Análisis urgente de la Ley de Arrendamientos Urbanos», en *Tapia*, núm. 65, septiembre de 1992, pág. 4.

tal forma que entendía que la cesión de derechos singulares del arrendatario presupone la permanencia del arrendatario en su posición contractual e implica transferencia total o parcial de la facultad de goce sobre el objeto del arriendo y que, como tal, no precisa el consentimiento del arrendador, no existiendo, por tanto, la sustitución de un contrato por otro, como en la cesión del arrendamiento (12). El Proyecto se refiere exclusivamente a la cesión del contrato de arrendamiento.

B. RÉGIMEN JURÍDICO EN EL PROYECTO

El artículo 6.1 se limita a recoger sucintamente la prohibición de cesión por el arrendatario sin el consentimiento del arrendador. Frente a esta norma del Proyecto, el Texto actual recoge en los artículos 23 a 28 varias precisiones.

El actual Texto normativo señala la prohibición de la cesión de vivienda realizada a título oneroso, si bien admite determinadas excepciones. Tales excepciones lo constituyen la posibilidad de subrogarse en los derechos y obligaciones propios del contrato, el cónyuge, ascendientes, descendientes, hermanos legítimos o naturales e hijos adoptivos menores de dieciocho años al tiempo de la adopción que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada con dos años de antelación, o de cinco años cuando de hermanos se trate. No se exigen estos plazos al cónyuge.

Supone una novedad en la regulación la ausencia de esta previsión, que en un principio parece contradecir los principios básicos del Proyecto, tales como la finalidad de facilitar vivienda a quienes en tal situación se encontraran. Si bien es cierto que, por otra parte, tratándose de subrogaciones *inter vivos*, de alguna manera carece de sentido que continuando con vida el titular o titulares del arrendamiento pudiese transmitirse a quienes ya formaban parte integrante del núcleo familiar, y que más bien podía dar lugar a situaciones de fraude de ley, dando lugar mediante la cesión a prolongaciones del contrato a favor de dichos parientes cuando, quien inicialmente era el titular carezca ya del interés inicial de mantener el contrato, bien porque haya celebrado otro, bien porque posea otra vivienda en propiedad, y que de otra manera daría lugar a la resolución del contrato según las causas previstas en el artículo 114.11 en relación con el artículo 62, cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas en la misma población o tuviere a su libre disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas a la arrendada.

(12) Véase PERÉ RALUY: «La cesión de viviendas», en *Pretor*, núm. 46, pág. 7.

Por otra parte, la previsión en el artículo 13 del Proyecto, de la adquisición de la condición de arrendatario del cónyuge para los supuestos de nulidad, separación o divorcio hacen innecesario la previsión de este artículo 24.1, que quizá en su día fuese la solución para estas situaciones en que el núcleo familiar podría verse perjudicado.

Sin embargo, frente a estas previsiones no se han hecho esperar las críticas y voces que en determinados sectores han de preservar los derechos de los inquilinos. De tal forma que la proyectada ley supone, en opinión de Enrique PEDRERO: *las más afiladas herramientas de la Ley de desahucios —aunque contiene otras muchas— cuyo objeto es consumir ese desahucio total. La Ley de desahucios introduce una supresión absoluta del derecho de subrogación, puesto que el cónyuge que, al quedar viudo, continúa en el arrendamiento es cotitular del mismo, y no un subrogado, según ha establecido el Tribunal Constitucional. En cuanto a los hijos, su expulsión de las viviendas a los veinticinco años, por el mero motivo de que se hayan quedado huérfanos, según se prevé en el Anteproyecto de la Ley de desahucios, es algo de una arbitrariedad y una crueldad indecibles, que se califica por sí solo* (13).

En cuanto a la cesión parcial y su admisibilidad, aunque resulte difícilmente concebible hay que entender que su tratamiento puede ser asimilado al subarriendo parcial, ya que resulta irrelevante para el arrendador, ya que éste no podía saber cuándo se produjo (14).

Las Disposiciones Transitorias del Proyecto establecen una consideración respecto a las subrogaciones familiares del artículo 24.1 de la actual Ley, de tal forma que los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, y por tanto sometidos al régimen de la LAU de 24 de diciembre de 1964, dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 de dicha Ley.

C. EL CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR

Uno de los grandes problemas que plantea el Proyecto en esta materia lo constituye el consentimiento, en cuanto que se limita a prohibir la cesión sin el consentimiento del arrendador. ¿Cuándo ha de verificarse esta notificación? ¿Cuándo se entenderá denegado el consentimiento? Junto a otras cuestiones que quedan sin resolver.

(13) Véase Enrique PEDRERO: «Ley de desahucio total», en *Tapia*, núm. 66, octubre de 1992, pág. 11.

(14) El Tribunal Supremo admite la posibilidad de su existencia en Sentencias como la de 2 de junio de 1951 y de 6 de junio de 1948. Puede verse FUENTES LOJO: *Suma de arrendamientos urbanos*, pág. 424.

En la Ley actualmente vigente tampoco se hace alusión a la cuestión. Entendían GARCÍA ROYO y BELLÓN que el consentimiento podía ser tácito cuando se produjese la pasividad del arrendador durante los 180 días desde que fue ocupada la vivienda por el cesionario. Con la Reforma de 11 de junio de 1964 se entendía que durante dos meses desde la notificación (15).

Incluso se admitía la cesión por caducidad de la acción concedida en el artículo 25 de la LAU, en el supuesto que se haya notificado fehacientemente al arrendador por el cedente o cesionario. El plazo de caducidad que se establecía era el de dos meses, computados desde la fecha de la notificación. La acción que se concede al arrendador de no mediar notificación no está sujeta a caducidad.

Ante la falta de esta previsión en el Proyecto podemos proponer las siguientes soluciones:

El artículo 6 del Proyecto encuadra bajo una misma rúbrica la cesión del contrato y subarriendo, con lo que podemos deducir una pretensión por el legislador de un tratamiento paralelo.

Dicho artículo 6 en su apartado 2, refiriéndose al subarriendo establece que deberá mediar en todo caso el consentimiento del arrendador. Este consentimiento se entenderá otorgado si, en el plazo de un mes, el arrendador no responde negativamente por escrito a la solicitud del arrendatario. Por tanto, en cuanto al consentimiento del arrendador respecto a la cesión hemos de entender que se aplicará lo dispuesto para el subarriendo, y no manifestado en un mes desde la notificación se entenderá que renuncia a la acción que le otorga el artículo 25.2, condición 2.^a (16).

Dicho plazo de un mes: ¿Es de prescripción o de caducidad? Dados los términos literales del precepto no cabe discusión y ha de admitirse como plazo de caducidad, quedando fuera las posibles causas de suspensión o de interrupción que no pueden darse en la caducidad, ya que ésta opera de un modo radical y automático sin necesidad de que se alegue por vía de excepción (17).

(15) Respecto al consentimiento tácito del arrendador se recogen numerosas Sentencias del Tribunal Supremo, como las de 11 de marzo de 1961 y 25 de noviembre de 1960, que exigen que resulte de actos claros y concluyentes. Sobre el mismo tema en la jurisprudencia, véase Daniel LOSCERTALES FUERTES: *Diez años de jurisprudencia de arrendamientos urbanos*, Madrid, 1989.

(16) Véase la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1953 y de 10 de abril de 1961. En esta última se recogen la naturaleza y efectos de la caducidad: *La caducidad opera por ministerio de la ley, no pertenece al poder dispositivo de las partes, debe aplicarse de oficio por los Tribunales y su efecto es el de perderse o extinguirse el derecho a que se aplica, por lo que a partir de su caducidad no puede ya invocarse ninguna razón que pretenda hacer revivir tal derecho, ni puede afectarle el cambio nuevo de estatuto jurídico que supone la LAU de 1956.*

(17) La jurisprudencia en esta controversia es amplia. Son sentencias ilustrativas

D. EXIGENCIA DE LA NOTIFICACIÓN

La actual Ley exige para la eficacia de la notificación que sea realizada dentro de los dos meses de efectuada la cesión, artículo 24.2. Si no se notificare la cesión o fuere posterior al plazo establecido, el arrendador podrá proceder al lanzamiento del cesionario. El Proyecto no prevé un plazo para la notificación, abriéndose un amplio campo de debate para el futuro. No obstante, se puede llegar a la conclusión de que no existe plazo para la notificación, pero únicamente será ésta el medio que poseen el cedente y cesionario para conseguir iniciar el plazo de caducidad previsto para el ejercicio de la acción resolutoria que se concede al arrendador (18). Sin notificación el arrendador podrá lanzar al cesionario, por tratarse de una cesión sin el consentimiento del arrendador y por tanto inválida, según lo dispuesto en el artículo 6.1 y 25.2.2.^a (19).

La notificación puede ser realizada tanto por el cedente como por el cesionario, según recoge la *Sentencia de la Audiencia de Barcelona de 30 de septiembre de 1957*.

El Proyecto no recoge los supuestos que estableció la Ley de 24 de enero de 1984, respecto a la subrogación de las Comunidades Autónomas en los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles que les fueron transferidos por la Administración del Estado y sus Organismos Autónomos; así como en las subrogaciones de los Entes Preautonómicos, según los términos previstos en la Disposición Final 4.^a de la Ley 32/1981, de 10 de julio, así como las del Estado en sentido inverso.

Para estos supuestos se estableció por la jurisprudencia la necesidad de sujeción al régimen establecido en la LAU y, por tanto, de la obligatoriedad de la notificación al arrendador. Así lo señaló la *Sentencia de 7 de*

las recogidas por Daniel LOSCERTALES FUERTES: *Diez años de jurisprudencia de arrendamientos urbanos*, 1989.

Entre otras cabe destacar las siguientes: la de 16 de marzo de 1981 de la Audiencia Provincial de Tarragona y la de 3 de febrero de 1981 de la Audiencia Provincial de Barcelona.

(18) PERÉ RALUY en su artículo: «La cesión de viviendas», en *Pretor*, núm. 46, entiende que se trata de un supuesto que ha de estar sancionado con resolución contractual, pero no con la nulidad. *No se trata de una nulidad de pleno derecho, pues es susceptible de ser convalidada por consentimiento del arrendador o por caducidad de la acción impugnatoria, ni encaja tampoco en los moldes de la anulabilidad, pues son distintos sus caracteres y consecuencias; se trata de una irregularidad derivada de la falta de poder de disposición imputable al transmitente, irregularidad que, sin embargo, queda subsanada «ope legis» por el mero transcurso de un limitado plazo de caducidad, sin que el arrendador haya ejercitado la acción impugnatoria.*

(19) En la Sentencia de la Audiencia de Santa Cruz de Tenerife de 27 de abril de 1987, aparece claro que ha de ser el de la notificación el momento para que se inicie el plazo de caducidad.

octubre de 1986 de la Audiencia Territorial de Barcelona en un supuesto de cesión del derecho **arrendaticio** del Ministerio de Cultura a la Generalidad de Barcelona.

E. CESIÓN Y RENTA

Por el hecho de la cesión, en la actual Ley vigente no se admite la elevación de renta, puesto que el artículo 99.1.4.^a sólo autoriza la elevación si el *inquilino subroga en los derechos y obligaciones dimanantes del contrato de alquiler a uno de los parientes señalados en el artículo 24*. No se menciona para los supuestos del artículo 25.

El Proyecto, en su Capítulo III, *De la Renta*, no recoge la posibilidad de elevar la renta para los supuestos de subrogación o cualquier otra transmisión. **Únicamente** recoge la posibilidad de elevación como consecuencia de la realización de mejoras y siempre que éstas sean no suntuarias y reúnan los requisitos que establece el artículo 17.

F. CESIÓN Y SUBARRIENDO

Deja el Proyecto de establecer una norma que contemple los supuestos en que tenga lugar la cesión del subarriendo. La actual Ley vigente lo hace en el artículo 27, en que se remite a lo establecido en *los anteriores preceptos*.

Los supuestos que podrían presentarse en cuanto a la cesión del subarriendo son varios. En primer lugar los supuestos en que la cesión se efectúa por el subarrendatario sin el consentimiento del arrendador ni del subarrendador. Podrá resolverse el subarriendo a instancia de ambos según los criterios ya comentados anteriormente, en cuanto a la notificación, consentimiento y plazo de caducidad, así como al ejercicio de la acción que se otorga en el artículo 25.2.2.^a del Proyecto.

Suelen presentarse también los supuestos en que la cesión es consentida solamente por el subarrendador, pero no por el arrendador. En estas situaciones la cesión no originará ninguna acción resolutoria por parte del inquilino subarrendador. BELLÓN entendía que originaría la resolución del arrendamiento con el consiguiente lanzamiento. Indudablemente a la luz del artículo 6.1 del Proyecto que establece la prohibición absoluta de la cesión sin el consentimiento del arrendador, por parte del arrendatario, hemos de entender que ha de aplicarse también para el caso de que se trate del subarrendatario, otorgando la posibilidad del lanzamiento tanto al arrendador como al arrendatario.

Para los supuestos en que sea el arrendador el que consienta pero no el subarrendador, se prevé la posibilidad de que el subarrendador haga uso de la resolución del contrato en virtud de la causa establecida en el artículo 25.3.2.^a: *La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda*. Motivo plausible en cuanto a la sistemática, ya que recoge bajo el concepto de *perturbación de derecho* todas aquellas cuestiones que en la Ley en vigor aparecen bajo una enumeración casuística y que figuran en el artículo 117. Para esta situación se acudía a lo establecido en el apartado A), en su causa 2.^a: *El subarriendo o la cesión realizados por el subarrendatario, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27*.

Por último cabe el que, tanto el arrendador como el subarrendador, no hayan manifestado sin consentimiento pero habiéndoles sido notificada la cesión no hayan ejercitado la acción que les confiere el artículo 25.2.2.^a del Proyecto en el plazo de un mes desde la notificación. En tales casos es claro que se entenderá otorgado el consentimiento, al no responder negativamente por escrito a la solicitud del subarrendatario, artículo 6.2.

III. EL SUBARRIENDO

A. CONCEPTO DE SUBARRIENDO

La regulación del subarriendo aparece recogida en los artículos 10 a 21 del Texto Refundido actualmente en vigor. En contraste, el Proyecto lo recoge exclusivamente en el apartado 2 del artículo 6, y que supone una exposición sucinta de la existente en la actualidad.

En cuanto a la valoración por los diversos sectores no se han producido más que algunas menciones, y generalmente para alabar el régimen proyectado.

1. *Diferencias con la cesión*

En una primera aproximación al concepto de subarriendo hemos de apuntar que el subarriendo no es más que un nuevo contrato de arrendamiento que el arrendatario concierta con un tercero, exigiendo, por tanto, también el precio cierto y el tiempo determinando. Sus diferencias con respecto a la cesión provienen de que ésta supone el traspaso de los derechos y obligaciones del arrendatario a un tercero (20).

(20) Véanse las Sentencias de 17 de diciembre de 1969, 23 de junio de 1947 y 11 de marzo de 1961, entre otras.

La distinción entre subarriendo y cesión aparece nítidamente en su discurso conceptual, pero en la práctica puede plantear problemas. Cabe señalarse que el **subarriendo** supone un nuevo contrato de arrendamiento, mientras que la cesión significa el traspaso de sus derechos y obligaciones a un tercero, con todas las acciones anejas. La cesión es un derecho de simple tracto, mientras que el subarriendo lo es de tracto sucesivo. En la cesión no goza el cedente por razón del precio, de la preferencia establecida en el artículo 1.922 del Código Civil respecto de la clasificación de créditos, en el que se recoge en su número 7 los créditos por alquileres y rentas de un año, sobre los bienes muebles del arrendatario existentes en la finca arrendada y sobre los frutos de la misma, mientras que el cesionario no sólo no puede pretender que la cosa le sea entregada en buen estado, sino que está obligado a recibirla en el estado en el que se encontraba en el momento de la cesión y se elimina por completo la personalidad del arrendatario; en el subarriendo el subarrendador goza, por el precio del subarriendo, de la preferencia establecida en el artículo 1.922 del Código Civil, y el subarrendatario puede exigir que la cosa le sea entregada en buen estado, no desapareciendo personalidad alguna, y que hay dos arriendos y dos relaciones jurídicas diferentes, aunque implícitamente ligados; y que para la cesión se requiere el consentimiento expreso del arrendador y en su defecto el tácito.

2. *Diferencias con el hospedaje*

Expresamente recoge el actual Texto Refundido la exclusión del régimen del subarriendo al hospedaje, artículo 21. El concepto de hospedaje se fundamenta en la distinción de dos clases de hospedaje: uno que podría llamarse de simple albergue o alojamiento, en que el fondista no facilita sino aposento y servicios; y otra, que constituye el hospedaje completo que implica además el suministro de víveres (21).

Las diferencias básicas que señala la doctrina pueden resumirse en las siguientes: en el subarriendo se cede el uso de lo arrendado, mientras que en el hospedaje se cede ese uso, pero unido a la prestación de otros servicios, todo por un precio cierto. El subarriendo exige la autorización expresa y escrita del arrendador, mientras que en el contrato de hospedaje esa

Estas cuestiones aparecen ampliamente tratadas en los trabajos de SÁNCHEZ SÁNCHEZ: «El subarriendo y la LAU», en *Pretor*, núms. 75-76, y F. CERRILLO: *El subarriendo de viviendas*.

(21) Sobre el concepto y régimen jurídico del hospedaje, véase de PÉREZ SERRANO: *El contrato de hospedaje*. También A. NAVARRETE: «El contrato de hospedaje y el negocio de hostelería», en *Revista de Derecho Mercantil*, octubre-diciembre de 1958, pág. 265. Asimismo, SOTO NIETO: *Subarriendo y hospedaje*.

autorización, cuando los huéspedes no exceden de dos, no es necesaria. Aunque en la teoría resultan fácilmente delimitables, en la práctica ofrecen dificultades cuando se trata de subarriendos parciales (22).

B. EL REQUISITO DEL CONSENTIMIENTO Y LA EXISTENCIA DE MOBILIARIO

Entre los requisitos exigidos para que pueda realizarse un contrato de subarriendo se requieren la autorización expresa y escrita del arrendador y la entrega al subarrendatario del mobiliario adecuado y suficiente para casa-habitación, artículo 10. No obstante, así lo dispone el artículo 18, no será necesario el consentimiento del arrendador, cuando no exceda de dos el número de subarrendatarios que con el cónyuge y los hijos sometidos a su potestad vayan a ocupar la vivienda, que no se altere el destino de ésta, y que, en el término de treinta días naturales siguientes a la fecha de celebración del contrato lo notifique el inquilino de modo fehaciente al arrendador, con la expresión del nombre del subarrendatario.

Los problemas planteados surgieron cuando no se daban estos requisitos: la falta de consentimiento o la falta de mobiliario. En tal sentido surgieron numerosas posturas, entre las que caben destacar aquéllas que entendían que dicho acto era nulo de pleno derecho por haberse realizado contra lo expresamente dispuesto en la Ley, tesis apoyada por el Tribunal Supremo en varias sentencias; otros que entendieron que no se trataba de un acto nulo sino convalidable, y los que sostenían que de ninguna forma constituiría la falta de autorización como causante de nulidad.

El Proyecto aborda la debatida cuestión estableciendo que *En todo caso deberá mediar el consentimiento del arrendador*, con lo que al mencionarse el requisito de *en todo caso*, habremos de entender que ante la falta del consentimiento el acto será nulo, análogamente a lo que exponíamos en el tratamiento del consentimiento en la cesión, ya que entendemos que la pretensión del legislador encuadrando la cesión y el subarriendo bajo un mismo epígrafe y en el mismo artículo, pretende establecer un régimen único y paralelo.

Para el análisis de la manifestación del consentimiento por parte del arrendador, recordamos lo ya expuesto para la cesión. Con la actual legislación cabe admitir una autorización expresa y verbal, e incluso tácita. Sin embargo, debe estarse a lo escrito y sólo en casos excepcionales debe admitirse aquéllas. El Proyecto afronta estas cuestiones estableciendo el plazo de un mes para contestar a la solicitud del arrendatario, entendiendo

(22) Para una mayor profundización de la problemática aquí esbozada, véase FUENTES LOJO: *Suma de arrendamientos urbanos*, pág. 413.

concedido el consentimiento de manera tácita. Contestación que habrá de ser por escrito. Los problemas pueden plantearse en torno a la notificación por parte del arrendatario, ya que el Proyecto únicamente menciona *a la solicitud del arrendatario*. La solución que aportamos, y que ya quedó de manifiesto en el tratamiento de la notificación en la cesión, se fundamenta en las causas de resolución recogidas en el artículo 25 del Proyecto, entre las que se recogen en su apartado 2: *El subarriendo o cesión incontinentes*. De tal forma que no mediando notificación por parte del arrendatario-subarrendador, el arrendador podría hacer valer dicha acción en cualquier momento. Sólo le queda al arrendatario para excluir dicha acción la notificación que produciría el efecto de hacer caducar en el plazo de un mes la acción resolutoria si el arrendador no manifiesta su voluntad.

C. SUBARRIENDO PARCIAL

El actual Texto Refundido admite la posibilidad del subarriendo total y parcial, artículo 11. Establece dicho artículo una presunción, en opinión de SÁNCHEZ SÁNCHEZ (23), *iuris et de iure* de que el subarriendo se entenderá que es total cuando el inquilino no permanezca en la vivienda, y para que sea parcial exige que siga habitándola. El subarriendo total habrá de celebrarse con una sola persona, dispone el párrafo 1 de dicho artículo 11.

Las principales cuestiones se plantearon cuando un subarrendatario realizaba un subarriendo parcial y posteriormente otro venía a completar la totalidad del espacio de la vivienda, convirtiéndose realmente en un subarriendo total. Se vino a establecer por la jurisprudencia que para reputar la existencia de un subarriendo parcial es imprescindible la convivencia del inquilino con el subarrendatario y que, por tanto, si se demuestra que el inquilino trasladó su domicilio a otro piso dejando en el que poseía a otro que lo habita con su familia, ha de estimarse la existencia de un subarriendo total (24).

El nuevo Proyecto sólo admite la figura del subarriendo parcial. Ello me parece que está en congruencia con la intención de la totalidad del Proyecto de facilitar *el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*. Ya que la posibilidad de celebrar subarriendos totales, entendiendo por tales aquellos en que el subarrendador no convive con el

(23) Véase SÁNCHEZ SÁNCHEZ: «El subarriendo y la LAU», en *Pretor*, núms. 75-76, pág. 833.

(24) Sentencia de la Audiencia de Barcelona de 8 de noviembre de 1960, recogida en la *Revista General de Derecho*, enero-febrero de 1961, pág. 37. También en la Sentencia de la misma Audiencia, de 27 de enero de 1960, recogida en la *Revista Jurídica de Cataluña*, septiembre-octubre de 1960, pág. 627.

subarrendatario —a la luz de la jurisprudencia— supone que aquél dispone de la posibilidad de otra vivienda y por tanto carece de la necesidad de arrendar la vivienda que subarrienda.

D. SUBARRIENDO Y RENTA

Por último una breve referencia al régimen de la renta una vez llevado a cabo el subarriendo. En este sentido mencionar las previsiones de los artículos 12 a 15, en que se establecen una serie de previsiones sobre la cuantía máxima de renta exigible en el subarriendo total y que no podrá exceder del doble de la que corresponda a la del subarriendo y para el parcial no se podrá percibir una renta por cada habitación que supere la cantidad que resulte de dividir el doble de la renta del arrendamiento entre el número de habitaciones, excluidos los servicios con que cuente la vivienda. Los posibles aumentos de renta del arrendamiento darán lugar al aumento proporcional de la del subarriendo.

El artículo 14 establece la posibilidad de participar en el precio del subarriendo por parte del arrendador, y prohíbe el aumento de renta con ocasión del subarriendo. Otorga el arrendador, en el artículo 15, la acción para exigir la renta directamente del subarrendatario, con la posibilidad de que el subarrendador los deduzca de la renta del arrendamiento.

Ante toda esta situación el Proyecto se limita a reconducir el régimen a lo establecido en el Título I: *Del arrendamiento de vivienda*, y a lo pactado por las partes, teniendo en cuenta que el artículo 15 establece que la renta será la que libremente estipulen las partes.

Por tanto, se plantea si sigue existiendo el derecho al precio del subarriendo y si puede dirigirse el arrendador frente al arrendatario. Cuestión que habrá de resolverse en el futuro por la jurisprudencia.

E. LA NEGATIVA DEL ARRENDADOR

Recoge el artículo 6.2 en su párrafo último, una causa de resolución del contrato de arrendamiento, a favor del arrendatario, por la negativa del arrendador a dar su consentimiento.

Indudablemente, dicha causa pone una cota a la potestad del arrendador y ante la posibilidad de que se resuelva el contrato deberá admitir el subarriendo. Por otra parte, el arrendatario que busque una fuente de recursos quedaría liberado del contrato y con la expectativa de encontrar algún arrendador que acepte el subarriendo.

No queda tan claro la excepción a la causa de resolución: excepto cuando

se funde en razones relativas a la persona del tercero. Resulta difícil predecir qué razones han de ser estas. Así, cualquier motivo reconducido a ser por causa del tercero impedirá resolver el contrato. No cabe duda de la poca precisión del legislador y que deberá ser precisada por la jurisprudencia.

CONCLUSION

Enlazando con las ideas que resumía en la introducción y después de este discurso a través de la regulación de las figuras de transmisión *inter vivos* del contrato de arrendamiento, podemos afirmar que el Proyecto supone una adaptación necesaria conforme a los principios que informan la Constitución de 1978, de los que se derivan junto a esa obligación por parte del Estado a facilitar y asegurar el derecho a la vivienda, queda, por otra parte, abierta la libertad de pacto que siempre animó el ámbito de lo privado. Así que junto a normas que se pueden considerar básicas en esta materia, como por ejemplo, la necesidad del consentimiento del arrendador para que se lleve a cabo la cesión o el subarriendo, aparecen otras con criterios meramente de carácter social, como la posibilidad de que dicho consentimiento sea tácito si no se otorga en el plazo de un mes.

Inspira esta materia el principio de libertad de pacto entre las partes, y en materias tales como fijación de renta, supresión de derechos de subrogación, etc., que vienen a suponer una retirada de la intervención legislativa en esta materia, aunque quizá con los riesgos o perjuicios sociales que ello pudiere ocasionar para aquellos que puedan verse desprotegidos frente a los que se sitúen en la posición más ventajosa en la libertad de mercado, o para aquellos que mantenían unas expectativas de determinados derechos.

JUAN FRANCISCO ESCUDERO ESPINOSA
Universidad de León

BIBLIOGRAFIA

- ALAMILLO SANZ, F. J.: «Las crisis matrimoniales y la adjudicación en exclusiva de la vivienda familiar al cónyuge no arrendatario», en *La Ley*, año VI, núm. 1169, 9 de abril de 1985, pág. 1.
- ALBACAR LÓPEZ: *Ley de arrendamientos urbanos*, Madrid, 1989.
- ASTORQUI, A.: «Algunos aspectos del coarrendamiento de bienes inmuebles», en *Revista General de Derecho*, septiembre de 1976.
- AZNAR SÁNCHEZ: *Arrendamientos urbanos*, Madrid, 1988.
- CASAS MARTÍNEZ, A.: «La resolución por convivencia», en *Revista de Derecho Privado*, 1953.

- CASAS MARTÍNEZ, A.: «Subarriendo de distintas viviendas», en *Revista General de Derecho*, enero-febrero de 1960.
- CERRILLO: «Subarriendo y convivencia en la LAU», en *Pretor*, noviembre de 1952.
- DE LA MORENA Y DE LA MORENA, L.: «La vieja LAU: ¿Hasta cuándo?», en *Boletín del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid*, núm. 2, 1992.
- «Un claro supuesto de inconstitucionalidad sobrevenida: la LAU», en *Tapia*, núm. 63, marzo-abril 1992.
- «A vueltas con la LAU», en *Tapia*, núm. 65, septiembre 1992.
- FUENTES LOJO, J.: *Suma de Arrendamientos Urbanos*, t. I, Bosch, 1983.
- GONZÁLEZ ENRÍQUEZ, M.: «Naturaleza y régimen jurídico de los contratos de cesión de vivienda y traspaso de local de negocio», en *Anuario de Derecho civil*, abril-junio de 1958, pág. 569.
- INFANTE LÓPEZ: *Manual práctico sobre los derechos del inquilino*, Madrid, 1986.
- *Todo sobre los derechos y deberes del inquilino*, Madrid, 1983.
- LOSCERTALES FUERTES, D.: «La duración de los arrendamientos urbanos hechos con posterioridad al Real Decreto-Ley 2/85», en *Tapia*, núm. 63, marzo-abril 1992.
- «Análisis urgente del Anteproyecto de la LAU», en *Administración Rústica y Urbana*, núm. 78, septiembre-octubre de 1992, pág. 16.
- *Diez años de jurisprudencia de arrendamientos urbanos*, Madrid, 1989.
- LLADÓ: *Guía legal sobre los derechos del inquilino*, Madrid, 1989.
- LLOVERA SÁEZ: *Manual de los derechos del arrendador*, Madrid, 1988.
- MADRUGA MÉNDEZ, J.: *Transmisión de derecho arrendaticio de viviendas*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1966.
- MARTÍN RETORTILLO, C.: «El incumplimiento de condiciones como causa de desahucio en los arrendamientos urbanos», en *Revista Jurídica de Cataluña*, 1956, pág. 179.
- MARTINO VICO, A.: «Los arrendamientos urbanos antiguos o la usurpación de la propiedad. Su relación con el procedimiento judicial sumario del artículo 131 LH. Urgente exigencia de una nueva Ley», en *Tapia*, núm. 65, septiembre de 1992.
- MORENO MOCHOLI: «Convivencia, subarriendo y hospedaje», en *Revista de Derecho Privado*, núm. 431.
- NART, I.: «EX arrendamiento», en *Anuario de Derecho civil*, julio-septiembre de 1951.
- OGAYAR, T.: «Transmisión subjetiva del contrato de arrendamiento urbano», en *Propiedad y construcción*, 1959, pág. 11.
- PEDRERO, E.: «Ley de desahucio total», en *Tapia*, núm. 66, octubre de 1992.
- PERE RALUY: «La cesión de viviendas», en *Pretor*, núm. 46.
- RAMS ALBESA, J. J.: «USO, habitación y vivienda familiar», en *Tecnos*, 1987, pág. 112.
- REBOLLEDO VARELA, A. I.: «La vivienda familiar y la LAU», en *La Ley*, 1984, t. 2, págs. 503 y ss.
- REYES MONTERREAL, J. M.: «El coinquilinato o contrato de convivencia», en *Revista General de Derecho*, abril-mayo 1951.
- SÁNCHEZ SÁNCHEZ: «El subarriendo y la LAU», en *Pretor*, núms. 75 y 76.

SOTO NIETO: «Problemas de convivencia», en *Boletín de Información del Ministerio de Justicia* de 15 de enero de 1954.

ZARRALUQUI SÁNCHEZ-EZNARRIAGA, L.: «La atribución del disfrute de la vivienda familiar arrendada», en *Boletín del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid*, núm. 5, 1991.