

**MAIZTERRAREN SUBROGAZIOAREN ARAUDIAREN  
BILAKAERA HIRI-ERRENTAMENDUEI BURUZKO LEGEETAN**

GRADU AMAIERAKO LANA  
ZUZENBIDEKO GRADUA

2020/2021

Egilea: OLATZ ZABALA ERAUSKIN  
Zuzendaria: LEIRE IMAZ ZUBIAUR

## AURKIBIDEA

1. Laburpena.....	3
2. Laburdurak.....	4
3. Sarrera.....	5
4. Maizterraren subrogazioa: marko kontzeptuala.....	6
5. 1964ko Hiri-errentamenduei buruzko Legea.....	9
1. Abiapuntua.....	9
2. Maizterraren lagapena.....	13
3. Maizterraren heriotza.....	17
4. Maizterraren heriotza negozio-lokaletan.....	27
5. Boyer Dekretuaren ondorioz sortutako aldaketak.....	30
6. Maizterraren subrogazioa: 1994ko Hiri-errentamenduei buruzko Legea.....	33
1. Abiapuntua.....	33
2. Maizterrak kontratua bertan behera uztea edo iraungitzea.....	38
3. Maizterra eta ezkontidearen arteko banaketa, dibortzioa edo ezkontza deuseztasuna.....	49
4. Maizterraren heriotza.....	55
7. Lege aplikagarria.....	68
8. Ondorioak.....	72
9. Bibliografia.....	76

## **1. Laburpena**

Maizterraren subrogazioaren azterketa indarrean dagoen Hiri-errentamenduen Legearen eta aurreko lege testuen arauetan. Subrogazioa maizterraren senideek errentamendu-kontratuaren barruan haren posizio juridikoan jarri ahal izateko duten eskubidea da, maizterraren eskubideak eta betebeharrak bereganatuz, betiere lege horietan araututako supostuen barnean.

### **ABSTRACT**

Analysis of the subrogation of the current and previous urban leasing law. Subrogation is understood as the right of the tenant's relatives to be able to put themselves in their position within the lease, acquiring its rights and obligations, as long as the situations regulated in said laws concur.

### **RESUMEN**

Análisis de la subrogación de la persona arrendataria en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y anteriores textos reguladores. La subrogacion se entiende como el derecho de los familiares del arrendatario para colocarse en su posición jurídica dentro del contrato de arrendamiento, adquiriendo los derechos y obligaciones de éste, siempre y cuando concurren los supuestos de hecho contenidos en dichas leyes.

## 2. Laburdurak

art.	Artikulua
DPEJ	Diccionario Panhispánico del Español Jurídico
HEL	Hiri-errentamenduei buruzko Legea
JAN	Justizia Auzitegi Nagusia
KAE	Konstituzio Auzitegiaren Ebazpena
KZ	Kode Zibila
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
orr.	orrialdea
PA	Probintzia Auzitegia
RAE	Real Academia Española
TRLAU	Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos

### 3. Sarrera

Ikerketa lan honek duen helburua maizterraren subrogazioak hiri-errentamenduei buruzko legeria ezberdinetan jaso duen araudiaren azterketa bat egitea da, araudi horren edukiari eta eduki honek jasan duen bilakaerari erreparatuz.

BERCOVITZ-ek gai honi buruzko bere liburuaren hitzaurrean azaldu moduan, lege baten argitalpenak gutxitan eragin du doktrinaren hainbesteko interesa Hiri-errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen kasuan bezala. Zalantzarik gabe, legearen garrantzi sozial eta ekonomikoagatik da hori, baita aurreko legeriaren babesean sortutako egoera jasanezinagatik ere. Jakina da aurreko legedi horrek kontraesan deigarriak eta gizarteak onartzeko zailak ekarri zituela. 1964ko Hiri-errentamenduen Legearen babespean kontratatu zuen errentariak ia oparitutako eta denboran mugarik gabeko errentamendua izan zezakeen bitartean, bere bizilagunak, 2/1985 Errege Lege Dekretuaren babespean kontratatu zuenak, urte bete edo bi irauten zuen errentamendu batekin eta prezio zentzugabearekin moldatu behar izan zuen<sup>1</sup>.

Lanean zehar hainbat lege-testu desberdin aipatzen dira; lehenengoa, 4104/1964 Legea, gaur egun indarrean dagoenaren aurrekoa izango litzatekeena; hau baita aurrekoen bateratasuna lortzeko egin zena, Testu Bateratua baita. Honen ondoren, 2/1985 Errege Dekretua dugu, Boyer Dekretu moduan ere ezagutzen dena, nahitaezko luzapena galaraztea xede zuena. Eta, azkenik, gaur egun indarrean dagoena aztertuko dugu, 29/1994 Legea, aurrekoek eragindako egoera ezegonkorra ekiditeko asmoarekin sortuko dena. Honen ondoren egon dira ere erreforma batzuk, legedia osatzeko helburuarekin, hain zuzen ere, 2013. eta 2018. urteetan.

Legediaren azterketa egiterakoan, helburua gaur egungo egoera zein den ikertzea da, izan ere, eragozpen handia dago orain, hiru araubide desberdin baitaude eta, ondorioz, aplikatu beharreko legeria anitza da. Kontratua zein momentutan burutu izanak lege desberdin baten aplikazioa dakarrelako: 1985. urtea baino lehen egindakoek 4104/1964 Testu Bateratua izango zuten aplikagarri, 1985. urtetik aurrera sortutakoek Boyer Dekretua eta, azkenik, 1994. urtea eta gero ospatutakoek 29/1994 Legea. Bakoitzak

---

<sup>1</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Iruñea (2. argitalpena, 1997), 19. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=545037>

bere ezaguarri desberdinak xedatuz; nahitaezko luzapena, luzapen horren debekua eta subrogazioen mugatzea, besteak beste.

#### 4. Maizterraren subrogazioa: marko kontzeptuala

Maizterraren subrogazioa, Kode Zibilaren ikuspegitik, legez kontraktatzat hartu ahalko litzateke. Izan ere, lege-testu horrek ez du maizterraren aldaketa zilegitzat hartzen. Horrela dio DÍAZ VALES-ek: *“La normativa del Código Civil acerca del contrato de arrendamiento urbano desconoce la figura de la subrogación legal, tanto en la posición de arrendador como en la de arrendatario, de forma que cuando se produce alguna vicisitud en la posición de cualquiera de los contratantes el contrato, en principio, se extingue”*<sup>2</sup>. Izan ere, hiri-errentamenduaren legezko subrogazioak kontratuaren alderdietako bat aldatzea dakar; aldaketa hori Kode Zibilaren 1257. artikulua 1. paragrafoak<sup>3</sup> kontratuen eragingarritasun erlatiboaren printzipioari buruz ezarritakoaren aurka egongo litzateke. Gure kasuan, errentamenduak ondorioak ditu hirugarren baten aurrean, eta, beraz, hasierako kontratatzaile ez den hirugarren hori errentatzaile edo errentari gisa sartuko da errentamendu-harreman juridikoan<sup>4</sup>.

Lehenengo eta behin, subrogazioaren arloan lege-testu bakoitzean erabilitako kontzeptuak laburki azaltzea litzateke egokiena. Hasteko, 1964. urteko Hiri-errentamenduen Legean, nahitaezko luzapen-araubide bat aurreikusten zen. Erregimen horrek maizterrari errentamendu-kontratuaren iraupena nahitaez luzatzeko ahalmena ematen zion, kontratuan epe laburragoa hitzartu bazen ere. Horren ondorioz, eta etxebizitza-errentamenduei dagokienez, kontratuak "bizi" eta iraun zezaketen, ez bakarrik kontratua egin zuen errentariaren bizitzan, baita, aipatutako lege-testuaren 58. artikuluan ezarritakoaren arabera, maizterraren eskubide eta betebeharretan subrogatzeko legitimazioa zuen pertsonaren bizitzan ere, maizterra hiltzean<sup>5</sup>.

Lagapenari dagokionez, ROVIRA MOLA-ren esanetan, etxebizitzaren lagapena negozio juridiko gisa definitu daiteke, kostu bidezkoa edo irabazi-asmokoa. Horren arabera, errentariak hirugarren bati eskualdatzen dizkio errentamenduaren kontratu-harremana

---

<sup>2</sup> DÍAZ VALES, Fernando: *La subrogación legal en la ley de arrendamientos urbanos*, Montecorvo, S.A., Madril (2001), 25. orr.: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=183871>

<sup>3</sup> Kode Zibilaren 1257.1. artikulua: *“Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos”*

<sup>4</sup> DÍAZ VALES, Fernando: *La subrogación legal...*, zita, 16. orr.: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=183871>

<sup>5</sup> ESPINET ASENSIO, Josep Maria: *Prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento urbano antiguos: la mal llamada prórroga indefinida*, Espinet Advocats (2021): <https://espinetadvocats.cat/sin-categorizar/prorroga-forzosa-en-los-contratos-de-arrendamiento-antiguos-la-mal-llamada-prorroga-indefinida/>

osatzen duten eskubide eta betebeharren multzoa, eta hirugarren hori, legezko ondorio guztietarako, transferentzia egiaztatu ondoren, hasierako kontratuan aurreko maizterrak zuen egoera juridikoan subrogatzen da<sup>6</sup>.

Lagapenaren eta subrogazioaren arteko aldea, beraz, honetan datza: lagapena errentamendu-eskubideak lagapen-hartzaileari eskualdatzeko egintza da, eta subrogazioak eskubide horien lagapenaren berezko ondorioa dakar, hau da, errentariaren aldaketa subjektiboa.

Subrogazioa, beraz, errentamendu-kontratuan maizterra zenaren lekuan jartzea da, bere eskubide eta betebeharrak bereganatuz. Horrela definitzen du RAE-k (Real Academia Española de la Lengua) zehazki "subrogar" hitza: "*Sustituir o poner a alguien o algo en lugar de otra persona o cosa*"<sup>7</sup>. Hala, 1964. urteko Hiri-errentamenduen Legeak erabilitako terminoen azalpen laburra egin ondoren, gaur egun indarrean dagoen legearen kontzeptuen azalpen sakonago bat ekingo diogu. 29/1994 Legearen 12., 15. eta 16. artikuluetan jasotzen dira *inter vivos* eta *mortis causa* eman daitezkeen subrogazio-kasuak.

Lehenengo bi artikuluko horietan *inter vivos* subrogazioa xedatzen du legegileak, hauen artean desberdinketa bat eginez. Bi kasuetan ezkontza-krisialdi baten aurrean gaudela ematen duen arren, 15. artikuluko araututako subrogazioan krisi hori judizialki dokumentatuta egoteko betekizuna eskatzen du legeak. Izan ere, ezkontza-deuseztasun, dibortzio edo banaketa judizial kasuetan, maizterra ez den ezkontideak kontratuarekin jarraitzeko aukera izango du, betiere etxebizitzaren erabilera hari egokitu bazaio, geroago aztertuko dugun moduan. Bestalde, 14. artikuluko kasuan, maizterrak kontratua ez luzatzea errentatzaileari jakinaraziko balio bere ezkontidearen edo izatezko bikotearen adostasunik gabe, ezkontideak errentamenduarekin jarraitzeko aukera izango luke. Gainera, maizterra den ezkontideak etxebizitzatik alde egitekotan ere, beste ezkontideak subrogatzeko aukera duela dio legegileak.

Hala ere, azterketa sakonagoa egiterakoan ikusiko dugun moduan, 15. artikuluan araututako *inter vivos* subrogazio horren inguruan badaude eztabaida asko, doktrinaren zati handi baten iritziz ezin baita subrogazio mota bat moduan kontuan hartu. Beraz,

---

<sup>6</sup> SOTO NIETO, Francisco: *Arrendamientos Urbanos, Comentarios a la Ley de reforma de 11 de junio de 1964*, Girona (1964), 148. orr: <https://www.iberlibro.com/ARRENDAMIENTOS-URBANOS-Comentarios-Ley-Reforma-Junio/798850778/bd>

<sup>7</sup> RAE, DPEJ, subrogar: <https://dle.rae.es/subrogar>

momentuz, subrogazio edo errentamendu kontratuaren jarraipen bat moduan hartuko dugu.

*Mortis causa* subrogazioaren kasuan, 16. artikuluan araututa dagoena, maizterraren heriotzaren gertatzekotan, artikuluan bertan xedatutako zerrendan sartuta dauden pertsonak kontratuan subrogatzeko aukera edukiko luketen. Horien artean, subrogatzeko eskubidea ezkontideari edo izatezko bikoteari, ondorengoei, aurrekoei, eta abar dagokie; hauek ere beranduago aztertuko ditugu sakonean.



## 5. 1964ko Hiri-errentamenduei buruzko Legea

### 1. Abiapuntua

1964ko Hiri-errentamenduei buruzko Testu Bateratuak jasotzen duen araudia aztertu baino lehen, 4104/1964 Dekretuaren bidez onartua izan zena, aipatu beharko litzateke honen aurretik ere Espainiako ordenamenduan hiri-errentamenduaren inguruko hainbat araudi egon zirela eta horietako batzuek jasotako ideia eta xedapen asko Hiri-errentamenduen Legearen Testu Bateratuan barnebildu zirela. Espainian hiri-errentamenduen inguruan argitaratutako lehenengo Errege Dekretua 1920. urtean egin zen, gaur egun indarrean dugun Kode Zibilaren ondoren egindakoen artean, noski. Errege Dekretu horren ondoren, beste zenbait lege egin ziren arren, hauen artean garrantzitsuena 1946. urtekoa izan zen, 1946ko abenduaren 31ko Hiri-errentamenduaren Legea<sup>8</sup>; momentu hartara arte egonkortasun gehien islatu zuena, baita ordu arte zegoen zatikako araudia osatzeko helburua zuena ere<sup>9</sup>. Honen ondoren, eta orain aztertuko dugun lege testuaren aurrekoa izan zena, 1955. urtean beste araudi baten proiektua burutu zen, 1956ko apirilaren 13ko Dekretuak onartutako Hiri-errentamenduaren Legearen Testu Artikulatua<sup>10</sup> argitaratzea ekarri zuena; gero ikusiko dugun moduan, orain aztergai dugun legearen oinarri izango zena, alegia.

1964. urteko Legearen azterketa sakona egin ahal izateko, Dekretu honen Zioen Azalpena aztertu beharko genuke, lege-testuaren sorreraren eta argitaratzearen arrazoiak zeintzuk izan ziren jakiteko. Lehenengo eta behin, 4104/1964 Dekretuak hitzaurrean<sup>11</sup> esandakoari erreparatuz, aurrerago aztertuko dugun 40/1964 Legeari

---

<sup>8</sup> *Hiri-errentamenduen Legea*, Boletín Oficial del Estado (1946/12/31): <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1947/001/A00082-00110.pdf>

<sup>9</sup> DÍAZ VALES, Fernando: *La subrogación legal en la ley de arrendamientos urbanos*, Montecorvo, S.A., Madrid (2001), 33. orr.: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=183871>

<sup>10</sup> *Hiri-errentamenduen Legearen Testu Artikulatua*, Boletín Oficial del Estado (1956/04/13): <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1956/112/A02602-02616.pdf>

<sup>11</sup> 4104/1964 Dekretuaren hitzaurrea: “*El artículo 4.º, apartado a) de la Ley número 40/1964, de 11 de junio, autorizó al Gobierno para que, a propuesta del Ministro de Justicia, publicará, en el plazo de seis meses, un texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Al hacer uso de esta autorización se ha desistido de dar una nueva estructura al texto legal, más acomodada a la naturaleza, trascendencia y contenido de sus preceptos, así como a la lógica coordinación y subordinación que entre ellos existe, porque, bien meditados las cosas, tal cambio radical en la sistemática de la Ley podría contribuir más a entorpecer y dificultar la misión del intérprete, habituado a encontrar la norma en el lugar en que durante tantos años la hallaba, que a simplificar el manejo de sus disposiciones. De aquí que, salvo en algunos casos excepcionales, se haya conservado fielmente el plan seguido por las Leyes de 22 de diciembre de 1955, según fue articulada por el Decreto de 13 de abril de 1956, y de 11 de junio último, habiéndose limitado la refundición a insertar en el texto articulado de la primera los preceptos modificados o adicionados por la segunda, a adaptar la numeración de las subdivisiones de algunos pocos artículos y la de ciertas disposiciones transitorias al orden expositivo estimado más correcto y a unificar la nomenclatura de las referencias internas de la Ley*”.

egiten zion erreferentzia, honen 4. artikuluko lehenengo zatiak baimena ematen baitzion gobernuari, sei hilabeteko epean, Hiri-errentamenduen Legearen Testu Bateratua argitaratzeko. Salbuespenezko kasu batzuetan izan ezik, fideltasunez gorde zen 1955eko abenduaren 22ko Legeak<sup>12</sup> jarraitutako plana; beraz, egindako bakarra ekainaren 11n argitaratutako 40/1964 Legeak aldatutako edo gehitutako aginduak 1955eko testu artikulatuan sartzea izan zen, beste aldaketa txiki gutxi batzuk eginez.

Beraz, Dekretu honen norabidea eta berau sortzeko legegileak edukitako arrazoiak hobeto ulertzeko, Testu Bateratu horren proiektuari erreparatzea gomendagarria litzateke, 40/1964 Legeak duen hitzaurreari, hain zuzen.

Lege honetan xedatutako garrantzizkoenak diren printzipio orokorren artean, lan honetan aztertu beharreko gaiari lotuz, belaunaldien artean *inter vivos* eta *mortis causa* subrogazioak egiteko aukera dago<sup>13</sup>. Aipatutako printzipio hori, Legearen IV. Kapituluaren 6. zatian<sup>14</sup> argi ikusi daiteke azalduz, 1955eko Legearekin konparatuz, 1964ko Legeak dakarren aurrerapen argia dena, alegia. Hala, 40/1964 Legearen Zioen Azalpenak, zehazki, hurrengo dio: *Hiri-jabetzaren mugimendu liberalizatzailea, herrialdearen egoera ekonomikoak zehaztutako erritmoari egokitzeaz gain, justizia sozialaren ezinbesteko eskakizunei ere egokitu behar zaie, horiek baitira legegilearen erregimen politikoaren muina eta izateko arrazoia*. Beraz, laburbilduz, legedia egungo egoerara egokitzeko esfortzua egin behar dela, gizarteak momentu honetan dituen ezaugarriak kontuan hartuz.

Lehenengo paragrafo horren idazkeraren atzean, arauak aditzera ematen du maizterren aldeko babes juridikoa emateko asmoa duela, teoriarik, obligaziozko harreman juridiko horretan, hiri-errentamenduan, ahulagoa den alderdia delako; egonkortasunean –iraupenari eta errentari dagokienez- eta malgutasunean kontratua

---

<sup>12</sup> 1955. urteko abenduaren 22ko Legea, Hiri-errentamenduen legeriaren erreforma egiten duena: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1955/357/A07722-07742.pdf>

<sup>13</sup> LOZANO ROMERAL, Diego L.: “La potenciación del alquiler en España: ¿una opción realista?”, *Ekonomiaz: Revista vasca de economía* (1993), 42. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=273981>

<sup>14</sup> 40/1964 Legearen IV. Kapituluaren 6. zatia: “*Subrogación «mortis causa» en el arrendamiento de local de negocio.—Con el fin de dar una solución al grave problema planteado en la exégesis del artículo sesenta, número tres, del texto articulado de la Ley de veintidós de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco, se da una nueva redacción a este precepto y se incorporan al texto legislativo dos normas en la disposición transitoria octava bis, estableciendo que el arrendamiento será transmisible por muerte del arrendatario y del primer sustituto, y no exclusivamente en favor del heredero del primitivo locatario, como sucedía en el derecho hasta ahora en vigor, según la interpretación de mayor autoridad, subrogaciones que serán aplicables a los contratos actualmente vigentes, cualquiera que hubiera sido el número de las subrogaciones anteriores*”.

bera transmititzerakoan, familiaren jarraipena edo eskualdatzea sustatuz eta babestuz<sup>15</sup>. Izan ere, urteetan zehar egindako eta argitaratutako legeriak erakutsi duen moduan, kontratu gehienetan badago posizio juridiko ahulagoa duen alderdi bat, babes gehiago merezi beharko lukeena, HITA FERNANDEZ-en hitzetan ere: *“La parte más débil de la relación contractual, se hace merecedora de una protección especial. Este es el fundamento natural de la protección del consumidor, por el que se promulgan normas con el objetivo de disminuir esa desigualdad”*<sup>16</sup>.

Legearen Zioen Azalpenarekin jarraituz, lehenengo paragrafoan aipatutako printzipio nagusi horri -momentu hartako egoera ekonomiko eta soziala kontuan hartuz legea egokitzea- erantzuten dio Hiri-errentamenduei buruzko Legearen erreforma honek. Erreforma hau, jakina, gure garaiko beharrianetara egokitzeko dagoeneko dagoen sistema juridikoa aldatzeko egintza da; izan ere, oraindik ez da lortu Espainiako gizartearen etxebizitza-premia asetzea. Beraz, beste zatikako erreforma bat da, baina horrek ez du eragozten indarrean dagoen sistemaren alderdi garrantzitsuenetako batzuetan eragina izatea.

Aipatutako Zioen Azalpenaren irakurketan erraz ikusten denez, 1964ko legegileak argi du errentamenduak eginkizun garrantzitsua izan behar duela Espainiako etxebizitzaren arazoaren konponbidean<sup>17</sup>. Izan ere, lege hau argitaratzen den testuinguru historikoari erreparatuko bagenio, azpimarratu beharra dago XX. mendean zehar, aldaketa sozio-ekonomiko sakonak gertatu egin direla, bai mundu mailan, mende hartako bi mundu gerrak direla eta; baita Espainiako Gerra Zibilaren ondorioz ere. Egoera hauek ekarritako ondorio iraunkorrek eragin dituzte, hain zuzen ere, hamarkadetan zehar, aldaketa ekonomiko horiek. Etxebizitza ondasun urria bihurtzen da, beraz, garai hartako maizterrei iraunkortasuna bermatu behar zaie, biztanle gehienek baldintza ekonomikoak zeintzuk diren kontuan hartuz<sup>18</sup>.

Horrela, 50. hamarkadatik aurrera, Espainiako ekonomiaren hazkundera eta garapena bultzatzeko asmoa loratzen joango da: garai horretan oso azkar urbanizatzen hasiko dira, jabeen kopurua handituz. Gainera, 60. hamarkadatik aurrera, etxebizitza gutxi

---

<sup>15</sup> ÀMBIT ASSESSOR: *El fin de la renta antigua para el alquiler de locales* (31/10/2014): <https://www.ambitassessor.com/blog/en/el-fin-de-la-renta-antigua-para-el-alquiler-de-locales/>

<sup>16</sup> HITA FERNÁNDEZ, María Carolina: *La protección del consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda*, Granadako Unibertsitatea (2017), 15. orr: <https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/46943/26605818.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

<sup>17</sup> LOZANO ROMERAL, Diego L.: *La potenciación del...*, zita, 43. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=273981>

<sup>18</sup> GARCÍA CANTERO, Gabriel: *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Zaragozako Unibertsitatea (1997), 156. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=229722>

dagoenez, Etxebizitzarako Urte Anitzeko Planak ezarriko dira, eta horiekin etxebizitza erosteko lehen laguntza publikoak banatuko dira. Diru-laguntza horiek etxebizitza berrien eraikuntza bultzatzera bideratuta egongo dira, eta ez erosteko ahalmen txikia duten gizarte-sektoreei etxebizitza eskuratzeko erraztasunak ematera. Izan ere, politika hori jabetza-erregimenean erostera bideratuta dago, eta, azken helburu gisa, higiezinaren merkatu bat eratzea izango du. Errentamenduaren merkatuaren inguruan araudi sendo eta eguneratu bat izateko beharrezanari erantzuteko asmoarekin, Hiri-errentamenduen Legearen Testu Bateratua onartzen duen 1964ko abenduaren 24ko 4104 Dekretua argitaratzen da<sup>19</sup>. Beraz, laburbilduz, Gerra Zibilaren ondorioz, Espainiako hiriei etxebizitza-eskasia larria eragingo zaie, eta, beraz, arazoa konpontzeko bortxazko arauak eman behar izango ditu Estatuak, funtsezko bi printzipio oinarri hartuta: hiri-errentamenduen kontratu guztietarako nahitaezko luzapen-sistema ezartzea eta errentak bere horretan mantentzea<sup>20</sup>.

Kontuan izanik 1964. urtea diktadura garaian kokatua dagoela, argi dago lege-testua sinatuko duen agintaria Francisco Franco Jenerala izango dela; lege testua Barakaldokoa den Antonio Iturmendi Bañales Justizia Ministroaren proposamena izanik. Aipatzekoa da baita ere, 1955. urtean argitaratutako Hiri-errentamenduei buruzko Legea ere Iturmendiren proposamen batetatik jaiotakoa dela, garai horretan ere Justizia Ministroa baita.

Ezin uka daiteke, 1964ko Legea egitea bultzatuko duen arrazoi garrantzitsuenetariko bat errentamenduen inguruko legedia herrialdearen garai horretako egoera ekonomikoari egokitzea izango dela. Guri interesatzen zaigun gaiaren eremuan, nahitaezko luzapen bat ezarriko zaio maizterrari, beste ezarpen berri batzuen artean, noski. Honek izango duen ondorio nabariena errentatzaileengan nahigabea jaiotzea izango da, horrela, errentamendu kontratuen kopuruaren jaitsiera eraginez. Hau da, errentatzaileen babesgabetasuna dela eta, etxebizitza baten jabeak nahiagoko du etxea hutsik

---

<sup>19</sup> SOLÉ RUIZ, Rosalia: *La LAU ante la crisis inmobiliaria*, Abat Oliba CEU Unibertsitatea (2013), 32. orr: [https://repositorioinstitucional.ceu.es/bitstream/10637/11222/7/LAU\\_Sole\\_2013.pdf](https://repositorioinstitucional.ceu.es/bitstream/10637/11222/7/LAU_Sole_2013.pdf)

<sup>20</sup> BETRÁN ABADÍA, Ramón: *De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista*, Acciones e Investigaciones Sociales (2002), 30. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=301625>

mantentzea, gure aztergaia den heinean, subrogazio-erregimen baten mende jartzea baino<sup>21</sup>.

## 2. Maizterraren lagapena

Aztergai dugun 4104/1964 lege-testuaren testuinguru historiko eta soziala azaldu ondoren, maizterraren subrogazioaren gaiari dagokionez araudi honek xedatutakoa aztertuko dugu atal honetan. Marko kontzeptuala azaltzerakoan aipatu moduan, 1964. urteko lege-testuan *subrogazioaren* eta *lagatzearen* artean bereizketa bat agertzen da. Lagapen hori araudiaren 23. artikuluan ezartzen da, arau orokor moduan debekatuz, geroago ikusiko dugun moduan, 24. artikuluan salbuespen bat azaltzen den arren. Lagapen hau *inter vivos subrogazio* gisa identifikatzen dugula esan daiteke; aldiz, *mortis causa subrogazioa* 58. artikulutik aurrera aurkitu dezakegu arauturik.

Legearen 23. artikulua dioenaren arabera, debekatuta dago maizterrak hirugarren bati etxebizitza kostubidez lagatzeko kontratua, nahiz eta bertan altzariak edo beste edozein ondasun edo eskubide barnebildu. Gainera, ezartzen du doako lagapenak ez duela ondoriorik sortuko errentatzailearen aurrean, horren inguruko esanbidezko adostasunik ez dagoenean:

*“1. Queda prohibido el contrato de cesión de vivienda a título oneroso, aunque en él se comprenda mobiliario o cualquier otro bien o derecho.*

*2. La cesión gratuita no surtirá efectos frente al arrendador sin el consentimiento expreso del mismo.”*

Beraz, artikulua honetan garrantzi berezia hartzen duen lege aurreikuspena bigarren atalean jasotakoa da, hau da, *sensu contrario* ulertuta, errentatzailearen baimenarekin dohainik lagapenak egiteko aukera ematen duena; izan ere, aurretik indarrean egon izan

---

<sup>21</sup> RUÍZ TELLO, Ana: *La Ley de Arrendamientos Urbanos a la luz de la reforma efectuada por la Ley 4/2013*, Madril (2013), 13. orr: <https://repositorio.comillas.edu/rest/bitstreams/1408/retrieve>

den 1956. urteko Legeak hau guztiz debekatuta dauka<sup>22</sup>, horrela baitio 1956ko apirilaren 13ko Dekretuaren 23. artikulua<sup>23</sup>.

Aurreratu bezala, 1964ko Legearen 24. artikulua aurrekoak debekatutakoaren salbuespena ezartzen du, hurrengo esanik:

*“1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino que hubiere celebrado el contrato de arrendamiento podrá subrogar en los derechos y obligaciones propios del mismo a su cónyuge, así como a sus ascendientes, descendientes, hermanos legítimos o naturales e hijos adoptivos menores de 18 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. La convivencia por estos plazos no se exigirá cuando se trate del cónyuge.*

*2. Esta cesión deberá ser notificada de modo fehaciente al arrendador, para su eficacia, dentro de los dos meses de realizada.*

*3. Las Comunidades Autónomas se entienden subrogadas en los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles que se transfieran por la Administración del Estado y de sus Organismos autónomos, sin que tal subrogación implique alteración en las condiciones de los mismos.*

*4. Idéntica subrogación procede cuando la transferencia se haya producido previamente a favor de los Entes Preautonómicos en los términos previstos en la disposición final 4.ª de la Ley 32/1981, de 10 de julio.*

*5. Lo dispuesto en el párrafo 3.º será asimismo aplicable en el supuesto de que se transfiera la titularidad de los contratos de*

---

<sup>22</sup> DÍAZ VALES, Fernando: *La subrogación legal...*, zita, 39. orr.: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=183871>

<sup>23</sup> 1956ko apirilaren 13ko Dekretua, Hiri-errentamenduen Legearen Testu Artikulatua onartzen duena, 23. artikulua (BOE-A-1956-6056): “*Queda prohibido el contrato de cesión o traspaso de vivienda a título oneroso o gratuito, aunque en él se comprenda mobiliario o cualquier otro bien o derecho.*”: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1956-6056>

*arrendamiento a favor del Estado, así como en aquellos en que la transferencia tenga lugar entre los Entes Territoriales.”*

Esan beharra dago, artikulua honetako 3, 4 eta 5. atalak 2/1984 Legeak erantsitakoak direla; izan ere, 1984ko Legea Hiri-errentamenduen Legearen 24. artikulua aldatzeko beren beregi egindakoa baita<sup>24</sup>.

Beraz, 24. artikulua, esan bezala, aurreko artikulua xedatutakoaren salbuespen bat arautzen duela esan dezakegu. Izan ere, artikulua lehenengo atalak hurrengo dio: *Aurreko artikuluan xedatutakoa gorabehera, errentamendu-kontratua egin duen maizterrak bere ezkontidea subrogatu ahal izango du bere eskubide eta betebeharretan, bai eta bere aurrekoak, ondorengoak, neba-arreba legitimoak edo naturalak eta adopzio-unean 18 urte baino gutxiago dituzten seme-alabak ere, baldin eta bi urte lehenago berarekin bizi badira errentapeko etxebizitzan, edo bost urte lehenago, anai-arreben kasuan. Ezkontidearen kasuan, epe hori ez litzateke kontuan hartuko.*

Artikulua beste atalen azalpena jo baino lehen, lehenengo atal honek zehazki xedatzen duenari erreparatu beharko genioke. Izan ere, hitzez hitzeko interpretazioa egingo bagenu, zehatz mehatz lege-testuak esaten duena da maizterrak bere senide bat subrogatuko duela, ez alderantziz. Hiri-errentamenduen araudien testuak irakurtzen joan garen heinean, ikusi dugu, subrogazioa beste aldetik egiten dela, hau da, senideek maizterra subrogatzen dutela, hain zuzen. Senideak dira kontratua sinatu duen maizterraren posizio juridikoan sartzen direnak. Beraz, esaldi hau legegilearen akats bat izan dela ulertu dezakegu, egoki idatzia baldin badago zentzu askorik ez baitu. Ematen du maizterrak berak subrogatuko dituela senideak eta ez da horrela. Agian esan nahi du legegileak, nahiz eta argi adierazi ez, maizterrak daukala ekimena bere senideetako bat bere posizioan jartzeko. Edozelan ere, adierazpena ez da gardena. Ziurra dena da Errentamendu-kontratuaren titular den maizterra bakarrik izan daitekeela lagatzaile, hau da, errentamendu-loturaren eratzailea delako dauka subrogazioa edo lagapena burutzeko aukera, subjektu jakin batzuen alde<sup>25</sup>.

Hala, kanpoan geratzen diren ahaidetasunezko senideak seme-alaba ez-legitimoak dira (ez-naturalak eta aitortu gabeko naturalak). Gogora ekar dezagun Frankismoaren garaiko arau baten aurrean gaudela eta familiaren eredia ez dela gaur egun dagoena.

---

<sup>24</sup> 2/1984 Legea, *Hiri-errentamenduei buruzko Legearen 24. artikulua aldatzen duena* (BOE 1984/01/25): <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1984-1880>

<sup>25</sup> ARGELICH COMELLES, Cristina: *El arrendamiento forzoso de vivienda*, Lleida (2017), 231. orr:  
<https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/402356/Tcac1de1.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Espainiako egungo Konstituzioa onartu arte 1978an, ez da seme-alaben arteko berdintasuna aldarrikatuko (39. art.) eta ez da, Kode Zibilean, 1981. urtera arte, ahaidetasunari dagokionez, berdintze hori gauzatuko.

Arau honen 24. artikulua interpretazioarekin jarraituz, bigarren atalean xedatzen duena lagapenaren jakinarazpena da. Lagapen hori modu frogagarrian jakinarazi beharko zaio errentatzaileari, lagapena egin eta 2 hilabeteko epean. Jakinarazpen horren beharra errentatzailearen onurarako ezarrita dago, eta haren helburua errentamendu-harremanaren elementu pertsonalak argi eta garbi uztea da. Jakinarazpena maizterrak edo lagapen-hartzaileak (subrogatuak) egin dezake, baina azken horrek egiten badu, maizterraren adostasunarekin egin beharko du<sup>26</sup>.

Artikuluaren 3, 4 eta 5. atalak, atzerago esan bezala, 1984. urtean batu egiten direnak dira, gure gaiarekin zerikusirik ez dutenak, maizterraren subrogazioaren inguruan ez baitute ezer xedatzen, beraz, hauei ez diegu erreparatuko.

Gainera, aipatu beharra dago gaur egun artikulua honen lehenengo atalean esandakoak ez duela lege indarrik, 1994. urteko Legearen bigarren xedapen iragankorrak esaten duena kontuan izanik: “A) Régimen normativo aplicable: 3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964”.

Beraz, laburbilduz, etxebizitzaren kasuan, 1964ko Hiri-errentamenduen Legeak kostubidezko lagapena debekatzen du, eta doako lagapenari dagokionez ezartzen du ez duela ondoriorik izango errentatzailearen aurrean haren berariazko baimenik gabe (23. artikulua); baina 24. artikulua, 1994ko Hiri-errentamenduen Legea indarrean sartzen denetik 1. atala aplikaezina den arren (bigarren xedapen iragankorra, 3. atala), ahaideen arteko lagapena baimentzen du bertan batutako betekizunak betetzekotan<sup>27</sup>.

Lagapenaren barnean ere, 25. eta 26. artikuluek honen inguruko betekizunak arautzen dituzte. Lehenengoak diotenaren arabera, maizterrak egindako etxebizitza-lagapenak eskubidea emango dio errentatzaileari, lagapen hori esanbidez ez badu onartu, errentamendu-kontratua suntsiarazteko; hala ere, lagapen-hartzailea demandatu beharko du. Akzio horrek berarekin ekarriko du, aurrera eginez gero, lagapen-hartzailea

---

<sup>26</sup> PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, José: *La subrogación en la vivienda arrendada y las parejas de hecho*, Editorial Complutense, Madril (1995), 18. orr: <https://www.casadellibro.com/libro-la-subrogacion-en-la-vivienda-arrendada-y-las-parejas-de-hecho-es-tudio-jurisprudencial-y-doctrinal/9788489365001/480688>

<sup>27</sup> 185/2007 Madrilgo Probintzia Auzitegiko sententzia (JUR 2007/148607): <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/37512177697ec013/20070628>



botatzea, eta ez da iraungipenari lotuta egongo akzio hori, lagatzaileak edo lagapen-hartzaileak lagapen-kontratua errentatzaileari modu sinesgarrian jakinarazi badio. Kontrako kasua izango balitz, hots, ez badiote errentatzaileari modu sinesgarrian lagapena jakinarazten, iraungitze-epea bi hilabetekoa izango da, jakinarazpena egiten den egunetik zenbatzen hasita. Akzioa iraungi ondoren, hurrengo 26. artikuluan xedatutakoa aplikatuko litzateke.

Hala, 26. artikulua errentatzaileak lagapena onartzen duen kasuaren egoera arautzen du. Honen arabera, errentatzaileak lagapena onartu duenean, 25. artikulua aukeran ematen dion akzioak ez du aurrera egingo, eta lagapen-hartzailea maizterra den lagatzailearen eskubide eta betebeharretan subrogatuko da.

### **3. Maizterraren heriotza**

Maizterraren heriotzaren arrazoiatikiko subrogazioa aztertu baino lehen, 57. artikulua araututakoa ere aipatu beharko litzateke. Izan ere, artikulua honek “nahitaezko luzapena” delakoa xedatzen du:

*“Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114, causa 12”*

Hau da, edozein dela ere etxebizitza, altzariekin edo altzaririk gabe, eta negozio-lokala okupatzeko data, itundutako errentamendu epea amaitzen den egunera iritsitakoan, epe hori nahitaez luzatuko da errentatzailearentzat eta, aukeran, maizterrarentzat edo errentariarentzat, nahiz eta hirugarren bat errentatzailearen posizio juridikoan sartu edo hura oinordetu izan, bere eskubide eta betebeharretan. Arau bera aplikatuko da gozamina azkentzen den kasuetan, 114. artikuluko 12. arrazoian ezarritakoari kalterik egin gabe. Aipatutako azken artikulua horrek, gure gaitik kanpo dagoen arren, hurrengo dio: *Hiri-errentamenduko kontratua, etxebizitzakoa, lokalekoa, edo negoziokoa izanda, errentatzaileak eskatuta suntsiarazi ahal izango da gozamina azkentzen den kasuetan edota jabetzaren titularrak frogatzen duenean aurreko gozamendunak*

*errentamendurako itundutako baldintzak nabarmenki garestiak izan direla jabetzarentzat.*

Beraz, nahitaezko luzapen horrek suposatzen duena da maizterrak, kontratuaren amaieraren data igaro eta gero, errentamenduarekin jarraitzeko nahia jakinaraziko balu, etxebizitzaren jabeak ezingo lukeela kontratua bera amaitutzat jo<sup>28</sup>. Hala ere, Boyer Dekretuak nahitaezko luzapen hau abolitu egin zuen 2/1985 Errege Dekretuko 9. artikuluan<sup>29</sup>. Beraz, Dekretu hau aldarrikatzeak hiri-errentamenduen epeari buruzko erregulazioan aldaketa bat ekarriko du; izan ere, Dekretua indarrean sartu egiten denetik, eta legezko permisibitate berriaren babespean, bi errentamendu modalitate sortu egingo dira kontratuaren iraupen epea dela eta: alde batetik, badaude kontratuaskatasuna modu legitimoan erabilita 1964. urteko legeak 57. artikuluan araututako nahitaezko luzapenaren menpe jartzen diren alderdiak; eta, beste alde batetik, askatasun hori ere modu legitimoan erabiliz kontratuaren iraupen epea mugatua ezartzen dutenak ere badaude<sup>30</sup>.

Maizterraren heriotzaren inguruan araututako subrogazioa 1964. urteko legeko hainbat artikulutan irakurri daiteke, lehengoa, 58. artikulua:

*“1. Al fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento, su cónyuge, descendientes, con preferencia los hijos varones menores de edad, las hijas solteras y los mayores impedidos físicamente, hijos adoptivos que hubieran sido adoptados antes de cumplir los 18 años, ascendientes y hermanos, con preferencia las hermanas solteras, tanto en el parentesco legítimo como en el natural, que con aquél hubiesen convivido habitualmente en la vivienda con dos años de antelación a la fecha del fallecimiento, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento. No será necesaria la*

---

<sup>28</sup> UNIVE ABOGADOS: *La prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento*, 2021: [https://www.unive.es/408\\_la\\_prorroga\\_forzosa\\_en\\_los\\_contratos\\_de\\_arrendamiento.html?art=1#:~:text=En%20la%20Ley%20de%20Arrendamientos,un%20plazo%20inferior%20en%20el](https://www.unive.es/408_la_prorroga_forzosa_en_los_contratos_de_arrendamiento.html?art=1#:~:text=En%20la%20Ley%20de%20Arrendamientos,un%20plazo%20inferior%20en%20el)

<sup>29</sup> 2/1985 Politika Ekonomikoaren Neurriei buruzko Errege Dekretuko 9.1, artikulua, Boyer Dekretua: *“Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.”*: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-8402>

<sup>30</sup> FUENTES-LOJO LASTRES, Alejandro: *“La institución de la tácita reconducción en la actualidad y su aplicación a los arrendamientos urbanos regidos por leyes especiales”*, *Diario La Ley* (2019/11/05): <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2019/11/18/la-institucion-de-la-tacita-reconduccion-en-la-actualidad-y-su-aplicacion-a-los-arrendamientos-urbanos-regidos-por-leyes-especiales>

*convivencia de los que estuviesen sometidos a la patria potestad del fallecido y, respecto al cónyuge bastará la mera convivencia sin exigencia en el plazo de antelación.*

*2. Cuando fueren varios los beneficiarios del derecho a que se refiere el número anterior, sólo uno de ellos podrá utilizarlo. A falta de acuerdo entre los mismos, se observará el orden de prelación establecido en el número anterior, con preferencia, dentro de cada grupo, de la proximidad de grado, de la legitimidad y, en su caso, del doble vínculo de la consanguinidad, resolviéndose los casos de igualdad a favor del que tuviere mayor número de cargas familiares, con prioridad del sexo femenino. Los padres septuagenarios serán preferibles a los descendientes.*

*3. En el caso de arrendamiento de local destinado por el arrendatario al ejercicio de su profesión facultativa y colegiada, al fallecimiento del titular del contrato podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento, en primer lugar, su cónyuge, y en su defecto o renuncia, sus hijos, siempre que aquél o éstos ejerzan la misma profesión que el arrendatario fallecido y en el propio local.*

*4. La subrogación deberá notificarse fehacientemente al arrendador dentro de los 90 días siguientes a la fecha del fallecimiento del inquilino.*

*Si el arrendador no recibiese en tiempo tal notificación, podrá requerir a los ocupantes de la vivienda para que se le comunique la subrogación del beneficiario con advertencia de que, transcurridos treinta días sin recibir esta última notificación tendrá lugar la resolución del contrato de arrendamiento, lo que así efectivamente sucederá si no se notificare la subrogación en este último plazo”.*

Lehenengo eta behin, aipatu beharko genuke, *mortis causa* subrogazioaren inguruko artikuluko honek zein berrikuntza ekarri dituen errentamenduaren legediaren barnean. SOTO NIETO-k dioenaren arabera, hasteko, ondorengoak aipatzean, lehentasun orden bat ezartzen du legegileak adingabeko seme, ezkongabeko alaba eta ez-gaiaren artean; gero, neba-arrebak aipatzean, ezkongabe dauden arrebei ere lehentasuna esleitzen die. Beste alde batetik, argitu da bizikidetzaren betekizunaren salbuespena hildakoaren guraso-

ahalpean daudenei dagokiela; eta, azkenik, negozioetara zuzendutako lokalen gaineko *mortis causa* subrogazioa ere arautzen du Legeak<sup>31</sup>.

Hasteko, esan beharra dago, 58. artikulua etxebizitzaren errentamenduari egiten diela erreferentzia; 58. artikuluko 1. atalean xedatzen denaren arabera, errentamendu-kontratuaren titularra den maizterra hiltzean, haren ezkontidea, ondorengoak, lehentasunez seme adingabeak, alaba ezkongabeak eta ez-gaiak diren adinekoak, 18 urte bete baino lehen adoptatuak izan diren seme-alabak, aurreko ahaideak eta anai-arrebak, hil baino 2 urte lehenagotik hildakoarekin bizi izandako arreba ezkongabeak lehenetsiz, senidetasun legitimoan zein naturalean, errentamenduaren eskubide eta betebeharretan subrogatu ahal izango dira hildako maizterraren posizio juridikoan. Ez da beharrezkoa izango hildakoaren guraso-ahalaren mende daudenen bizikidetzak, eta, ezkontideari dagokionez, nahikoa izango da bizikidetzak soilak, beharrezko eperik izan gabe. Lehenengo atal hau, araua indarrean sartu eta urte batzuetara konstituzio kontrakoa dela aitortuko da, geroago aztertuko dugun moduan.

Bere aldetik, 58.2. artikulua dioenari dagokionez, aurreko zenbakian aipatutako eskubidearen onuradunak bat baino gehiago badira, horietako batek bakarrik erabili ahal izango du subrogazio eskubide hori. Horien artean adostasunik ez badago, aurreko zenbakian ezarritako lehentasun-hurrenkera beteko da, eta lehentasuna emango zaie, talde bakoitzaren barruan, graduaren hurbiltasunari, legitimitateari eta, hala badagokio, odolkidetasunaren lotura bikoitzari. Irizpide hauek kontuan izanik berdintasun egoera batean daudenen artean, familia-karga gehiago dituenaren alde konponduko da, emakumeari lehentasuna emanez. Beste alde batetik, 70 urteko gurasoek lehentasuna izango dute ondorengoen aurrean.

Artikuluaren atal honi dagokionez, esanguratsua dela uste dut lotura bikoitza aipatzea legegileak, lege-testua egin zen garaiari eta momentu hartako egoera sozialari erreparatuta, zentzua badu; baina, gaur egun irakurrita, bereizkeria kasu oso argia dela ikusi daiteke, PÉREZ DE VARGAS-ek dioen moduan<sup>32</sup>, bata ez baita bestea baino nebarreba edo seme-alaba gehiago.

Artikulu beraren hirugarren atalak hurrengoak dio: Maizterrak lokala errentan badu bere lanbidean aritzeko, bera hiltzean, errentamenduaren eskubide eta betebeharretan

---

<sup>31</sup> SOTO NIETO, Francisco: *Arrendamientos Urbanos, Comentarios a la Ley de reforma de 11 de junio de 1964*, Girona (1964), 200. orr: <https://www.iberlibro.com/ARRENDAMIENTOS-URBANOS-Comentarios-Ley-Reforma-Junio/798850778/bd>

<sup>32</sup> PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, José: *La subrogación en...*, zita, 36. orr: "Es harto discutible suponer que juegue la presunción de mayor cariño hacia un hermano de doble vínculo que a otro simplemente consanguíneo o uterino. (...) Entendemos que, en vez de resolver por un criterio de

subrogatu ahal izango dira, lehenik, haren ezkontidea, eta, halakorik izan ezean edo hark uko eginez gero, haren seme-alabak, baldin eta hildako maizterraren lanbide berean jarduten badute lokalean bertan.

Eta, azkenik, laugarren eta azkenengo atalean Legeak diona da, subrogazioa modu frogagarrian jakinarazi beharko zaiola errentatzaileari, maizterra hil eta hurrengo 90 egunen barruan. Errentatzaileak jakinarazpen hori garaiz jasotzen ez badu, etxebizitzaren okupatzaileei eskatu ahal izango die onuradunaren subrogazioa jakinaraz diezaiotela, azken jakinarazpen hori jaso gabe hogeita hamar egun igaro ondoren, errentamendu-kontratua suntsiaraziko dela ohartaraziz.

Aurrerago esan bezala, 58. artikulua lehenengo atala konstituzio-kontrakoa zela aitortu zuen Konstituzio Auzitegiak 222/1992 epaian, 1992. urteko abenduaren 11koa; izan ere, *mortis causa* egindako subrogazio hori baztertu egiten baitzion hildako maizterrekin bizitako pertsonari<sup>33</sup>. Honen inguruan azterketa sakonago bat egiteko asmoarekin, epai honek ekarritako jurisprudenzia-doktrina aztertuko dugu.

Lehenengo eta behin, ebazpenean zehar erabilitako *more uxorio* kontzeptuaren azalpen txiki bat egitea egokia litzateke, hau baita sententziaren muina. Terminoa ulertzeko lehen pausu moduan, RAEk (Real Academia Española) emandako definizioari erreparatuko diogu: “*Dicho de la convivencia o unión estable: de hecho*”<sup>34</sup>. *More uxorio* lotura bi ezaugarrien batura dela esan daiteke, elkarbizitza eta batera jarraitzeko nahia; ezkontzarekin duen desberdintasuna azken honek suposatzen duen kontratu juridiko batetik eratorritako bikote-lotura izanik<sup>35</sup>. Aipatutako ezaugarri hauekin osaturik definizio bat ematen digu ALBALADEJO GARCÍA-k, hain zuzen: “*Convivencia cuyo inicio, continuidad o cesación carece de cualquier tipo de formalidades y solo se sustenta en*

---

*filiación, esta situación hubiera debido ser enfrentada tomando en consideración otros datos, como la mayoría o minoría de edad, o las mayores cargas familiares. Pero nunca en base a la consideración de que uno es más hijo (o hermano) que otro*”: <https://www.casadellibro.com/libro-la-subrogacion-en-la-vivienda-arrendada-y-las-parejas-de-hecho-es-tudio-jurisprudencial-y-doctrinal/9788489365001/480688>

<sup>33</sup> KAE 222/1992, 7. oinarri juridikoa: “*Las consideraciones expuestas bastan para concluir en el carácter inconstitucional, por discriminatorio, de la diferenciación contenida en el art. 58.1 de la LAU entre el cónyuge superviviente de una unión matrimonial y quien hubiera convivido more uxorio con la persona titular, hasta su fallecimiento, del arrendamiento*”: <http://hj.tribunalconstitucional.es/eu-ES/Resolucion/Show/2109>

<sup>34</sup> RAE, DPEJ, more uxorio: <https://dpej.rae.es/lema/more-uxorio#:~:text=Civ..antes%C2%BB%20>

<sup>35</sup> SAN ROMÁN CUTANDA, José María: *En torno al marco jurídico de las uniones 'more uxorio': estudio de constitucionalidad de las Leyes Civiles Forales a través de la STC 93/2013*, Madril, 20.orr: <https://eprints.ucm.es/id/eprint/38247/1/En%20torno%20al%20marco%20juridico%20de%20las%20uniones%20'more%20uxorio'...%20Jose%CC%81%20Mari%CC%81a%20San%20Roma%CC%81n%20Cutanda.pdf>

*la mera voluntad de los convivientes manifestada por el hecho de vivir como pareja*<sup>36</sup>. Elkarbizitza hori, maizterraren eta bikote “ez formalaren” artekoa, familia-bizitza garatzeko ohiko egoitza bada, orduan bikotekidea onuraduna izan daiteke, subrogazioari dagokionez; bizikidetzatza hori unean unekoa edo behin-behinekoa izatekotan, aldiz, subrogaziorako eskubidea izateko ez litzateke egokia izango, ohikotasunaren falta dagoelako<sup>37</sup>.

Honen inguruan zehaztasun gehiago ematen ditu Santa Cruz de Tenerifeko Probintzia Auzitegiko ebazpen batek 1983. urtean<sup>38</sup>. Elkarbizitza garatzeko erabiltzen dute etxea kasu horretan, hain zuzen, bizitzako eguneroko behar pertsonalak asetzeko zentro gisa, izaera ohikoa eta egonkorra izanik. Aipatutako sententzian arau desberdinak hartzen dira kontuan konstituzio kontrakotasunaren ideia azaltzeko, beranduago aipatuko ditugun Espainiako Konstituzioko 14. eta 39. artikuluez gain. Izan ere, epaileak Kode Zibileko 3.1. artikulua<sup>39</sup> ere aipatzen du; honen arabera, arauak haien hitzen zentzuaren arabera interpretatuko dira, testuinguruarekin, aurrekari historiko eta legegileekin eta aplikatu behar diren garaiko errealitate sozialarekin lotuta, funtsean haien espiritua eta helburua kontuan hartuta.

Gainera, epaileak aipatutako xedapenez gain, nik 3/2007 Lege Organikoa aipatzea garrantzizkoa dela uste dut, emakumeen eta gizonen arteko berdintasun eraginkorrari buruzkoa. Lege-testu honen 3. artikulua<sup>40</sup> dioenaren arabera, emakumeen eta gizonen

---

<sup>36</sup> ALBALADEJO GARCÍA, Manuel: *Curso de Derecho Civil. IV. Derecho de Familia*, Edisofer, Madrid (2013), 37. orr: <https://www.marcialpons.es/libros/curso-de-derecho-civil/9788415276142/>

<sup>37</sup> PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, José: *La subrogación en...*, zita, 37. orr: <https://www.casadellibro.com/libro-la-subrogacion-en-la-vivienda-arrendada-y-las-parejas-de-hecho-es-tudio-jurisprudencial-y-doctrinal/9788489365001/480688>

<sup>38</sup> PÉREZ DE VARGAS-ek zitatutako ebazpena, 38. orr: Santa Cruz de Tenerifeko Probintzia Auzitegiaren sententzia (1983ko azaroaren 18koa): “*La convivencia habitual exigida por el artículo 58 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para que pueda producirse la subrogación mortis causa en la posición del arrendatario de vivienda, que autoriza, ... requiere que durante el plazo previo al fallecimiento del inquilino que señala, se haya desarrollado en la vivienda alquilada, en el sentido y con el alcance de constituir la misma durante este período el hogar de ambos, como centro en que se satisfacen las necesidades personales cotidianas en la vida, con carácter normal y estable; situación que si bien es compatible con ausencias pasajeras del familiar, motivada por exigencias profesionales, de estudio, enfermedad o simple propósito turístico, por cuanto todas ellas llevan implícito el mantenimiento de la vinculación a la vivienda como centro básico al que se ha de regresar ..., no lo es con aquellas otras más prolongadas que, obedeciendo a razones de operatividad, determinan que sea sustituida por otra en esa función de hogar personal*”: <https://www.casadellibro.com/libro-la-subrogacion-en-la-vivienda-arrendada-y-las-parejas-de-hecho-es-tudio-jurisprudencial-y-doctrinal/9788489365001/480688>

<sup>39</sup> Kode Zibilaren 3.1. artikulua: “*Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas*”: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

<sup>40</sup> 3/2007 Lege Organikoaren 3. artikulua: “*El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la*

arteko tratu-berdintasunaren printzipioak esan nahi du ez dela bereizkeriarik egiten, ez zuzenean ezta zeharka, sexuagatik, eta, bereziki, amatasunetik, familia-betebeharrak bere gain hartzetik eta egoera zibiletik eratorritako arrazoiengatik. Honek garrantzia du gure kasuan, izan ere, 58. artikulua islatzen duen arazoa pertsonaren egoeraren zibilaren ingurukoa da, Legeak bereizketarako debekuaren barnean sartzen duen arazoietako bat izanik. Gainera, Lege Organiko berdinen hurrengo artikulua, 4. artikulua<sup>41</sup>, emakumeen eta gizonen arteko tratu-berdintasunaren printzipio horren integrazioa arautzen du, hurrengo esanik: emakumeen eta gizonen arteko tratu- eta aukera-berdintasuna ordenamendu juridikoaren printzipio informatzailea da, eta, horrela izanik, arau juridikoen interpretazioan eta aplikazioan integratu eta beteko da. Beraz, orain aipatutako lege-testuak emakumeen eta gizonen arteko berdintasunaren inguruan arautzen duen arren, honek duen oinarri juridikoa gure kasura ere aplikatu ahal dela esan dezakegu. Lege organikoa izanik, oinarritzko eskubideak eta printzipioak garatzen ditu eta lege arrunten gainetik kokatzen da piramide normatiboan.

Eta, 58.1. artikulua konstituzio kontraktotasunaren ideia bultzatu duen pentsamendurekin amaitzeko, Konstituzio beraren artikulua hartu ditu epaileak kontuan, hain zuzen. Izan ere, 1964. urteko Legea Konstituzioaren aurrekoa den arren, hau lege gorena dela kontuan hartuz, honekin bat egin behar du, derrigorrez. Lehenengo eta behin, 14. artikulua aipatzen du Auzitegiak eta, honek dioenaren arabera, espainiarrak legearen arabera berdinak dira, eta ezin da inolako bereizkeriarik egin

---

*maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil*":  
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2007-6115>

<sup>41</sup> 3/2007 Lege Organikoaren 4. artikulua: "*Integración del principio de igualdad en la interpretación y aplicación de las normas. La igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas*":  
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2007-6115>

jaiotza, arraza, sexu, erlijio, iritzi edo bestelako egoera edo inguruabar pertsonal edo sozialen ondorioz:

*“Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social”<sup>42</sup>*

Argi ikusi daiteke aurrerago aipatutako Kode Zibilaren 3. artikulua logika berdina jarraitzen duela, berdintasun printzipioa Espainian oinarritzko eskubide kontsideratzen delarik.

Gainera, 39. artikulua ere aipatzen da sententzian, familiaren arloan zehaztasun gehiago ematen duena baita. Artikulu honek hurrengo dio zehazki:

*“1. Los poderes públicos aseguran la protección social, económica y jurídica de la familia.*

*2. Los poderes públicos aseguran, asimismo, la protección integral de los hijos, iguales éstos ante la ley con independencia de su filiación, y de las madres, cualquiera que sea su estado civil. La ley posibilitará la investigación de la paternidad.”*

Beraz, botere publikoek familiaren babes sozial, ekonomiko eta juridikoa ziurtatu behar dute. Gainera, seme-alaben babesa ere ziurtatzen dute botere publikoek, berdinak direlarik legearen aurrean, haien seme-alabatasuna kontuan hartu gabe; baita amaren babesa ere, bere egoera zibila zein denari garrantzirik eman gabe.

Orduan, 39. artikulua, bere lehenengo atalean, familiaren babesa eskaintzen du, ez soilik ezkontza bidez sortutako familiei, baizik eta egitatezko familiei ere. Eta, lehenengo zati horretan argi egongo ez balitz, bigarren atalak ere seme-alaben babesa aldarrikatzen du, hauen familien osaera zelakoa den kontuan izan gabe. Izan ere, Konstituzioaren 32.<sup>43</sup> eta 39. artikuluek ezezkoa ematen diote familia ezkontzaren gainean bakarrik eratzen dela pentsatzeari. Aipatu artikuluetatik bakar batek ere ez du aipatzen, esanbidez edo isilbidez, ezkontzaz kanpoko ezkontza-lotura; ez dute aitortzen,

---

<sup>42</sup> Espainiako Konstituzioaren 14. artikulua: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

<sup>43</sup> Espainiako Konstituzioaren 32. artikulua: “1. El hombre y la mujer tienen derecho a contraer matrimonio con plena igualdad jurídica. 2. La ley regulará las formas de matrimonio, la edad y capacidad para contraerlo, los derechos y deberes de los cónyuges, las causas de separación y disolución y sus efectos.”: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>



ezta arbuiazen ere, baina ez dute behartzen familia nahitaez ezkontzaren oinarrian eratzera<sup>44</sup>.

Sententziak berak esaten duenaren arabera, ulertu behar da legegileak, artikulua honetan, kontratuaren titular zenarekin bizi ziren familiako kideei errentamenduan jarraitzeko aukera eman nahi izan diela, bai haiek maizterrearekin zuten mendekotasun-egoera kontuan hartuta, bai ekonomikoak ez diren beste ezaugarri batzuk ere, hala nola afektibitatea.

Gainera, aurreko paragrafoko ideiarekin jarraituz eta Konstituzioaren beste artikulua batekin lotura eginez, Konstituzio Auzitegiak 47. artikulua<sup>45</sup> aipamena egiten du, espainiar guztiei etxebizitza duin eta egoki bat izateko eskubidea esleitzen diena, hain zuzen; Auzitegiaren hitzetan, errentamenduaren subrogazioa eskubide hau gauzatzeko modu bat izan daiteke<sup>46</sup>.

Esan beharra dago, Konstituzio Auzitegiak dioenaren arabera, egitatezko familia lotura ez dagoela legean aurreikusita, baina debekatuta ere ez; orduan, legez kanpokoa izango litzateke, baina ez legez kontrakoa.

Beraz, hiri-errentamenduaren arloan, *mortis causa* subrogazioa ezkontidearen alde bakarrik aurreikusten da, 1964. urteko 58. artikulua dioenari jarraiki. Baina, gaur egun, Espainiako Konstituzioaren 14. eta 39. artikuluek xedatutakoa kontuan hartuz, ezkontza bidez lotuta ez dagoen bizilaguna barne dagoela ulertu behar da, egitatezko lotura duena<sup>47</sup>, alegia. Gainera, sententziak berak aipatzen duenez ere, beste zuzenbidearen

---

<sup>44</sup> 222/1992 Konstituzio Auzitegiaren sententzia (BOE-T-1993-1243): <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-T-1993-1243>

<sup>45</sup> Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”*: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

<sup>46</sup> 222/1992 Konstituzio Auzitegiaren sententzia (BOE-T-1993-1243), 6. oinarri juridikoa: *“Tampoco cabe olvidar, en fin, que la subrogación arrendaticia que consideramos es una de las posibles modalidades de realización del principio rector según el cual «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada»*”: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-T-1993-1243>

<sup>47</sup> 222/1992 Konstituzio Auzitegiaren sententzia (BOE-T-1993-1243): <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-T-1993-1243>

arlo batzuetan ezkontza loturarik gabeko egitatezko bikotea barnebidu dute haien araudian, bai zuzenbide penalean, baita lan-zuzenbidean ere<sup>48</sup>.

Ezkontza bidezko edo egitatezko familien arteko gatazka horretaz gain, sexu eta seme-alaba edo neba-arreben legitimazioaren inguruan bereizketa egitean ere konstituzio kontrakotasuna zegoela aitortu zen. Izan ere, Konstituzioaren ondoren, ez da onargarria gizona nahiago izatea emakumea baino, edo lehen legitimoak deitzen ziren seme-alabak, orduan naturalizat ezagutzen zirenak baino<sup>49</sup>.

Lehenago esan bezala, lege manuen interpretazioa indarrean dauden egoera sozialera egokitu behar da, eta, PÉREZ DE VARGAS-en liburua irakurtzean, argi ikusi daiteke pertsonen sexu-orientazioaren aurrean ez dagoela kontzientzia askorik. Izan ere, egitatezko lotura zer den azaltzeko momentuan, bi autore desberdinek eskaintako definizioa ematen digu<sup>50</sup>. Lehenengo, ESTRADA ALONSO-k adierazitakoa: *“Unión duradera, exclusiva y estable de dos personas de sexo diferente y capacidad suficiente, que con ausencia de toda formalidad y desarrollando un modelo de vida en comunidad como cónyuges, cumplen espontánea y voluntariamente los deberes de responsabilidad y solidaridad recíprocos”*. Bigarrenik, ESTELLÉS PERALTA-k eskaintzen duena: *“Unión heterosexual, duradera, exclusiva y estable en el tiempo, con ausencia de toda formalidad y en la que ambos convivientes desarrollan un modelo de vida en común”*. Bi definizioetan argi uzten dute harreman heterosexualen inguruan hitz egiten dutela, beste mota bateko harremanik existituko ez balitz bezala. Gaur egun, baita momentu hartan ere, kontzientzia gutxiago zegoen arren, hau beste bereizkeria mota bat dela esan dezakegu.

Maizterraren heriotzaren barnean, 59. artikulua hurrengo dio:

*“Al fallecimiento del subrogado en la vivienda por actos inter vivos o mortis causa, sólo podrá continuar ocupándola con el mismo*

---

<sup>48</sup> 222/1992 Konstituzio Auzitegiko sententzia (BOE-T-1993-1243), 4. orr: *“En el Derecho penal también se ha recogido esta situación socialmente aceptada y, así, el art. 11 del Código Penal (RCL 1973\2255 y NDL 5670) establece que es circunstancia que puede atenuar o agravar la responsabilidad criminal ser el agraviado cónyuge del ofensor o «persona a quien se halle ligado de forma permanente por análoga relación de afectividad»*. En el ámbito del Derecho laboral -se afirma en el Auto-, se ha concedido indemnización a la persona que estaba unida de hecho con el trabajador fallecido en accidente de trabajo”: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-T-1993-1243>

<sup>49</sup> PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, José: *La subrogación en...*, zita, 34. orr: <https://www.casadellibro.com/libro-la-subrogacion-en-la-vivienda-arrendada-y-las-parejas-de-hecho-es-tudio-jurisprudencial-y-doctrinal/9788489365001/480688>

<sup>50</sup> PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, José: *La subrogación en...*, zita, 45. orr: <https://www.casadellibro.com/libro-la-subrogacion-en-la-vivienda-arrendada-y-las-parejas-de-hecho-es-tudio-jurisprudencial-y-doctrinal/9788489365001/480688>

*carácter su cónyuge o descendientes legítimos, naturales o adoptivos, sin que se autoricen ulteriores subrogaciones, debiendo observarse en cuanto a convivencia, orden de prelación y notificación, lo preceptuado en el artículo anterior”.*

Hau da, etxebizitza baten errentamenduan subrogatua den pertsona, *inter vivos* edo *mortis causa* egintzen ondorioz beste baten posizioan jarri dena, hiltzen denean, haren ezkontideak edo ondorengo legitimoek, naturalek nahiz adoptatuek, bakarrik jarraitu ahal izango dute izaera berarekin okupatzen etxebizitza hori, geroko subrogaziorik baimendu gabe; bizikidetzari, lehentasun-ordenari eta jakinarazpenari dagokienez, aurreko artikuluan agindutakoa bete beharko da.

59. artikuluan araututako subrogazioa, beraz, 58. artikuluan edo 24. artikuluan araututakoaren ondorengoa da, jadanik subrogazioa jasan duen pertsonaren heriotzaren ondorioz sortutako subrogazioa arautzen baitu. Kasu honetan, esan beharra dago, artikulua desberdin bat den arren, 58. artikulua xedatutako betebeharrak eta eskubide berdinak eskaintzen dituela.

#### **4. Maizterraren heriotza negozio-lokaletan**

Beste alde batetik, orain arte etxebizitzaren errentamenduaren subrogazioa aztertu dugun arren, hiri-errentamenduen legeriak negozio-lokalen errentamenduaren subrogazioa ere arautzen du 60. artikuluan:

*“1. Por el hecho de la muerte del arrendatario del local de negocio ocurrida vigente el contrato, aunque sea por prórroga legal, el heredero sustituirá en todos sus derechos y obligaciones al arrendatario fallecido.*

*2. A falta de heredero o de su deseo de sustituir al arrendatario fallecido, el socio podrá continuar el arrendamiento, aun en el supuesto de una sociedad civil. De este último beneficio disfrutarán las*

*entidades españolas que absorban los negocios de sociedades extranjeras domiciliadas en España.*

*3. Lo dispuesto en los dos números anteriores será aplicable a dos transmisiones, de modo que fallecido el primer sustituto del arrendatario podrá tener lugar la segunda y última subrogación.*

*4. Cada transmisión que se efectúe conforme a este artículo dará derecho al arrendador a aumentar la renta en los términos expresados en el artículo 42”.*

Artikuluaren lehenengo atalean dioena kontratua indarrean dagoen bitartean negozio-lokaleko maizterra hiltzekotan, jaraunsleak eskubide eta betebeharrak guztietan ordezkatzeko duela da, nahiz eta legezko luzapenaren bidez izan. Bigarrenik, jaraunslarik edo dagoenak hildako errentaria ordezteko desirarik izan ezean, bazkideak errentamenduarekin jarraitu ahal izango du, sozietate zibilaren kasuan ere; egoitza Espainian duten atzerriko sozietateen negozioak xurgatzen dituzten Espainiako erakundeek izango dute azken onura hori. Aurreko bi zenbakietan xedatutakoa bi eskualdatzeei aplikatzeko zaie; hala, maizterraren lehenengo ordezkoa hilez gero, bigarren eta azken subrogazio bat egiteko aukera egongo da, soilik. Gainera, artikulu honen arabera egindako eskualdaketa bakoitzak errenta handitzeko eskubidea emango dio errentatzaileari, 42. artikuluan adierazitako moduan. Aipatutako azken artikulu honek dioena da errentatzaileak beste alderdiarekin hitzartutako zenbatekoan handitu ahalko duela errenta; eta, bestela, akordiorik gabe, eskualdaketa egiten den unean maizterrak ordaintzen duen errentaren %15a.

Aipatu beharko litzateke, baita ere, legegileak negozio-lokaletan *inter vivos* transmisioak egiteko aukera ematen duela, 29. artikulua eta hurrengoetan.

Hala, 60. artikulua inguruan, Malagako eta Toledoko Probintzia Auzitegiek emandako bi sententzia aurki ditzakegu, beranduago aztertuko dugun 1994. urteko legearekin lotura bat badutenak. Hain zuzen, bi lege hauen artean aplikagarri diren arauak eta irizpideak zeintzuk diren ebazteko arazoak konpontzen dituztenak. Ebazpen hauek aztertu baino lehen, arazoa zein den ondo ulertu beharko litzateke; izan ere, aipatu den moduan, 60. artikulua bi subrogazio desberdin gertatzeko aukera ematen baitu. Baina, 29/1994 Legeak bere 3. xedapen iragankorraren B) 3. atalean hurrengo dio: “*La segunda subrogación prevista no podrá tener lugar cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60”*. Beraz, bi xedapen hauen artean kontraesan bat dagoela ikus daiteke, kontuan izanik

zitatutako esaldi horren aurretik legeak berak ezkontide eta, beranduago, ondorengo baten subrogazioa onartzen dituela, bi transmisio egiteko aukera emanaz. Honen inguruan dihardute sententzia hauek, hain zuzen, arau hauen artean dagoen logikaren kontraesana ebatzi ahal izateko helburuarekin.

Lehenengoa Malagako Probintzia Auzitegiaren ebazpena da 463/2000<sup>51</sup>, 2000. urteko ekainak 26koa. Honek argi adierazten du arazoa zein den<sup>52</sup>, honen aurrean hurrengo erantzuna emanaz: ondorengoaren bigarren subrogazio hori debekatuta egongo da aurreko subrogazioa ere 1994. urteko Legearen ondoren egindakoa izan bada; hau indarrean sartu aurretik egingo balitz, posible izango da ondorengoaren subrogazio hori gauzatzea. Hau dio Probintzia Auzitegiak zehazki: *“Debe entenderse que la subrogación que no podrá tener lugar es la “la segunda en el tiempo” de las dos autorizadas por la nueva Ley una vez iniciada su vigencia”*.

Bigarrenak ere aurrekoaren ondorio berdinak atera zituen, Toledoko Probintzia Auzitegian 2001. urteko apirilaren 30ean, 215/2001<sup>53</sup> sententziak, zehaztasun gehiago emanaz: *“La posibilidad de que el descendiente se subrogue (...) siempre que al entrar en vigor la Ley de 1994 ya se hubiera producido una primera subrogación”*. Beraz, 1994ko Hiri-errentamenduen Legeak bi subrogazio baimentzen ditu kontuan hartuta (lehena ezkontidearena eta bigarrena ondorengoarena), baldin eta indarrean jarri aurretik bat bera ere gertatu ez bada; ez litzateke bidezkoa izango ondorengorena (bigarren subrogatua) ez baimentzea, lege hau indarrean jarri aurretik beste bat jadanik gertatu bada<sup>54</sup>.

Aipatutako Probintzia Auzitegien sententzia hauek, beste batzuekin batera, 1994. urteko legearen xedapen iragankorraren aplikazioaren inguruan doktrina sortu zuten, beste

---

<sup>51</sup> 463/2000 Malagako Probintzia Auzitegiaren sententzia (AC/2000/1724): [https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad82d9a00000177b5a16ba520b815d5&marginal=AC\2000\1724&docguid=i60c16290f3dd11dba7bd01000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_juris;&spos=9&epos=9&td=104&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=](https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad82d9a00000177b5a16ba520b815d5&marginal=AC\2000\1724&docguid=i60c16290f3dd11dba7bd01000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_juris;&spos=9&epos=9&td=104&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=)

<sup>52</sup> 2. oinarri juridikoa: *“El legislador pretende que no se den más de dos subrogaciones, presentándose como contrario a la lógica que la nueva Ley permita dos subrogaciones -la del cónyuge y luego la del descendiente- cuando no se ha producido ninguna y sin embargo no permitiera la del descendiente si ya anteriormente se produjo una subrogación”*

<sup>53</sup> 215/2001 Toledoko Probintzia Auzitegiaren sententzia (AC 2001/1789): [https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad82d9b00000177b5a40aedd2a32038&marginal=AC\2001\1789&docguid=i80d1f2e0ffe811db8a470000846fb0e8&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_juris;&spos=9&epos=9&td=254&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=](https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad82d9b00000177b5a40aedd2a32038&marginal=AC\2001\1789&docguid=i80d1f2e0ffe811db8a470000846fb0e8&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_juris;&spos=9&epos=9&td=254&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=)

<sup>54</sup> 1. oinarri juridikoa: *“La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 permite dos subrogacion (la primera al cónyuge y la segunda al descendiente), si antes de su entrada en vigor no se hubiera*

ebazpen askok ere honen kontra eginik. Beraz, Auzitegi Gorenak honen inguruan doktrina bateratua ezartzeko beharra ikusi zuen, zehaztasuna eman nahian. Hemen aipatutako ebazpenen ondorio berdinak atera zituen, baina baldintza bat gehiago ezarriz. Izan ere, Auzitegi Gorenaren esanetan, bertan ezarrutako baldintzak betetzen direnean, hildako maizterraren ondorengo batek soilik subrogatu ahal izango du negozio-lokalaren errentamenduan, betiere subrogatuak lokalean garatutako jarduerak jarraitzen baditu. Subrogazioa ezin izango da hainbat ondorengoren alde aldi berean egin, nahiz eta horiek guztiek kausatzaileak negozio-lokalaren maizter gisa garatutako jardueran parte hartu:

*“Esta Sala considera que debe fijarse doctrina que la DT tercera.3 LAU debe interpretarse en el sentido de que, cuando concurren los requisitos establecidos en ella, sólo podrá subrogarse en el arrendamiento de local de negocio un único descendiente del arrendatario fallecido, siempre que éste continúe la actividad desarrollada en el local, y no cabe que la subrogación se opere en favor de varios descendientes conjuntamente aunque todos ellos participen en la actividad desarrollada por el causante como arrendatario de local de negocio”<sup>55</sup>*

## **5. Boyer Dekretuaren ondorioz sortutako aldaketak**

1985. urtean Miguel Boyer izeneko Ekonomia Ministroak 2/1985 Errege Dekretua sortu zuen, politika ekonomikoaren inguruko neurriak arautzen zituena; ministroaren beraren izenagatik ere ezaguna den dekretu-legea da, Boyer Dekretua deitzen baitzaio.

1985eko lege-dekretu horrek eten egiten du hura indarrean jarri ondoren hitzartutako etxebizitza- edo negozio-lokalen kontratuetarako nahitaezko luzapena, 1964. urteko lege-testuaren 57. artikuluan araututa dagoena, hain zuzen. Ohartarazi behar da errentamendu-kontratuaren luzapen mugagabea, errentatzailearentzat nahitaezkoa eta maizterrarentzat borondatezkoa, hiri-errentamendu legeriaren oinarrietako bat zela. Izan ere, errentaren ordainketa egunean zegoen errentariak, bere bizitza osoan eta beste bi belaunalditan erabil zezakeen etxebizitza hori. Luzapena desagertzean, hitzartutako

---

*producido ninguna, es ilógico que no se permita al descendiente (segundo subrogado) cuando antes de su entrada en vigor se hubiera producido una (la del cónyuge), puesto que supondría hacer de peor condición al que ya se subroga una vez bajo la vigencia de la Ley anterior que al que se subroga bajo la Ley nueva”*

<sup>55</sup> 866/2009 Auzitegi Gorenaren sententzia (RJ 2010/414): <https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?psrguid=&docguid=11cdc32102d8411df8a1d010000000000>

epea baino ez zuen irauten kontratuak, eta errentatzaileak etxegabetzea eska zezakeen hura azkentzean. Egia da Auzitegi Gorenak nahiko zabal interpretatu duela Boyer Lege Dekretua, alderdiek luzapen mugagabea espresuki edo inplizituki hitzartu zezaketela onartuta<sup>56</sup>.

Beraz, esan bezala, politika ekonomikoko neurriei buruzko 2/1985 Errege Dekretuak, alokairuak liberalizatzeko dekretu edo Boyer Dekretu gisa ezagunagoa denak, errentatzaileari eta maizterrari askatasuna eman zien kontratuaren iraupena hitzartzeko, eta hiri-errentamenduen kontratuetan nahitaezko luzapenaren nahitaezko izaera ezabatu zuen<sup>57</sup>. Arau hori lege-testuaren 9. artikuluan dago ezarrita, hurrengoa esanez:

*“1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.*

*2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos”.*

Lege-testu honek izan zituen ondorioei dagokienez, askoren iritzia da ez zuela Zioen Azalpenean ezarrirako helburua lortu, errentamendua lortzeko erraztasunak ematea, haien artean. BELTRÁN ABADÍAren esanetan, dekretuaren emaitzak ez ziren espero zirenak izan, ezegonkortasun handia sortu baitzen maizterrentzat; izan ere, espero zen bezala, epe-askatasunaren ondorioz, kontratuak orokortu egin ziren berehala, denak luzatu ezin zen urtebeteko epean ezarriz, eta horrek errentariei aukera ematen zien etxebizitza hamabi hilean behin izateko eta errenta berriz adosteko<sup>58</sup>.

Beste alde batetik, LOZANO ROMERALEk dioenaren arabera, errege-dekretuak kontrako emaitzak eman ditu errentamenduen merkatuari dagokionez. Alde batetik, 80ko hamarkadaren hasieran modu kezagarrian gertatzen ari zen alokatutako etxebizitzaren ehuneko murrizteko joera gelditzea ahalbidetu du, baina ezin izan du

---

<sup>56</sup> GARCÍA CANTERIO, Gabriel: *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Zaragozako unibertsitatea (1997), 156. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=229722>

<sup>57</sup> BETRÁN ABADÍA, Ramón: *De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista*, Acciones e Investigaciones Sociales (2002), 50. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=301625>

<sup>58</sup> BETRÁN ABADÍA, Ramón: *Ibidem*.

joeranabarmenki irauli. 1985 eta 1990 artean, alokairuko etxebizitzan ehunekoak ia 2 puntu egin zuen gora, eta guztizkoaren 18,2an kokatu zen, nahiz eta gerora berriz ere behera egin duen. Beste alde batetik, ordea, ezegonkortasun handia eragin du errentamenduetan, oso iraupen laburreko kontratuen kopurua sortu baitu. Nahitaezko luzapenaren eta belaunaldien arteko subrogazioen ondoriozko errentamenduen iraupen neurrigabearen aurrean, merkatuan etxebizitza berriak jartzen zituzten jabeek arau orokor gisa ezartzen duten urtebeteko iraupena, epe berdin honetan luzatzeko aukerarekin<sup>59</sup>.

Beraz, laburbilduz, Boyer Dekretuak alokairuen merkatuaren liberalizazioa ekarri zuen eta jabeen pentsaera nabarmen aldatu zen haien higiezinak alokatzeko orduan, iraupen mugagabetik askatzen baitzituen. Alokairu-, etxebizitza- edo lokal-kontratuek alderdiek hitzartutako denbora irautea ahalbidetu zuen, ez gehiago, ez gutxiago, eta epea amaitzean ez zen maizterraren edo errentariaren aldeko nahitaezko luzapenik aplikatu behar. Horrek, zalantzarik gabe, erraztu egin zuen jabeek errentamenduaren epea amaitzean higiezina berreskuratzea eta erabilgarri izatea, eta, horrela, haien interesekoa izanez gero, berriro errentan jarri ahal izango zituzten, egungo merkatuaren baldintzape eta errentapean<sup>60</sup>.

---

<sup>59</sup> LOZANO ROMERAL, Diego L.: *La potenciación del...*, zita, 44. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=273981>

<sup>60</sup> ESPINET ASENSIO, Josep Maria: *¿Qué es el Decreto-Boyer?*, Espinet Advocats (2015): <https://espinetadvocats.cat/noticias/que-es-el-decreto-boyer/>



## 6. Maizterraren subrogazioa: 1994ko Hiri-errentamenduei buruzko Legea

### 1. Abiapuntua

Boyer Dekretu Legearen ostean, azkenik, Gobernu sozialistak eta, bereziki, Borrell ministroak, printzipio desberdinetan oinarritutako Lege berri bat aldarrikatu zuten. 1992ko lehen proiektu bat egon zen, 1993ko hauteskundeak deitzean bertan behera geratu zena, eta 1994ko bigarren proiektu bat, izapidetze parlamentarioaren ondoren 1994ko urriaren 24ko Lege berria bihurtu zena<sup>61</sup>.

Lehenengo eta behin, azkenengo lege horren inguruan sakondu baino lehen, aipatutako Borrell ministroa nor den azaldu nahi nuke. 1984an, Josep Borrell Ogasuneko Estatu idazkari izendatu zuten PSOEn Gobernuan, Felipe Gonzalez buru zuela. Zazpi urtez izan zen idazkaritza horren buru, eta zerga-iruzurraren aurkako lehentasunezko borroka bat egin zuen, Lola Flores, Pedro Ruiz edo Marujita Díaz bezalako artista ospetsuei irekitako espedienteek gizartean oihartzun berezia izan zutelarik. 1986tik aurrera, Kongresuko diputatu izan zen Bartzelonan. 1991n Herri Lan, Garraio eta Ingurumen ministro izendatu zuten, beraz, hemen lanean egonik aipatutako proiektuen buru izan zen<sup>62</sup>.

1994. urteko legeak berak adierazitako Zioen Azalpenei erreparatu baino lehen, legetestu hau egiteko proiektuak hasi ziren momentuko errentamenduaren egoera aztertuko dugu. Honetarako, El País egunkarian Jorge RIVERA-k idatzitako artikulua bat<sup>63</sup> dugu, 1992. urtean hiritarrei egindako galdeketen inguruan mintzatzen dena. Honek diotenaren arabera, inkestaren ondorio argienetako bat da elkarrizketatuen %77k uste duela beharrezkoa dela etxebizitza alokatzearen arloan indarrean dagoen legedia aldatzea. Merkataritza-lokalen kasuan, ehunekoa %54ra jaisten da portzentaia. Gainera, inkestan parte hartu dutenen %87ak etxebizitzaren alokairua eragin sozial handiko gaia dela uste du. Subrogazioaren arloaren inguruan, %97ak uste du, kontratua indarrean dagoen

---

<sup>61</sup> GARCÍA CANTERO, Gabriel: *La nueva Ley...*, zita, 157. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=229722>

<sup>62</sup> MORENO, Victor: *Biografía de Josep Borrell*, Buscabiografias.com (2016/09/30): <https://www.buscabiografias.com/biografia/verDetalle/9308/Josep%20Borrell>

<sup>63</sup> RIVERA, Jorge: *La reforma del mercado del alquiler es una necesidad para el 80% de la población, según el CIS*, El País egunkaria, Madril (1992/12/19): [https://elpais.com/diario/1992/12/19/economia/724719623\\_850215.html?rel=listapoyo](https://elpais.com/diario/1992/12/19/economia/724719623_850215.html?rel=listapoyo)

bitartean, ezkontidez subrogatzeko eskubidea egon behar dela; kasuen %92an, subrogazioa 25 urtetik beherako seme-alabetara ere hedatu behar dela uste da.

Hiritarren iritzia aipatu ondoren, legegileari lege-testu hau argitaratzeko garrantzitsu iruditu zaizkion arrazoiak aztertuko ditugu. Legearen Zioen Azalpenaren hasieran, aurretik indarrean zegoen legeak, hau da, 1964. urtekoak, izandako arrazoen azalpen txikia eskaintzen digu; izan ere, lege-testu honen xedea aurrekoak bete ezin izan dituen helburuak asetzea da. Hala ere, 29/1994 Legeak azaldutako egoerari erreparatu baino lehen, lege-testu hau egiteko sortutako proiektuan azaldutakoa aipatuko dugu. Proiektuaren azterketa sakon eta egokia egiten du Ekonomia eta Gizarte Kontseiluaren Osoko Bilkuraren txostenak<sup>64</sup>. Honek dioenaren arabera, proiektuaren helburua alokairuaren merkatua sustatzea da, Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua<sup>65</sup> ematen duen eskubidea lortzeko, etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea, alegia. Araudi berriaren nahia da errentamenduen merkatuan dauden egoera desberdinen harmonizatzea; alde batetik, 2/85 Errege Lege Dekretuak araututako errentamendu-kontratuak daude, gehienak askatasunean oinarriturik daudenak, eta, bestetik, aurretik egindako kontratuak, oso errenta baxuak eta nahitaezko luzapenak dituztenak. Alokairuen ehuneko txikia ezaugarri duen merkatu batean konfiantza eta egonkortasuna berreskuratzen lagunduko duen lege-esparrua sortzeko beharrari erantzuten dio.

Lanaren lehenengo zatian azaldu dugun arren, 1964ko lege-testuaren Zioen Azalpenen laburpen txiki bat ematen digu 1994. urteko legeak, esanik testu bateginak ez zituela lortu adierazitako helburuak. Aurrerago aipatu bezala, egoera horren aurrean Boyer Dekretua argitaratu behar izan zen, garrantzizko bi aldaketa ezarri zituena, aurrerago esan bezala: etxebizitzak negozio-lokal bihurtzeko askatasuna eta kontratuaren iraupena hitzartzeko askatasuna, hiri-errentamenduen kontratuetan nahitaezko luzapenaren nahitaezko izaera ezabatuz.

Zioen Azalpenean azaldutakoarekin jarraituz, 1994. urtean, etxebizitzako hiri-errentamenduen merkatua bi egoera desberdinetan bereizita zegoen. Alde batetik,

---

<sup>64</sup> *Hiri-errentamenduei buruzko Legearen aurreproiektuaren inguruko 7/93 Txostena* (1993/12/09):

[http://www.ces.es/dictamenes?p\\_p\\_id=CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=column-2&p\\_p\\_col\\_pos=1&p\\_p\\_col\\_count=2&CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet\\_delta=10&CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet\\_keywords=&CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet\\_advancedSearch=false&CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet\\_andOperator=true&CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet\\_resetCur=false&CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet\\_cur=23](http://www.ces.es/dictamenes?p_p_id=CES62listadorbusquedas_WAR_CES62listadorbusquedasportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_pos=1&p_p_col_count=2&CES62listadorbusquedas_WAR_CES62listadorbusquedasportlet_delta=10&CES62listadorbusquedas_WAR_CES62listadorbusquedasportlet_keywords=&CES62listadorbusquedas_WAR_CES62listadorbusquedasportlet_advancedSearch=false&CES62listadorbusquedas_WAR_CES62listadorbusquedasportlet_andOperator=true&CES62listadorbusquedas_WAR_CES62listadorbusquedasportlet_resetCur=false&CES62listadorbusquedas_WAR_CES62listadorbusquedasportlet_cur=23)

<sup>65</sup> 45. oin-oharra.

2/1985 Errege Lege Dekretuaren babesean egindako kontratuak; kontratu guztien %20 inguru izanik, eta errenta handikoak zirenak eta urteko iraupen orokorra zutenak. Bestetik, Boyer Dekretua indarrean sartu aurretik egindako kontratuak. Oro har, errenta altuak ez zituzten kontratuak ziran, eta 1964ko Legearen aurretik egindako kontratuen kasuan, kontratu guztien %50 gutxi gorabehera, hauen errentak ekonomiatik at moduan kalifikatu ahal zirenak.

Ezegonkortasun egoera honen aurrean, etxebizitzaren %18a zegoen errentamendupean. Horregatik, erreformak lortu nahi duen helburua da hiri-errentamenduen merkatua sustatzen laguntzea, Espainiako Konstituzioaren 47. artikuluan jasotako agindu konstituzionalak bideratutako etxebizitza-politikaren oinarrizko pieza den aldetik; izan ere, agindu horrek aitortzen du espainiar guztiek dutela etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea.

Egoera hori arintzeko, legeak mekanismo bikoitza ezartzen du. Lehenik eta behin, kontratu berrietarako gutxienez lau urteko iraupena jasotzen du, eta epe horretan errenta eguneratuko da, KPI orokorraren arabera. Horrela, nolabaiteko egonkortasuna eman nahi zaio familia batek etxebizitza batean jarraitzeari eta alokairuen prezioei. Bigarrenik, antzinako alokairuen denbora murrizteko -subrogazioak murriztuz- eta errentak eguneratzeko mekanismo bat ezartzen da<sup>66</sup>.

Legearen hitzaurrearen bigarren atalean dioenaren arabera, *inter vivos* subrogazioei dagokienez, errentatzaileak idatzizko baimena eman ondoren baino ez da aitortzen. Era berean, berritasun bat sartzeko deuseztasun-, banantze- edo dibortzio-prozesuetan etxebizitza titular ez den ezkontideari esleitzen dioten ebazpen judizialen kasuan. Kasu horietan, ezkontide horri "ex lege" aitortzen zaio errentapeko etxebizitza erabiltzen jarraitzeko eskubidea, kontratuari geratzen zaion denboran.

Hirugarren atalean, 1964. urteko legearekin desberdinketa nabari bat eginez, alde batera uzten du etxebizitza-errentamenduen eta negozio-lokalen errentamenduen eta antzekoen arteko bereizketa tradizionala, honako hauek bereizteko: etxebizitza-errentamenduak, hau da, errentariaren, haren ezkontidearen edo haren mendeko seme-alaben etxebizitza iraunkorraren beharrezko asetzen dutenak, eta; etxebizitzaz

---

<sup>66</sup> RIVERA, Jorge: *El Gobierno aprueba...*, zita, [https://elpais.com/diario/1994/01/29/economia/759798008\\_850215.html](https://elpais.com/diario/1994/01/29/economia/759798008_850215.html)

bestelako erabileretarako errentamenduak, bigarren bizilekuko errentamenduak, negozio-lokalaren ohiko errentamenduak eta abar barnebiltzen dituenak.

Lege honen aplikazioari dagokionez, hitzaurrearen seigarren atalak dioenaren arabera, lege hau indarrean sartzean zeuden kontratuei dagokienez, 2/1985 Errege Lege Dekretuaren babesean egindako kontratuek ez dute arazo berezirik, alderdien borondate askeak zehaztu baitu harremanaren araubidea iraupenari eta errentari dagokienez. Hori dela eta, kontratu horiek amaitu arte, orain arte zuten araubide beraren mende jarraituko dute. Baina, une horretan, finkaren gainean eratu daitekeen errentamendu-harreman berria araudi berriaren mende geratuko da. Arauketa horretatik kanpo ez dira geratzen, 1985eko maiatzaren 9aren ondoren izan arren, nahitaezko luzapenaren araubidearen mende egin diren kontratuak, araubide hori alderdien arteko itun asketik eratortzen delako.

1964ko Legeak ezarritako nahitaezko luzapenaren indarraldi luzeak izan dituen ondorio kaltegarriak kontuan hartuta, nahitaezko luzapen horren iraupenari muga jartzeko beharri ekiten zaio, errentamendu-harremanaren behin-behinekotasuna bere izaeraren arabera berrezarri, baina aldaketa hori egiteko kontuan hartzen dira neurriaren ondorio sozialak eta ekonomikoak, errentarien egoera pertsonala eta familiarra eta gaitasun ekonomikoa kontuan hartuta.

GARCÍA CANTERO-ren esanetan, lege berriak hiri-errentamenduen merkatua sustatu nahi duenez, Espainiako Konstituzioaren 47. artikuluan oinarritutako etxebizitza-politika baten oinarritzko pieza den aldetik; beharrezkoa da errentatzailearen eta errentariaren eskubideen eta betebeharren arteko oreka egokia ezarriko duen araubide berri bat ezartzea. Horrela, ondasun higiezinaren merkatuan alokairuko etxebizitzaren eskaintza sustatuko da. Errentaria babesten jarraitzen da, baina 1964ko legearen neurri txikiagoan, eta ia erabat ezabatzen da negozio-lokaleko errentariaren babesa, horren araubidea alderdien artean askatasunez hitzartutako akordioaren esku uzten baita. Lehendik dauden kontratuei dagokienez, xedapen iragankorretan arautzen dira, eta, neurri batean, aurreko babesa mantentzen dute, besten neurri batean, murriztuz.<sup>67</sup>

Lege konplexua da, batez ere xedapen iragankorretan, eta artikuluetan kontraesan nabarmenak antzeman ditzakegu, alderdi politikoek behin betiko onespenean lortutako azken itunaren babesean idatzi delako. Lege laburra da, eta hori goraiatzekoa da, legegileak gutxi eta ongi hitz egin behar baitu, ez judizio zalantzagarriak eman, baizik

---

<sup>67</sup> GARCÍA CANTERIO, Gabriel: *La nueva Ley...*, zita, 157. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=229722>

eta lauak eta irekiak, legeez dakiten guztiek uler dezaten eta entzuten duten guztiek zalantzarik gabe jakin dezaten. Bertan ikusten dugu herrialdeko errealitate sozialera nahiko egokituta jaio dela, etxebizitzaren maizterrak neurri handiagoan babestuz, bai kontratu berrietarako, bai 1985eko maiatzaren 9a baino lehenagokoetarako, eta errenta zaharreko etxeetako etxejabeen eta maizterren arteko eskubideak eta betebeharrak harmonizatzen jakin du, eta horren aurrean ez da inor erabat asebate, batzuen eta besteen interesak egokitzeko oreka zaila lortu duelako<sup>68</sup>.

Subrogazio kasu bakoitza sakonki aztertzekotan, jakin beharra dago antzeko arrazoia dagoela 12, 15, 16 eta 33<sup>69</sup>. artikuluen atzean; izan ere, errentariaren familiaren oinarritzko babes-arauak dira horiek guztiak, eta errentamenduaren egonkortasuna bilatzen dute harekin lotura duten pertsona batzuen alde. Pertsona horiek errentamendu-kontratuan subrogatu ahal izango dira maizterrak, arrazoi desberdinegatik, errentamendu-harremana uztean<sup>70</sup>.

---

<sup>68</sup> ORTEGA SÁNCHEZ, Felipe: *Los derechos de los arrendatarios de fincas urbanas en la gestión del planteamiento urbanístico*, Murcia (1995), 16. orr: <http://www.ralyjmurcia.es/sites/default/files/N%C3%BAmero%2019.1995.Don%20Felipe%20Ortega%20Sanchez.pdf>

<sup>69</sup> 29/1994 Legeko 33. artikulua: *“Muerte del arrendatario. En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.”*

<sup>70</sup> DÍAZ VALES, Fernando: *La subrogación legal...*, zita, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=183871>

## 2. Maizterrak kontratua bertan behera uztea edo iraungitzea

1994. urteko legearen 12. artikulua legegintza-arloko beste berritasun bat da, legegileak familia-etxebizitzaren babesari buruz duen kezka gero eta sakonagoari erantzuten baitio. Kezka hori errentariaren ezkontidearengan edo izatezko bikotekidearengan islatzen da, eta errentariak izan dezakeen jokabideak eragina izan dezakeelako errentamendu-kontratuan: kontratuari uko egiten badio, ez badu kontratua berritzen edo etxebizitzia uzten badu, ezkontideak edo *more uxorio* bizikidea kalean geratu ahalko litzateke, edo kontratua bertan behera geratu. Arauak konponbide bat ezartzen dio hain muturreko egoeran egon daitekeen ezkontide edo bikotekideari, babesa emanez<sup>71</sup>; izan ere, hurrengo hau dio arauak berak:

*“Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.*

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

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

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

*3. Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que, en el plazo de*

---

<sup>71</sup> DÍAZ VALES, Fernando: *La subrogación legal...*, zita, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=183871>

*un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario.*

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

*4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.”*

Zehazki artikulua honek hurrengoa dio: lehenik eta behin, errentariak kontratua ez berritzeko edo atzera egiteko borondatea duela adieraziko balu, berarekin bizi den ezkontidearen adostasunik gabe, errentamenduak ezkontide horren onurarako jarrai lezakeela. Ondore horietarako, errentatzaileak maizterraren ezkontideari eskatu ahal izango dio, horren inguruan bere borondatea adieraz dezan. Agindeia egin ondoren, errentamendua azkenduko da ezkontideak erantzunik ematen ez badu hamabost eguneko epean. Gainera, ezkontideak dagokion errenta ordaindu beharko du kontratua iraungi arte, jada ordainduta ez badago.

Artikuluaren hirugarren atalak maizterrak *etxebizitza uztearen* inguruan arautzen du ("*abandono de vivienda*"), izan ere, errentariak etxebizitza uzten badu kontratuari uko egiteko edo ez berritzeko berariazko adierazpenik egin gabe, errentamenduak berarekin bizi den ezkontidearen onurarako jarraitu ahal izango du, baldin eta errentatzaileak, etxebizitza utzi eta hilabeteko epean, ezkontidearen idatzizko jakinarazpena jasotzen badu, errentaria izateko borondatea adieraziz. Baina, kontratua borondate hori ez jakinarazteagatik azkentzen bada, ezkontideak hilabete horri dagokion errenta ordaindu beharko du, jada ordainduta ez badago.

Zalantzan jar daiteke "etxebizitza uztea" esapidea "etxea justifikaziorik gabe uztea" dela ulertu behar ote den, bikote-harreman jakin horren krisialdia suposatuz (Kode Zibilaren 82.1 artikulua harira<sup>72</sup>), edo, aldiz, subrogatzeko beharra/aukera berdin gertatzen ote

---

<sup>72</sup> Kode Zibilaren 82.1. artikulua: "Los cónyuges podrán acordar su separación de mutuo acuerdo transcurridos tres meses desde la celebración del matrimonio mediante la formulación de un convenio regulador ante el Secretario judicial o en escritura pública ante Notario, en el que, junto a la voluntad inequívoca de separarse, determinarán las medidas que hayan de regular los efectos derivados de la separación en los términos establecidos en el artículo 90. Los

den higiezina bera uzteak ez badakar, derrigorrez, etxea/familia uztea edo ezkontza-bizikidetzatza etetea. Arauak ez du zehazten esapide horren esanahia, beraz, arauak zehazten ez duena ezin daiteke sumatu, bere zentzua aldatuz. Izan ere, Hiri-errentamenduei buruzko Legearen 7. artikuluari erreparatuz, ezkontideen artean izatezko banaketarik ez dagoen kasuetan, eta ezkontideen arteko bizi-erkidegoak aurrera jarraitzen duenez, etxebizitzan bizi den titularraren ezkontideak, alokairuaren titularra izan gabe, *ius possidendi* propioa badu, eta alokairuak etxebizitza-errentamendua izaten jarraituko du nahiz eta kontratuaren titularra bertan ez bizi. Arrazoi gehiagorekin, beraz, subrogazioaren aukera baliatzeko eskubidea, ezkontideak egikari dezakeena hilabeteko epean kontratuaren titular bihurtuz errentariaren aurrean<sup>73 74</sup>.

Eta, azkenik, laugarren atalak dioenaren arabera, aurreko zenbakietan xedatutakoa aplikatuko zaio, halaber, errentariarekin modu iraunkorrean ezkontidearen antzeko afektibotasun-harremanean bizi izan den pertsonari gutxienez, uko egin edo bertan behera utzi aurreko, bi urteetan, haren sexu-orientazioa edozein dela ere, salbu eta elkarrekin seme-alabarik izan badute; kasu horretan, nahikoa izango da elkarrekin bizitzea. Sexu-orientazioaren erreferentzia aurrerakoia dela azpimarratu beharra dago, 1994. urterako, sexu bereko pertsonen arteko ezkontza ez baitzen 2005a arte legeztatu.

CARRASCO PERERAREN arabera, "*la subrogación no comporta novación extintiva del contrato*", hau da, subrogazioak ez dakar kontratuaren azkentzea. Titular berria izango dena aurreko kontratuaren baldintzen mende egongo da, eta denborak eta igarotako gorabeherak lotu egingo dute. Mesede edo kalte egin dioezaioke aurreko maizterra fede oneko edo txarrekoa izan izanak, 13.3 artikulua<sup>75</sup> xedatutako ondorioetarako; 13. eta

---

*funcionarios diplomáticos o consulares, en ejercicio de las funciones notariales que tienen atribuidas, no podrán autorizar la escritura pública de separación.*

*Los cónyuges deberán intervenir en el otorgamiento de modo personal, sin perjuicio de que deban estar asistidos por Letrado en ejercicio, prestando su consentimiento ante el Secretario judicial o Notario. Igualmente, los hijos mayores o menores emancipados deberán otorgar el consentimiento ante el Secretario judicial o Notario respecto de las medidas que les afecten por carecer de ingresos propios y convivir en el domicilio familiar."*

<sup>73</sup> Hiri-errentamenduei buruzko 29/1994 Legearen 7. artikulua: "*Condición de arrendamiento de vivienda. El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición, aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.*"

<sup>74</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Iruñea (2. argitalpena, 1997), 257. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=545037>

<sup>75</sup> 1994. urteko Hiri-errentamenduen Legearen 13.3. artikulua: "*Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1, salvo que el referido propietario sea persona jurídica, en cuyo caso durarán siete años*"



14. artikuluetan araututako baldintzetan suntsiarazteko arrazoen mende egongo da, eta abar. Preskripzio-epeek aurrera jarraitzen dute, jada jaiotako ekintzen arabera.

Eztabaidagarria da ea errentari berriak kontratua suntsiaraz dezakeen errentatzaileak subrogazioaren aurretik egindako ez-betetzeengatik. Ez-betetze horren ondorioek ez badute irauten (lehengo titularraren alde ordaintzeke dauden zorrak, adibidez), inkongruentea izango litzateke subrogazioaren onura ematea, etxebizitzarako eskubidea lortzeko helburuarekin, gero galtzeko; beste egoera bat izango litzateke errentatzailearen ez-betetzeak erabilerari eragiten dionean (adibidez, konponketarik eza)<sup>76</sup>.

Subrogatuak ezin izango dio errenta ordaintzeari uko egin, ezkontidearekin lotzen duen harremanaren salbuespenak alegatuz. Hala ere, uko egin ahal izango dio ordaintzeari, errentatzailearen aurrean dituen salbuespen pertsonalak aurkatuz, subrogazioa gertatu baino lehenagokoak izan arren, subrogazioak errentatzailearen adostasuna eskatu ez badu ere<sup>77</sup>.

Beraz, CARRASCO PERERA-ren esanetan, ezkontidearentzat legezko aukera ez da onura bat, karga bat baizik. Kode Zibilaren 1320. artikuluan xedatutakoaren arabera, zordun izaera pertsonalki bere gain hartzen badu bakarrik jarraitu ahal izango du etxebizitzan, ezkontidea askatuz. Abandonuaren kasua are odoltsuagoa da: ziurrenik aldebakarrez ezarritako banantzea izateaz gain, beharrezkoa da errentatzaileari bere ezkontza-miseriak azaltzea eta errentari izaera pertsonalki bere gain hartzea<sup>78</sup>.

Subrogatzeko borondatearen jakinarazpenari dagokionez, jurisprudentzia-praxiak frogatzen du gatazka kasu ugari gertatzen direla jarraitu edo subrogatu behar diren errentariak legezko formak ez betetzeagatik. Jakinarazpen-faltatik sortzen diren

---

<sup>76</sup> CARRASCO PERERA, Ángel: *Grandes tratados. Comentarios al Artículo 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi (2013), BIB 2013/12901, 19. orr: [https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&sruid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf560100000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=#](https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&sruid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf560100000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=#)

<sup>77</sup> CARRASCO PERERA, Ángel: *Grandes tratados. Comentarios...*, zita, 20. orr: [https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&sruid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf560100000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=#](https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&sruid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf560100000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=#)

<sup>78</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo: *Comentarios a la...*, zita, 254. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=545037>

gatazkak dira hauek; edo idazkia eskatzen denean gertatzen den hitzezko formatik sortzen direnak; edo horren epez kanpoko izaeratik sortzen direnak, errentatzaileak egoera hori nolabait ezagutzen edo onartzen duela ondorioztatzen denean. Nahiz eta kasu horietan auzitegiek batzuetan formula finkoak erabiltzen dituzten (adibidez, "ezagutza ez da adostasunaren baliokidea"), egia da formula horietako bat bera ere ezin dela kasu anitzen aurrean soluzio-arau zehatz gisa balio izan, eta, azkenean, fede ona egon delakoaren balorazioan oinarritzen da<sup>79</sup>.

Honen harira, hurrengo hau deklaratu zuen Kadizeko Probintzia Auzitegiak<sup>80</sup>: Azken batean, 12. artikulua aurreikusten du errentatzaileak ezkontideari edo bizikideari eskatu ahal izango diola errentamenduan jarraitzeko borondatea adieraz dezala; errekerimendu hori ez dago inolako eperi lotuta, eta aukera gisa ezartzen da, baina ez da zehazten errekerimendu hori falta izanagatik kontratua automatikoki azkenduko denik edo ezkontideak edo bizikideak ez duela errenta ordaintzeko betebeharririk izango.

DÍAZ VALES-ek, hala ere, beste iritzi bat du, izan ere, bere esanetan, jakinarazpena betebeharririk bat moduan hartu daiteke, ez aukera moduan. Zehazki horrela dio: maizterrak 12. artikuluan araututako jarreraren bat izaten duen kasu guztietan, ezkontideak edo izatezko bikotekideak adierazi behar duela errentamendu-harremanean subrogatzeko borondatea; izan ere, subrogazio hori ez da modu automatikoan gertatzen, baizik eta ezkontide edo bizikide *more uxorio* horren ahalmen gisa ulertzen da, eta legeak ezarritako epean egin beharko du jakinarazpen hori (15 eguneko epean errentatzaileak

---

<sup>79</sup> CARRASO PERERA, Ángel: *Grandes tratados. Comentarios...*, zita, 16. orr: [https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?redirect=true&sguid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf56010000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=#](https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?redirect=true&sguid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf56010000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=#)

<sup>80</sup> Kadizeko Probintzia Auzitegiaren 16/2017 sententzia (2017/01/24), JUR 2017/70625: “*En definitiva, el referido art. 12 prevé que el arrendador pueda requerir al cónyuge o conviviente para que manifieste su voluntad de continuar en el arrendamiento, requerimiento no sujeto a plazo alguno y que se establece como una posibilidad, no determinando la falta de dicho requerimiento ni la extinción automática del contrato ni la ausencia de la obligación de pago de la renta para el cónyuge o conviviente*”:  
[https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?sguid=i0ad82d9a00000178d66e1007849e4726&marginal=JUR\2017\70625&docguid=I30ac1830167c11e7bde10100000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_juris;&spos=38&epos=38&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=#](https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?sguid=i0ad82d9a00000178d66e1007849e4726&marginal=JUR\2017\70625&docguid=I30ac1830167c11e7bde10100000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_juris;&spos=38&epos=38&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=#)

errekerimendua egin eta gero, uko egin edo berritze-ezaren kasuan; edo, hilabeteko epean, abandonu kasuan)<sup>81</sup>.

Gainera, 12.3 artikuluko jakinarazpen-epea laburra denez, izapidea berez gogaikarria da, eta, ziur asko, ezkontideak ez du arau horren berri izango. Hori dela eta, aurreikus daiteke estatistikoki handia izango dela izapide hori alde batera uzten duten eta errentatzaileak suntsiarazpen-demanda jarriko dien ezkontide bananduen kopurua.<sup>82</sup>

Legeak premisa gisa adierazten duena zera da, alokairua egiten jarraitzeko aukera izatea, eta nahi hori hilabeteko epean jakinarazi behar izatea, uzia gertatzen denetik zenbatzen hasita; interpretatu behar da jakinarazpena ez dela egin behar errentaria abiatzen den lehen egunetik, baizik eta errentaria bertan behera uzten den lehen egunetik, errentaria joan aurretik hala adierazi duelako, edo, bestela, geroko egintzen eta jakinarazpenen ondorioz, geroko egintzen eta jakinarazpenen ondorioz<sup>83</sup>.

Jakinarazpenari dagokionez, artikuluko honek aurreikusten dituen bi egoeren artean arau desberdinak xedatzeak badu bere arrazoiketa. Izan ere, CARRASCO PERERA-k ondo islatu duen moduan, errentatzaileak, maizterrak errentamendua bertan behera utziz gero, alde aurretik errekerimendurik ez egitea zentzuzkoa da, errentatzaile horrek normalean ez baitu horren berri izango. Alderantziz, atzera egitearen berri izan ez dezakeena errentamenduaren titularra ez den ezkontide da, maizterrak errentatzaileari zuzenean jakinarazten dionean; horren ondorioz, errentatzaileak alde aurretik errekerimendua egin beharko luke<sup>84</sup>.

Alokairu-kontratuaren helburu nagusia errentariaren ostatu- eta bizitoki-beharrari zerbitzu ematea bada, ulertuko da egitez edo zuzenbidez banandu gabeko ezkontidearena eta seme-alaba adingabeena ere badela. Kontratua baliagarria izan daiteke pertsona horiei guztiei edo haietako batzuei bakarrik ostatu emateko. Bitxia bada ere, 7. artikuluan, senar-emazteen familia baino ez du kontuan hartu legegileak; izan ere, banantzea gertatuz gero, elkarbizitzarako betebeharra bertan behera geratzen da. Kongresuan eta Senatuan hainbat zuzenketa egin badituzte ere, legean, hasieran, ez

---

<sup>81</sup> DÍAZ VALES, Fernando: *La subrogación legal...*, zita, 98. orr.: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=183871>

<sup>82</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo: *Comentarios a la...*, zita, 254. orr.: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=545037>

<sup>83</sup> FERNÁNDEZ HIERRO, José Manuel: *LAU: Comentario articulado*, COMARES editorial (3. argitalpena), Granada (2004), 99. orr.: <https://editorial.tirant.com/es/libro/l-a-u-comentario-articulado-9788484447948>

<sup>84</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo: *Comentarios a la...*, zita, 263. orr.: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=545037>

ziran aipatzen ezkondu gabeko izatezko bikoteak, ezta harreman homosexuala zutenak ere<sup>85</sup>.

Ezkondu gabeko bikotearen alde *inter vivos* subrogatzeko eskubidea *mortis causa* subrogaziorako legitimatuen zerrendan egon ondoren txertatzen da legegintza-prozesuan; zehazki, *inter vivos* subrogatzeko eskubidearen hedapena 1993ko azaroko Aurreproiektuan gertatzen da; 1992ko Lege Proiektuak, aldiz, aurretik aztertutako Konstituzio Auzitegiaren 222/1992 Epaia xedatutakoaren arabera, ezkondu gabeko bikotearen *mortis causa* subrogazio eskubidea bakarrik aitortzen zuen<sup>86</sup>.

Legegilearen erabakia egokia da, 12. artikuluan aipamen espezifikoko bat ez egiteak konstituzionaltasun-arazoak sortuko zituzkeelako. Izan ere, lehen aipatutako epaiak (Konstituzio Auzitegiaren 222/1992 Epaia) Konstituzioaren aurkakotzat jo zuen 1964ko Lege Organikoaren 58. artikulua, ez baitzuen aurreikusten izatezko bikotearen legitimazioa, ezkontidearen aldean desberdintasun nabaria ezarriz, zentzuzko justifikaziorik gabe. Alokairua ezkontidearen esku uzteko justifikazioa elkarbizitza-egoera litzateke, eta hori maila berean gerta daiteke ezkondata ez dauden pertsonen artean<sup>87</sup>.

Hala ere, GUILARTE GUTIÉRREZ-en esanetan, ezkontzaz kanpoko bizikidetzak horren aipamenak, onura dakarren arren, alde negatiboak ere baditu; eta, nire ustez, guztiz zentzuzkoa den argumentua da. Arau hori sartzea, gutxienez, epelki mesedegarriz jo badaiteke ere, berehala sortzen dira araua ebaluatzean erabat kaltegarritzat jotzen duten arazoak. Ikus daitekeenez, legegilearen *modus operandi*-a iruditzen zaion tokian halako loturei buruzko aipamena kasuistikoki barnebiltzea da. Teknika hori oso asegabea da; izan ere, etengabe zabalik uzten du zalantza hau: ezkontza eta ezkontza-gabeko egoeren parekatzea aurreikusten ez den kasuetan, legegilearen berariazko

---

<sup>85</sup> GARCÍA CANTERO, Gabriel: *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Zaragozako unibertsitatea (1997), 165. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=229722>

<sup>86</sup> CARRASO PERERA, Ángel: *Grandes tratados...*, zita, 20. orr: [https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?redirect=true&sruid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf560100000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationships\\_Type=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=#](https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?redirect=true&sruid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf560100000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationships_Type=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=#)

<sup>87</sup> CARRASO PERERA, Ángel: *Grandes tratados. Comentarios...*, zita, 21. orr: [https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?redirect=true&sruid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf560100000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationships\\_Type=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=#](https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?redirect=true&sruid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf560100000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationships_Type=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=#)

nahiaren ondorio (beraz, parekatze hori kasu horretan baimendu gabekoa izateko nahia) edo, bestalde, xedatzea ahaztu izanaren ondorio den. Askoz ere egokiagoa zatekeen aipamen orokor bat egitea, alegia, ezkontza-izaerak maizterrari dakartzkion onura guztiak, eta, hala badagokio, horrek dakartzan kargak, izatezko bizikidetzako egoerei ere aplikatuko zitzaizkiela, balioespen hori egiteko oinarri gisa bizikidetzako epe jakin bat eskatuz edo ez, eta, hala badagokio, babesa hedatu nahi ez den kasuak salbuetsiz<sup>88</sup>.

Subrogazioa Jabetza Erregistroan inskribatu ahal izango da (2. xedapen gehigarria<sup>89</sup>), betiere subrogazioa gertatzen den errentamendu hori aurretik inskribatuta badago (297/1996 Errege Dekretuaren 5. artikulua<sup>90</sup>, Hiri-errentamenduen Kontratuak Jabetza Erregistroan inskribatzeari buruzkoa)<sup>91</sup>.

Aipatu beharra dago zer eragin duen bizikide diren pertsonen ezkontza irazpabidezko eraentzako izateak. Arazo gehiago sortzen dira kasu honetan. Hasiera batean, esango genuke ezkontide batek banaka itundutako errentamendua bere titulartasun eskusibokoa izango dela, baita familiarren bizileku gisa erabilia bada ere. Hala ondorioztatzen da Kode Zibilaren 1437. artikulutik<sup>92</sup>. Hala ere, ondorio hori indargabetu

---

<sup>88</sup> GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente: *Arrendamientos Urbanos. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario*, Aranzadi (2013), DOC 2013/2507, 23. orr: [https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad6adc50000017932f7a99b5f29dbc0&marginal=DOC\2013\2507&docguid=I9eb71a701ddf11e4a76a010000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_comentario:&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=](https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad6adc50000017932f7a99b5f29dbc0&marginal=DOC\2013\2507&docguid=I9eb71a701ddf11e4a76a010000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_comentario:&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=)

<sup>89</sup> 29/1994 Legearen, Hiri-errentamenduari buruzkoa, 2. xedapen gehigarria: “*En el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad*”

<sup>90</sup> 297/1996 Errege Dekretuaren, Hiri-errentamenduen Kontratuak Jabetza Erregistroan inskribatzeari buruzkoa, 5. artikulua: “*Los títulos señalados en el artículo 2 permitirán la inscripción en el Registro de la Propiedad de los subarrendos, cesiones, subrogaciones, prórrogas y cualesquiera otras modificaciones de los arrendamientos inscritos.*”: [https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1996-5930#:~:text=A%2D1996%2D5930-Real%20Decreto%20297%2F1996%2C%20de%2023%20de%20febrero%2C%20sobre.Publicado%20en%3A&text=64%2C%20de%2014%20de%20marzo,a%2010139%20\(2%20p%C3%A1gs.%20\)](https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1996-5930#:~:text=A%2D1996%2D5930-Real%20Decreto%20297%2F1996%2C%20de%2023%20de%20febrero%2C%20sobre.Publicado%20en%3A&text=64%2C%20de%2014%20de%20marzo,a%2010139%20(2%20p%C3%A1gs.%20))

<sup>91</sup> CARRASO PERERA, Ángel: *Grandes tratados. Comentarios...*, zita, 20. orr: [https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&srguid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=Ic5b07f000a1b11e3bf560100000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_biblos:&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=#](https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&srguid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=Ic5b07f000a1b11e3bf560100000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_biblos:&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=#)

<sup>92</sup> Kode Zibilaren 1437. artikulua: “*En el régimen de separación pertenecerán a cada cónyuge los bienes que tuviese en el momento inicial del mismo y, los que después adquiriera por cualquier título. Asimismo, corresponderá a cada uno la administración, goce y libre disposición de tales bienes*”

egin dezake Kode Zibilaren 1319. artikuluan jasotakoak<sup>93</sup>, edozein eratako araubide ekonomiko-ezkontzari aplikatu dakiokeenak; izan ere, horren arabera, norbanakoaren jardunak bi ezkontideengan eragina duela zeha daiteke, errentamendu-titularkidetasuna sortuz, eta hori ez da diziplinatuko irabazpidez kotasanaren ikuspegitik, baizik eta 1441. artikulua<sup>94</sup> aurreikusten duen proindibisiotik<sup>95</sup>.

CARRASCO PERERA-ren esanetan, irabazpidezko izaerak baldintzatu ezin duena 12., 15. eta 16. artikuluen aplikazioa da. Xedapen hauek errentamendu-ondasunaren edo horren gainean dagoen sozietatearen barne-komunikazioaren zerrendatik independizatzeko dira. Hiri-errentamenduen Legeak eskubidearen titulartasuna baino ez du kontuan hartzen, kontratua egitearen ondorioz sortutakoa beraz. Ezkontideak du eskubidearen titulartasuna eskuratzeko aukera, ezkontidea edo bizikidea den heinean, kasuen arabera, baina ez bazkide izaeratik<sup>96</sup>. Beraz, honek dioenaren arabera, errentamendu pean dagoen etxebizitza horretan bizi den bikoteak duen harremanaren ezaugarrien arabera ezin daiteke subrogatzeko eskubide hori balioetsi edo deuseztatu. Izan ere, bakoitzak duen harremanak ez du garrantzirik kasu honetan, legeak arautzen dituen subrogazio mota desberdinetan betekizun berdina eskatzen du legegileak, bizikidetzatza, hain zuzen; eta irabazpidezko ezkontza edo beste mota bateko ezkontza loturaz harremantzeak hori ez du aldatzen.

Aipatu beharra dago irabazpidezko eraentzen inguruan aurretik aztertutakoa lege honetan subrogazioaren inguruan azaldutako beste artikuluei ere aplikatuko zaiela, muina berdina bait da.

Lege honen 12. artikuluan aipatutako xedapena autonomia-erkidego guztiei aplikatu dakieke, nahiz eta izatezko bikoteei buruzko arau propioak izan, nahiz eta ezkondu

---

<sup>93</sup> Kode Zibilaren 1319. artikulua: *“Cualquiera de los cónyuges podrá realizar los actos encaminados a atender las necesidades ordinarias de la familia, encomendadas a su cuidado, conforme al uso del lugar y a las circunstancias de la misma. De las deudas contraídas en el ejercicio de esta potestad responderán solidariamente los bienes comunes y los del cónyuge que contraiga la deuda y, subsidiariamente, los del otro cónyuge. El que hubiere aportado caudales propios para satisfacción de tales necesidades tendrá derecho a ser reintegrado de conformidad con su régimen matrimonial.”*

<sup>94</sup> Kode Zibilaren 1441. artikulua: *“Cuando no sea posible acreditar a cuál de los cónyuges pertenece algún bien o derecho, corresponderá a ambos por mitad”.*

<sup>95</sup> GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente: *Arrendamientos Urbanos. Desistimiento...*, zita, 12. orr: [https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad6adc50000017932f7a99b5f29dbc0&marginal=DOC\2013\2507&docguid=19eb71a701ddf11e4a76a010000000000&ds=ARZ\\_L\\_EGIS\\_CS&infotype=arz\\_comentario;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&display\\_Name=](https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad6adc50000017932f7a99b5f29dbc0&marginal=DOC\2013\2507&docguid=19eb71a701ddf11e4a76a010000000000&ds=ARZ_L_EGIS_CS&infotype=arz_comentario;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&display_Name=)

<sup>96</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo: *Comentarios a la...*, zita, 262. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=545037>

gabeko bizikideei eskubideak eman, artikulua honetan ezarritakoaz bestelako bizikidetzakasu batetik abiatuta. Ondorioz, bikoteko kidea maizterraren lekuan subrogatzeko, 1994. urteko Hiri-errentamenduen Legean aurreikusitako baldintzak bete beharko dira, eta ez dagokion arau autonomikoko baldintza espezifikoak<sup>97</sup>.

Atal honetan landutako artikulua honek 15. artikuluekin bat datozen gaiak ditu. Bi xedapenen azterketan nahitaez aipatu beharreko gaia da epaileak familia-etxebizitzari buruzko banantze- edo dibortzio-prozeduran emandako Kode Zibilaren 103. eta 104. artikuluen<sup>98</sup> behin-behineko edo oso behin-behineko neurriei bata edo bestea aplikatzea,

---

<sup>97</sup> CARRASO PERERA, Ángel: *Grandes tratados. Comentarios...*, zita, 24. orr: [https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?redirect=true&srqid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf560100000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_biblos:&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationships\\_Type=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=#](https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?redirect=true&srqid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf560100000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_biblos:&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationships_Type=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=#)

<sup>98</sup> Kode Zibilaren 103. eta 104. artikulua:

- 103: *“Admitida la demanda, el Juez, a falta de acuerdo de ambos cónyuges aprobado judicialmente, adoptará, con audiencia de éstos, las medidas siguientes:*
  - 1.<sup>a</sup> *Determinar, en interés de los hijos, con cuál de los cónyuges han de quedar los sujetos a la patria potestad de ambos y tomar las disposiciones apropiadas de acuerdo con lo establecido en este Código y, en particular, la forma en que el cónyuge que no ejerza la guarda y custodia de los hijos podrá cumplir el deber de velar por éstos y el tiempo, modo y lugar en que podrá comunicar con ellos y tenerlos en su compañía.*
    - Excepcionalmente, los hijos podrán ser encomendados a los abuelos, parientes u otras personas que así lo consintieren y, de no haberlos, a una institución idónea, confiriéndoseles las funciones tutelares que ejercerán bajo la autoridad del juez.*
    - Cuando exista riesgo de sustracción del menor por alguno de los cónyuges o por terceras personas podrán adoptarse las medidas necesarias y, en particular, las siguientes:*
      - a) *Prohibición de salida del territorio nacional, salvo autorización judicial previa.*
      - b) *Prohibición de expedición del pasaporte al menor o retirada del mismo si ya se hubiere expedido.*
      - c) *Sometimiento a autorización judicial previa de cualquier cambio de domicilio del menor.*
  - 2.<sup>a</sup> *Determinar, teniendo en cuenta el interés familiar más necesitado de protección, cuál de los cónyuges ha de continuar en el uso de la vivienda familiar y asimismo, previo inventario, los bienes y objetos del ajuar que continúan en ésta y los que se ha de llevar el otro cónyuge, así como también las medidas cautelares convenientes para conservar el derecho de cada uno.*
  - 3.<sup>a</sup> *Fijar, la contribución de cada cónyuge a las cargas del matrimonio, incluidas si procede las «litis expensas», establecer las bases para la actualización de cantidades y disponer las garantías, depósitos, retenciones u otras medidas cautelares convenientes, a fin de asegurar la efectividad de lo que por estos conceptos un cónyuge haya de abonar al otro.*
    - Se considerará contribución a dichas cargas el trabajo que uno de los cónyuges dedicará a la atención de los hijos comunes sujetos a patria potestad.*
  - 4.<sup>a</sup> *Señalar, atendidas las circunstancias, los bienes gananciales o comunes que, previo inventario, se hayan de entregar a uno u otro cónyuge y las reglas que deban observar en la administración y disposición, así como en la obligatoria rendición de cuentas sobre los bienes comunes o parte de ellos que reciban y los que adquieran en lo sucesivo.*
  - 5.<sup>a</sup> *Determinar, en su caso, el régimen de administración y disposición de aquellos bienes privativos que por capitulaciones o escritura pública estuvieran especialmente afectados a las cargas del matrimonio”;*
- 104: *“El cónyuge que se proponga demandar la nulidad, separación o divorcio de su matrimonio puede solicitar los efectos y medidas a que se refieren los dos artículos anteriores. Estos efectos y medidas sólo subsistirán si, dentro de los treinta días siguientes*

ezkontza alokatutako etxebizitza batean bizi bada; izan ere, 12. artikulua egitatezko suposiziotzat hartzen da organo jurisdikzionalak ebatzi gabeko ezkontza-krisialdi bat, eta 15. artikulua jada dekretatuta dauden banantze, deuseztasun edo dibortzioari aplikatzeko araua da<sup>99</sup>. Gai hau aztertzeko, 15. artikuluari buruz adierazitakoari erreparatuko diogu.

---

*a contar desde que fueron inicialmente adoptados, se presenta la demanda ante el Juez o Tribunal competente”.*

<sup>99</sup> DÍAZ VALES, Fernando: *La subrogación legal...*, zita, 103. orr.: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=183871>



### 3. Maizterra eta ezkontidearen arteko banaketa, dibortzioa edo ezkontza deuseztasuna

Esan bezala, 12. artikuluan, ezkontutako edo ezkontzaz kanpo elkarrekin bizi den maizterraren zenbait jarreraren ondorioz etxebizitzaren errentamenduak izango dituen ondorioak arautzen dira, hau da, errentaria ez den ezkontidearen edo bizikidearen kontratuan subrogatzeko aukera, kontuan hartuta, aurrerago ohararazi denez, errentariaren jokabide horiek normalean ezkontidearen edo izatezko bikotearen krisi-egoeran gertatzen direla. Hala ere, arau hori ez zaie aplikatuko ezkontza-krisia fase judizialean sartu den kasuei, baldin eta ezkontideren batek banantze-, dibortzio- edo deuseztasun-prozedura bat eskatu badu, beraz. Kasu horietan<sup>100</sup>, etxebizitzako errentari baten banantze judizialeko, dibortzioko edo ezkontza-deuseztasuneko prozesuan dagoen ezkontide ez-errentariari familia-etxebizitzarako etxebizitzaren erabilera

---

<sup>100</sup> Kode Zibilaren 90. artikulua: "1. El convenio regulador a que se refieren los artículos 81, 82, 83, 86 y 87 deberá contener, al menos y siempre que fueran aplicables, los siguientes extremos:

a) El cuidado de los hijos sujetos a la patria potestad de ambos, el ejercicio de ésta y, en su caso, el régimen de comunicación y estancia de los hijos con el progenitor que no viva habitualmente con ellos.

b) Si se considera necesario, el régimen de visitas y comunicación de los nietos con sus abuelos, teniendo en cuenta, siempre, el interés de aquéllos.

c) La atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar.

d) La contribución a las cargas del matrimonio y alimentos, así como sus bases de actualización y garantías en su caso.

e) La liquidación, cuando proceda, del régimen económico del matrimonio.

f) La pensión que conforme al artículo 97 correspondiere satisfacer, en su caso, a uno de los cónyuges.

2. Los acuerdos de los cónyuges adoptados para regular las consecuencias de la nulidad, separación y divorcio presentados ante el órgano judicial serán aprobados por el Juez salvo si son dañosos para los hijos o gravemente perjudiciales para uno de los cónyuges.

Si las partes proponen un régimen de visitas y comunicación de los nietos con los abuelos, el Juez podrá aprobarlo previa audiencia de los abuelos en la que estos presten su consentimiento. La denegación de los acuerdos habrá de hacerse mediante resolución motivada y en este caso los cónyuges deberán someter, a la consideración del Juez, nueva propuesta para su aprobación, si procede.

Cuando los cónyuges formalizasen los acuerdos ante el Secretario judicial o Notario y éstos considerasen que, a su juicio, alguno de ellos pudiera ser dañoso o gravemente perjudicial para uno de los cónyuges o para los hijos mayores o menores emancipados afectados, lo advertirán a los otorgantes y darán por terminado el expediente. En este caso, los cónyuges sólo podrán acudir ante el Juez para la aprobación de la propuesta de convenio regulador.

Desde la aprobación del convenio regulador o el otorgamiento de la escritura pública, podrán hacerse efectivos los acuerdos por la vía de apremio.

3. Las medidas que el Juez adopte en defecto de acuerdo o las convenidas por los cónyuges judicialmente, podrán ser modificadas judicialmente o por nuevo convenio aprobado por el Juez, cuando así lo aconsejen las nuevas necesidades de los hijos o el cambio de las circunstancias de los cónyuges. Las medidas que hubieran sido convenidas ante el Secretario judicial o en escritura pública podrán ser modificadas por un nuevo acuerdo, sujeto a los mismos requisitos exigidos en este Código.

4. El Juez o las partes podrán establecer las garantías reales o personales que requiera el cumplimiento del convenio."

esleitzeak errentamenduan zer garrantzi duen zehazteko eztabaida planteatzen da, Kode Zibilaren 90. eta 96.<sup>101</sup> artikuluen arabera<sup>102</sup>.

Beraz, 15. artikulua da kasu berezi hau arautzen duena, hau da, subrogazio eskubidea arautzen du maizterraren banaketa, dibortzio edo ezkontza baliogabea deklaraturako egoeran. Hauetako kasu bat egotekotan, errentaria ez den ezkontideak errentapeko etxebizitza erabiltzen jarraitu ahal izango du, hori esleitu zaionean, aplikatu beharreko legeria zibilean xedatutakoaren arabera. Errentapeko etxebizitzaren erabilera modu iraunkorrean, edo errentamendu-kontratua betetzeko geratzen den epea baino epe luzeagoan, esleitu zaion ezkontidea kontratuaren titularra izango da. 15.2. atalak dioenaren arabera, ezkontideak etxebizitzaren erabilerarekin jarraitzeko duen borondatea errentatzaileari jakinarazi beharko zaio, dagokion ebazpen judiziala jakinarazi eta bi hilabeteko epean, ebazpen judizial horren edo etxebizitzaren erabilerari eragiten dion haren zatiaren kopia erantsita.

Ohartarazi beharra dago, kasu honetan legegileak ezkontza betekizun moduan eskatzen duela, xedapenaren edukia kontuan harturik guztiz zentzukoa dena, eta ezin zaiela analogikoki aplikatu izatezko bikoteei.<sup>103</sup>

Hurrengo hau dio zehazki 15. artikuluko honek:

*“Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.*

*1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo*

---

<sup>101</sup> Kode Zibilaren 96. artikulua: *“En defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el Juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella corresponde a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden.*

*Cuando algunos de los hijos queden en la compañía de uno y los restantes en la del otro, el Juez resolverá lo procedente.*

*No habiendo hijos, podrá acordarse que el uso de tales bienes, por el tiempo que prudencialmente se fije, corresponda al cónyuge no titular, siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección.*

*Para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial.”*

<sup>102</sup> DÍAZ VALES, Fernando: *La subrogación legal...*, zita, 136. orr.

<sup>103</sup> FERNÁNDEZ HIERRO, José Manuel: *LAU: Comentario articulado*, COMARES editorial (3. argitalpena), Granada (2004), 115. orr: <https://editorial.tirant.com/es/libro/l-a-u-comentario-articulado-9788484447948>

*superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.*

*2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.”*

Esan beharra dago, autore askoren iritziz, artikulua honetan araututakoa ezin dela subrogaziotzat hartu. Horri buruz dagoen doktrinaren zati batek uste du 15. artikuluko egoera ez datorrela bat zehazki errentamendu-subrogazio batekin, ondorioak desberdinak baitira. Manu horrek "erabileran jarraitu ahal izango du" baino ez du aipatzen, edo, bestela esanda, errentari ez den ezkontideak finkaren gaineko edukitza- eskubidea izango du, baina horrek ez du inola ere esan nahi errentari izaera hartu duenik, berari datxezkion eskubide eta betebeharrekin; legeak erabilera baino ez du aipatzen, eta errentari izaera kontratua sinatu zuen ezkontideak izango du aurrerantzean ere. Horrela, errentamenduaren titularra ez den ezkontideak maizterren posizioan subrogatu nahi badu, 12. artikulua araberak jardun beharko luke, alde aurretik atzera eginda, kontratua ez berritzeko edo hark etxebizitza uzteko borondatearekin. Beste egile batzuek, aldiz, uste dute benetako subrogazioa egiten dela, eta, horren bidez, errentari ez den ezkontidea maizterra denaren ordeztu jartzen dela, eskubide eta betebeharrak berberak eskuratuz eta kontratua inolako aldaketarik gabe mantenduz<sup>104</sup>.

Hala ere, beranduago legegileak "pasará a ser el titular del contrato" xedatzen du, beraz, argi dago nahasketa bat dagoela gai honen inguruan. Beraz, arrazoi horregatik dago doktrinaren eztabaida handi hau, legearen artikulua berdinean bi gauza desberdin xedatzen dituelako legegileak.

DE LA HERRÁN LUZÁRRAGA-k ere honen inguruan hitz egiten du bere idazkian. Izan ere, jurisprudentziak dioenez, esan bezala, errentamendu-kontratua ezkontideetako batek bakarrik sinatzen duenean, bi ezkontideek dute esleituta errentamendu-kontratuak eratzen duen eskubidea, eta, beraz, kontratua sinatu ez duena bestea bezain titularra da. Baina, doktrinaren zati handi batek beste irizpide bati eusten dio, egoera honek aldaketa dakarrela errentariarengan, eta errentamendu-eskubidearen transferentzia bat gertatu dela; honen arrazoi moduan artikulua horren 2. zenbakian eskatzen dena hartzen

---

<sup>104</sup> MENDEZ, Rosa eta VILALTA, Esther: *Arrendamientos Urbanos: cesión, subarriendo y subrogación*, BOSCH, Bartzelona (2000), 32. orr: <https://www.casadellibro.com/libro-arrendamientos-urbanos-cesion-subarriendo-y-subrogacion-incluy-e-disquete-2aa-ed/9788476767177/726476>

du doktrinaren zati horrek; izan ere, ezkontide onuradunak egoera jakinarazi behar diola errentatzaileari dio atal horrek, eta jarrera horrek etxebizitza esleitu zaion ezkontidea errentari berri bihurtzen duela ondorioztatzen dute autore askok.

Hala ere, transferentzia hori egiten ez dela deritzen autoreen esanetan, maizterra zen ezkontidearengan onura bat dagoela ikusten dute; beraz, bizilekua uzten duen ezkontideak errentamendu-eskubidearen titularkidetasunari eusten dio, eta egoera aldatzen bada, adibidez, beste ezkontidearen heriotzagatik, bizirik geratzen den ezkontideak errentari gisa okupatu ahal izango du berriz ere etxebizitza<sup>105</sup>.

MÉNDEZ eta VILALTA-k Konstituzio Auzitegiko ebazpen baten jurisprudentzia zati bat aipatzen dute haien liburuan, eztabaida guzti hau egonda ere, maizterra ez den ezkontideari babes juridikoa eskeintzen diona, hurrengoa esanez: nolana ere, ez dirudiela inolako eztabaidarik dagoenik honako honi buruz: titularra ez den ezkontideak, etxebizitza erabiltzeko eskubidea duen onuraduna den aldetik, eskubide hori defendatu ahal izango duela errentatzailearen eta ezkontide errentariaren arteko gatazketan, eta edozein auzitan zitazioa egin beharko zaiola; bestela, defentsa-gabezia gertatuko litzateke<sup>106</sup>.

Beraz, kontratua egin eta gero banantze-, deuseztasun- edo dibortzio-epaia ematen bada, errentari ez den ezkontideak etxebizitza erabiltzen jarraitu ahal izango du, baldin eta epaileak, epaian, ezkontza-egoitzaren erabilera esleitzen badio; horretarako, errentatzaileari jakinarazi beharko dio bi hilabeteko epean. Ondo ulertuta etxebizitzaren erabilerak ezin izango duela bost urte baino gehiago iraun, eta beste hiru urte baino gehiago errentatzailearekin ados jarrita<sup>107</sup>.

Esan beharra dago, aztertzen gauden artikuluaaren edukia lehenengo aldia dela errentamendu-testu batean irakur daitekeena, beharbada lehenago existitzen ez ziren

---

<sup>105</sup> DE LA HERRÁN LUZÁRRAGA, Ángel Luis: "Criterios interpretativos sobre los aspectos más controvertidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos", *CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales*, XXXII (125) 2000, 523. orr: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/79679>

<sup>106</sup> Konstituzio Auzitegiko ebazpena (1986/10/31): "En cualquier caso, sobre lo que no parece haber discusión alguna es acerca de que el cónyuge no titular, como beneficiario que es de un derecho de uso sobre la vivienda, podrá defender este derecho en supuestos de conflicto entre arrendador y cónyuge arrendatario, debiendo ser igualmente citado en cualquier litigio; en caso contrario, se produciría indefensión". ZITA: MENDEZ, Rosa eta VILALTA, Esther: *Arrendamientos Urbanos: cesión, subarriendo y subrogación*, BOSCH, Bartzelona (2000), 32. orr: <https://www.casadellibro.com/libro-arrendamientos-urbanos-cesion-subarriendo-y-subrogacion-incluy-e-disquete-2aa-ed/9788476767177/726476>

<sup>107</sup> GARCÍA CANTERO, Gabriel: *La nueva Ley...*, zita, 165. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=229722>

figura juridikoren bat legeztatu izanagatik (dibortzioa) edo beste batzuk gizartean handitu direlako (banantzeak edo deuseztasunak)<sup>108</sup>.

12. artikulua azterketan irabazpidezko eraentzaren inguruan sortzen den gatazkaren inguruan aztertu dugun arren, OSSORIO SERRANO-k berriazko aipamena egiten dio honi, nire iritziz egokia delarik. Nolanahi ere, artikulua aplikaziokotzat jo beharko da, ezkontzan indarrean dagoen araubide ekonomikoa gorabehera, errentamendua irabazpidezkoa den ala ez garrantzirik gabekoa izanik, eta, ondorioz, hitzarmena sinatu ez duen ezkontidea hitzarmenaren titularra den ala ez. Izan ere, irabazpidezkoa bada ere, arautu nahi dena familiaren bizileku-etxebizitzaren erabilera ezkontideetako bati esleitu zaiola da, eta horrek izan behar dituen ondorioak; bai titularra denarentzat, zeinak, dagokion kontratuan duen jarrera juridikoa erabat alde batera utzita, abandonatu egin beharko baitu; baita errentatzailearentzat ere, judizialki berretsitako inguruabar horren berri zehatza izan beharko duelako<sup>109</sup>.

DE VERDA eta CHAPARRO-ren esanetan, 15.1 artikulua arabera, etxebizitza erabiltzeko eskubidea errentaria ez den ezkontideari eratzkitzen bazaio errentamendu-kontratuak irauten duen denbora baino gutxiagorako, ezkontideak bertan jarraitu ahal izango du, baina, horregatik, ez du errentari-izaera eskuratuko, eta hori jatorrizko titularren esku geratuko da, eta horrek berak errenta ordaindu beharko du. Beraz, errentamendu-kontratuan ez da subrogaziorik egongo. Horixe da jurisprudentzia berrienak 15.1 artikuluari ematen zion interpretazioa 2013ko erreformaren aurreko idazketan<sup>110</sup>.

Artikulua lehenengo ataleko azken esaldiari dagokionez, “*con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil*”, aurrerago 100 eta 101 oin-orrietan adierazita daudenak; artikulua hоек, hurrenez hurren, epaileak onetsitako hitzarmen arauemailea edo familia-etxebizitzaren erabilera ezkontideetako bati esleitzen dion ebazpen judiziala aipatzen dute. Beraz, errentapeko etxebizitza erabiltzen jarraituko du maizterra ez den ezkontideak, baldin eta familia-etxebizitzaren erabilera eratziki bazaio, maizterra den ezkontidearekiko banantzea, dibortzioa edo ezkontzaren deuseztasuna dekretatzen duen sententzia judizialaren ondorioz. Aipagarria da legeak hemen ez duela

---

<sup>108</sup> FERNÁNDEZ HIERRO, José Manuel: *LAU: Comentario articulado*, zita, 113. orr: <https://editorial.tirant.com/es/libro/l-a-u-comentario-articulado-9788484447948>

<sup>109</sup> LASARTE ÁLVAREZ, Carlos: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, ley 29/1994, de 24 de noviembre*, EDITORIAL TECNOS S.A., Madrid (1996), 427. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=459931>

<sup>110</sup> DE VERDA, José Ramón eta CHAPARRO, Pedro: “Crónica jurisprudencial sobre el arrendamiento urbano”, *Revista Boliviana de Derecho* (2016), 354. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5547605>

elkarbizitzaz hitz egiten, ezkontideez baizik. Hala ere, manu hori ez litzateke aplikatuko errentamendu-kontratua bi ezkontideek sinatu dutenean<sup>111</sup>.

Artikuluaren 2. atalari dagokionez, “*que se adjunte copia de la resolución judicial correspondiente*” dioenean, legeak ez du lekukotzarik edo kopia frogagarririk eskatzen, eta, beraz, nahikoa da fotokopia edo kopia soila<sup>112</sup>.

Jakinarazpenari dagokionez, legeak ez du ezer esaten jakinarazteko moduari buruz, eta, beraz, ondorioztatzen da beste edozein modu baliozkoa izango dela, egiaztatu ahal bada, noski; kasu honetan ez baita eskatzen idatzizko jakinarazpenik (nahiz eta idatzizko modua funtsezkoa izan, gero frogatu nahi bada)<sup>113</sup>.

Aipatu beharra dago, Jakina, errentamendu-kontratua 1995. urtea baino lehenagokoa den kasuetan ere aplikatu ahal izango dela xedapen hau, eta, ondorio horietarako, ez du garrantzirik apirilaren 30eko 2/1985 Errege Lege Dekretua indarrean sartu aurretik edo ondoren kontratu hori hitzartu izanaren datuak, lege honen lehen eta bigarren xedapen iragankorrek berariaz aurreikusten dutenarekin bat etorriz.

Aztertutako artikulu hau, eguneratuta eta gaur egun indarrean dagoena den arren, aipatu beharra dago ez dela hasierako xedapena. Izan ere, 4/2013 Legeak bere 1.9. artikuluekin aldaketa bat egin zion, 2013ko ekainaren 6tik gaur egunerarte indarrean dagoena.

---

<sup>111</sup> MENDEZ, Rosa eta VILALTA, Esther: *Arrendamientos Urbanos: cesión...*, zita, 31. orr: <https://www.casadellibro.com/libro-arrendamientos-urbanos-cesion-subarriendo-y-subrogacion-incluy-e-disquete-2aa-ed/9788476767177/726476>

<sup>112</sup> FERNÁNDEZ HIERRO, José Manuel: *LAU: Comentario articulado*, zita, 116. orr: <https://editorial.tirant.com/es/libro/l-a-u-comentario-articulado-9788484447948>

<sup>113</sup> FERNÁNDEZ HIERRO, José Manuel: *LAU: Comentario articulado*, zita, 116. orr: <https://editorial.tirant.com/es/libro/l-a-u-comentario-articulado-9788484447948>

#### 4. Maizterraren heriotza

Hasiera batean, errentamendua azkentzen da errentaria hil ondoren. Baina 16. artikulua kontratuan subrogatzeko aukera ematen die pertsona batzuei, baldin eta pertsona horiek errentariarekin bizi badira heriotzaren unean, printzipioz. Hori da ezkontidearen kasua, bai eta beste pertsona batzuen kasua ere (hil baino bi urte lehenagoko ohiko bizikidetzat eskatzen zaie), hala nola bizikidea edo izatezko bikotekidea, aurrekoak edo ondorengoak, anai-arrebak, hirugarren gradura arteko alboko senideak, azken hauek %65eko elbarritasuna dutenak.

Etxebizitzaren errentamenduan mortis causa subrogazioak esan nahi du subrogatzaileak maizterraren lekua betetzen duela errentamenduaren gaineko eskubide eta betebeharrei dagokienez. Hau ez da maizterraren eskubide bat, baizik eta errentariarekin zerikusia duten pertsona jakin batzuen eskubidea<sup>114</sup>. Mortis causa subrogazioa 29/1994 Legearen 16. artikuluan xedatzen da:

*“Muerte del arrendatario.*

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

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

*b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años*

---

<sup>114</sup> ARGELICH COMELLES, Cristina: *El arrendamiento forzoso de vivienda*, Lleida (2017), 237. orr:  
<https://www.tesisred.net/bitstream/handle/10803/402356/Tcac1de1.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

*anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.*

*c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.*

*d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.*

*e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.*

*f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.*

*Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.*

*2. Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.*

*Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.*

*3. El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo*



*por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.*

*Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.*

*4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando este tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador fuese persona jurídica. En todo caso, no podrá pactarse esta renuncia al derecho de subrogación en caso de que las personas que puedan ejercitar tal derecho en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.”*

Beraz, artikulua honek dioenaren arabera, maizterra hiltzekotan, kontratuan subrogatu ahal izango litezkeenak hurrengo hauek dira: hildakoan berarekin bizi zen errentariaren ezkontidea, edota maizterrarekin modu iraunkorrean ezkontidearen antzeko afektibitate-harremanean bizi izan zen pertsona gutxienez heriotzaren aurreko bi urteetan, salbu eta elkarrekin seme-alabarik izan badute, kasu horretan nahikoa izango litzateke elkarrekin bizitzea; betiere, haren sexu-orientazioa edozein izanda ere. Bikotekideaz gain, errentariaren ondorengoak, baldin eta errentaria hiltzen denean haren guraso-ahalaren edo tutoretzaren mende badaude, edo aurreko bi urteetan harekin bizi izan badira; baita errentariaren aurrekoak ere, baldin eta berarekin bizi izan badira hil aurreko bi urteetan, maizterraren anai-arrebak ere aukera berdina izanez. Hala ere, artikuluan aipatutakoak ez diren pertsonak subrogatzeko eskubidea izango dute, baldin eta %65eko aniztasun funtzionala edo handiagoa badute, betiere errentariarekin alboko hirugarren gradurainoko ahaidetasuna badute eta harekin bizi izan badira heriotzaren aurreko bi

urteetan. Aipatu beharra dago, maizterra hiltzean pertsona horietako bat ere ez badago, errentamendua azkendu egingo dela.

Xedapen honen berehalako aurrekari legegilea 1964. urteko lege-testuko 58. artikulua da; hala ere, desberdintasunak daude subjektu subrogatzaileekiko, horrek zekarren diskriminazio-edukia ezabatzeari dagokionez.

Aipatutako pertsonetatik bat baino gehiago izanez gero, subrogazioaren onuraduna nor izango den aho batez adostu ezean, aurreko paragrafoan ezarritako lehentasun-hurrenkera aplikatuko da, salbu eta hirurogeita hamar urteko gurasoak lehenetsiko direnean ondorengoan aurretik. Ondorengoan eta aurrekoen artean, gradurik hurbilenak izango du lehentasuna, eta neba-arreben artean, lotura bikoitzekoak, neba-arreben erdiaren aurretik. Berdintasun-kasuak ebatziko dira %65eko aniztasun funtzionala edo handiagoa duenaren alde; egoera hori izan ezean, familia-karga handienak dituenaren alde, eta, azken buruan, adin txikieneko ondorengoaren, aurreko zaharrenaren edo anai-arreba gazteenaren alde.

Artikuluaren 3. atalarekin jarraituz, errentamendua azkenduko da errentaria hil eta hiru hilabeteko epean errentatzaileak idatziz jasotzen ez badu heriotzaren egitatearen jakinarazpena, heriotza-erregistroko ziurtagiriarekin eta subrogatuaren nortasunarekin batera, hildakoarekin duen ahaidetasuna adieraziz eta, hala denean, subrogatzeko lege-betekizunak betetzen dituela egiaztatzen duen froga-printzipioa eskainiz. Azkentzea gertatzen bada, errentariaren oinordeko izan daitezkeen guztiak solidarioki behartuta egongo dira hiru hilabete horietako errenta ordaintzera, salbu eta oinordetzari uko egiten diotenak, heriotza gertatu eta hurrengo hilabeteko epean errentatzaileari idatziz jakinarazita. Errentatzaileak garaiz eta behar bezala hainbat jakinarazpen jasotzen baditu, eta jakinarazpen horien igorleek subrogazioaren onuradun izateari eusten badiote, errentatzaileak maizterraren betebeharren zordun solidariotzat jo ahal izango ditu, subrogatzeko asmoari eusten dioten bitartean.

Eta, azkenik, hasierako iraupena bost urtetik gorakoa duten errentamenduetan, edo zazpi urtetik gorakoa errentatzailea pertsona juridikoa bada, alderdiek hitzartu ahal izango dute subrogazio-eskubiderik ez izatea errentaria hiltzen denean, errentamenduaren iraupenaren lehenengo bost urteak igaro direnean, edo lehenengo zazpi urteak, errentatzailea pertsona juridikoa bada, edo errentamendua bost urtera azkentzea, heriotza lehenago gertatu bada, edo zazpi urtera, errentatzailea pertsona juridikoa bada. Nolanahi ere, subrogazio-eskubideari uko egitea ezin izango da itundu, baldin eta artikulua honetako 1. paragrafoan xedatutakoaren arabera eskubide hori balia

dezaketen pertsonak egoera bereziki ahulean badaude eta adingabeei, aniztasun funtzionala duten pertsoneri edo 65 urtetik gorako pertsoneri eragiten badiete.

Gai honek bere garrantziaren zati handi bat galdu du araudi berriarekin, hiru belaunaldirainoko nahitaezko luzapena desagertu baita. Lehen garrantzitsua zen jakitea "nor geratzen zen pisuarekin". Orain, gaiak interesa edukitzen jarraitzen du, baina gutxiago; subrogazioa dago, baina hori ezin da kontratuaren gehieneko iraupena baino urrunago iritsi (8 urte, borondatezko luzapenak zenbatuta). Beraz, kontratu bat indarrean dagoela maizterra hiltzen bada, legeak pertsona batzuen zerrenda bat ezartzen du, eta pertsona horiek kontratuan subrogatzeko eskubidea dute, hildakoaren baldintza berberetan; baina ez luzarorako. Horregatik, komeni da interesdunak kontratu berri bat egitea etxejabearekin. Gaiak nolabaiteko erregulazioa ahalbidetzen du iraupen luzeko kontratu bat hitzartzen bada; adibidez, 20 edo 30 urterako; kasu horietan ere, badirudi legegileak ez duela begi onez ikusten mortis causa subrogazioa, errentariaren senitartekoari pisua luzarago izango duela ziurtatzen duena; izan ere, berriaz ahalbidetzen du "*alderdiek hitzartu ahal izango dute subrogazio-eskubiderik ez egotea maizterra hiltzen bada, edo errentamendua 5 urteko epean iraungitzea, maizterra denbora hori baino lehenago hilko balitz*" (16.4. artikulua); baina kontrakoaren hitzarmena ez egotekotan, subrogazioa gertatuko litzateke.<sup>115</sup>

1994. urteko lege-testuko xedapenetan nahitaezko luzapenaren desagerpenak (etxebizitza-errentamenduaren gutxieneko iraupen-epean izan ezik, 16.4 artikulua) berekin dakar 16. artikulua ematen dituen mortis causa subrogazioen kopurua mugagabea izatea, betiere errentamendu-kontratua alderdiek itundutako epearen barruan badago. Subrogazioen kopuruari buruzko 16. artikuluko adierazpenik eza, 1964ko testuaren 59. artikuluko kopurua espresuki murriztearen aldean, subrogazioen kopurua mugatzen ez den moduan interpretatu beharko da, betiere, argi eta garbi, arauak eskatutako baldintzak eta betekizunak betetzen badira.<sup>116</sup>

Beraz, DIAZ VALES-en esanetan, arauak puntu hori argitzen ez badu ere, subrogazioa kontratuaren tartearen barnean soilik aipatzen duenez, ulertu behar da subrogazioak kontratua indarrean dagoen bitartean iraungo duela, hitzartutako epea heldu arte; salbu eta alderdiek subrogazioa baztertzeko ituna egiten badute errentariari 5 urteko gutxieneko babes-epea lortu ondorengo unerako, aukera hori aurreikusten baita

---

<sup>115</sup> GARCÍA CANTERO, Gabriel: *La nueva Ley...*, zita, 165. orr.: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=229722>

<sup>116</sup> DÍAZ VALES, Fernando: *La subrogación legal...*, zita, 116. orr.: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=183871>

xedapenaren 4. zenbakian, kasu horretan subrogazioak dagokion epea bete arte iraungo du<sup>117</sup>.

Subrogatzeko legitimazioari dagokionez, lehenik eta behin, adierazi behar da auzitegiek uste dutela subrogaziorako lege-baldintzak betetzen direla egiaztatu behar dutela subrogazioaren onura lortu nahi dutenek, errentatzaileak onartzen ez dituenean. Horrela dio VERDERA SERVER-ek bere liburuan zitatutako Bartzelonako Probintzia Auzitegiko sententziak: *“tratándose de un peculiar derecho a continuar una ocupación en el lugar que ocupaba otra persona, no es aventurado afirmar que es quien reclama el derecho a subrogarse en el arrendamiento, quien debe suministrar prueba razonable de que en su persona concurren los requisitos legales para ello. La evidente facilidad de prueba de uno y correlativa dificultad del otro apuntan en la misma dirección. Desde otro punto de vista, es sabido que la ley de arrendamientos urbanos no sólo garantiza una razonable estabilidad en la utilización de la vivienda, sino que, por circunstancias conocidas, ha provocado que tal utilización lo sea a precios fuera de mercado. En tales condiciones la equidad hace doblemente justificada una exigencia de transparencia en el ejercicio de una facultad para que responda a su finalidad social lógica y no para utilidades residuales surgidas únicamente al socaire de la existencia de rentas miserables”*<sup>118</sup>.

Frogen zilegitasunaren harira, esan beharra dago, estatutik kanpora egindako ezkontzei dagokienez, Espainiarrak Espainian eta Espainiatik kanpo ezkon daitezkeela. Hala dio kode Zibilaren 49. artikulua<sup>119</sup>, eta, beraz, ezkontza Espainiatik kanpo baimendu daiteke, ezkontza egin den tokiko legeak ezarritako moduaren arabera, eta eskumena du ezkontza baimentzeko, Kode Zibilaren 51. artikulua 3. paragrafoaren<sup>120</sup> arabera, atzerriko erregistro zibilaz arduratzen den funtzionario diplomatiko edo kontsularrak. Ezkontza horrek ondorio guztiak sortzen ditu, eta horietako bat da tokiko subrogazioaren

---

<sup>117</sup> DÍAZ VALES, Fernando: *La subrogación legal...*, zita, 110. orr.: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=183871>

<sup>118</sup> VERDERA SERVER, Rafael: *La subrogación mortis causa en el arrendamiento de vivienda*, Tirant to Blanch, Valencia (1997), 73. orr.: [https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas\\_info.php?-titn=80004](https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas_info.php?-titn=80004), ZITA: Bartzelonako Probintzia Auzitegiko sententzia (1992/03/04).

<sup>119</sup> Kode Zibilaren 49. artikulua: *“Cualquier español podrá contraer matrimonio dentro o fuera de España: 1.º En la forma regulada en este Código. 2.º En la forma religiosa legalmente prevista. También podrá contraer matrimonio fuera de España con arreglo a la forma establecida por la ley del lugar de celebración.”*

<sup>120</sup> Kode Zibilaren 51.3. artikulua: *“Será competente para celebrar el matrimonio: El funcionario diplomático o consular Encargado del Registro Civil en el extranjero”.*

legezko onurari heldu ahal izatea, baldin eta indarrean dagoen hiri-errentamenduen legeak ezarritako baldintzak betetzen badira<sup>121</sup>.

Maizterrekin bizitzea ezinbestekoa da errentamenduan subrogatu ahal izateko, eta, beraz, ez da nahikoa ahaidetasun-harreman soila izatea. Beste askoren artean, Bartzelonako Probintzia Auzitegiko Ebazpenak (2004ko ekainaren 8a)<sup>122</sup> eta Cadizekoak (2005eko irailaren 2an) baieztatzen dute bizikidetzaren "ohikoa eta nahitaezkoa izan behar dela errentapeko etxebizitzan, subrogazioaren ondorioetarako, eta elkarrekin bizi behar dutela, elkarri laguntza emanda, modu egonkorrean, eraginkorrean, eta ez noizbehinka, bakarrik edo behin-behinean". Hala ere, Bartzelonako Probintzia Auzitegiak, 2005eko otsailaren 3an<sup>123</sup>, ikusi zuen bizikidetzaren eskakizuna bateragarria dela "absentzia iragankorrekin, baldin eta absentzia horiek lanbide-eskakizunek, ikasketa-eskakizunek edo gaixotasunek eragindakoak badira, baina ez beste batzuekin, etxebizitzarekiko lotura hori hautsi egiten dutenak, hain zuzen". Zehazki, maizterrearen alabaren aldeko subrogazioa onartu zuen azken ebazpen honek; izan ere, egoitza batean sartu behar izan zuten, etengabeko arreta behar zuelako, eta hark ezin ziolako eman bere lanaldian

---

<sup>121</sup> LASARTE ÁLVAREZ, Carlos: *Comentarios a la...*, zita, 481. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=459931>

<sup>122</sup> Bartzelonako Probintzia Auzitegiko 408/2004 Sententzia (2004/06/08): "La convivencia requerida por la DT.2ª.B.9 LAU 94 ( RCL 1994, 3272 y RCL 1995, 1141), ha de ser habitual y necesariamente ha de darse en la vivienda arrendada, a los efectos de la subrogación, viniendo referida a una vida en común, con mutua asistencia, como comunidad de vida y habitación de forma estable, efectiva y no esporádica o provisional, o a los solos efectos administrativos o fiscales":

[https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&srguid=i0ad6adc5000001791416219468b0af5e&marginal=JUR\2004\208759&docguid=Id8f6dde0f76011db97670100000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_juris;&spos=1&epos=1&td=1&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=](https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&srguid=i0ad6adc5000001791416219468b0af5e&marginal=JUR\2004\208759&docguid=Id8f6dde0f76011db97670100000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_juris;&spos=1&epos=1&td=1&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=)

<sup>123</sup> Bartzelonako Probintzia Auzitegiko 77/2005 Sententzia (2005/02/03): "si bien la convivencia exige una situación de vida en común, constituyendo la vivienda arrendada el hogar del inquilino y de quien pretende subrogarse, como centro en el que satisfacen las necesidades cotidianas de la vida, con carácter continuado, permanente, normal y estable, esta situación es compatible con ausencias pasajeras motivadas por exigencias profesionales, de estudio, o de enfermedad, aunque no con otras más prolongadas que obedeciendo a razones de operatividad duradera, rompen aquella vinculación con la vivienda sustituyéndola por otra en la función del hogar personal":

[https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&srguid=i0ad6adc6000001791420e17d47769ea8&marginal=JUR\2005\81147&docguid=Ice30e5e0fa8f11db92c7010000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_juris;&spos=1&epos=1&td=1&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=](https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&srguid=i0ad6adc6000001791420e17d47769ea8&marginal=JUR\2005\81147&docguid=Ice30e5e0fa8f11db92c7010000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_juris;&spos=1&epos=1&td=1&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=)

zehar, desorientazio-arazoak zituelako. Alabak jaiegun eta asteburu guztietan jaso zuen, eta berarekin bizi izan zen, aldi horietan, alokatutako etxebizitzan<sup>124</sup>.

Subrogatu ahal izateko eskubidea duten pertsonen azterketaren harira, GONZÁLEZ PORRAS-ek ondo argitu duen moduan, izatez banandutako ezkontidea edo epai judicial bidez banandutakoa ezin izango da subrogatu; izan ere, Kode Zibilaren 102.1<sup>125</sup> eta 83<sup>126</sup>. artikuluetan xedatutakoaren arabera, izatezko banantzearekin eta epai judicialak deklaratzeko duenarekin, amaitu egiten da ezkontideen arteko bizikidetzaren presuntzioa (Kode Zibilaren 68.<sup>127</sup> eta 69.<sup>128</sup> artikulua), eta, jakina, adiskidetzeari gertatzekotan salbu (84. artikulua<sup>129</sup>), bizitza komunaren etenaldi bat gertatzen da, elkarbizitza hain zuzen ere, horregatik, beraz, ez dira batera bizi maizterren heriotzaren unean. Hain zuzen ere, heriotzarekin batera bizikidetzaren eskatzen delako, elkarrekin bizi ez den ezkontidea eta ezkondu gabe bizi den bikotea aldi berean agertzen badira, ezkontideak bere eskubidea galtzen du elkarrekin ez bizitzeagatik; bizikidetzaren da, eta ez familiaren

---

<sup>124</sup> DE VERDA, José Ramón eta CHAPARRO, Pedro: *Crónica jurisprudencial sobre...*, zita, 355. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5547605>

<sup>125</sup> Kode Zibilaren 102.1. artikulua: “Admitida la demanda de nulidad, separación o divorcio, se producen, por ministerio de la Ley, los efectos siguientes: Los cónyuges podrán vivir separados y cesa la presunción de convivencia conyugal.”

<sup>126</sup> Kode Zibilaren 83. artikulua: “La sentencia o decreto de separación o el otorgamiento de la escritura pública del convenio regulador que la determine producen la suspensión de la vida común de los casados y cesa la posibilidad de vincular bienes del otro cónyuge en el ejercicio de la potestad doméstica.

*Los efectos de la separación matrimonial se producirán desde la firmeza de la sentencia o decreto que así la declare o desde la manifestación del consentimiento de ambos cónyuges otorgado en escritura pública conforme a lo dispuesto en el artículo 82. Se remitirá testimonio de la sentencia o decreto, o copia de la escritura pública al Registro Civil para su inscripción, sin que, hasta que esta tenga lugar, se produzcan plenos efectos frente a terceros de buena fe.”*

<sup>127</sup> Kode Zibilaren 68. artikulua: “Los cónyuges están obligados a vivir juntos, guardarse fidelidad y socorrerse mutuamente. Deberán, además, compartir las responsabilidades domésticas y el cuidado y atención de ascendientes y descendientes y otras personas dependientes a su cargo.”

<sup>128</sup> Kode Zibilaren 69. artikulua: “Se presume, salvo prueba en contrario, que los cónyuges viven juntos.”

<sup>129</sup> Kode Zibilaren 84. artikulua: “La reconciliación pone término al procedimiento de separación y deja sin efecto ulterior lo resuelto en él, pero ambos cónyuges separadamente deberán ponerlo en conocimiento del Juez que entienda o haya entendido en el litigio. Ello no obstante, mediante resolución judicial, serán mantenidas o modificadas las medidas adoptadas en relación a los hijos, cuando exista causa que lo justifique.

*Cuando la separación hubiere tenido lugar sin intervención judicial, en la forma prevista en el artículo 82, la reconciliación deberá formalizarse en escritura pública o acta de manifestaciones. La reconciliación deberá inscribirse, para su eficacia frente a terceros, en el Registro Civil correspondiente.”*

kontzeptua (Espainiako Konstituzioaren 39. artikulua<sup>130</sup>), balizko eskubide-konkurrentzia ebazten duena, eta, horregatik, uste dut elkarrekin bizi horrek ematen diela sarrera izateko bikoteei, ez ezkonduerik. Berdin gertatuko da, jakina, ezkontideak izateari uztean dibortzioaren ondorioz (Kode Zibilaren 85. artikulua<sup>131</sup>)<sup>132</sup>.

Artikulu honen 2. atalak dioenaren arabera, ulertu daiteke aho bateko akordioa hartzeko aukera existitzen dela. Legegileak konponbide erradikal baten alde egiten du hemen, lehentasun-ordenaren aldaketa "aho bateko akordioaren" bidez bakarrik lor daitekeela xedatzen duelako, eta, ikusi dugunez, aurreko legean ez zegoen halakorik, onuradunen akordioa baino ez baitzen aipatzen, adjektiborik gabe. Horrela, legez aurreikusitako ordenaren aldaketa interesdun guztien adostasunarekin bakarrik lor daitekeela ziurtatzen du lege-testuak. Legegileak aukera hau onartzen ez duen arren eta aho batekotasunaren alde egiten duen arren, irtenbide praktikoa batera irits daiteke, onuradun posibleek uko eginez gero betekizun hau ez litzateke bete beharko. Izan ere, balizko onuradun batek bere eskubideei uko egiteko aukerak baztertu egiten du, 16.1 eta 16.2 artikuluko irizpideen arabera, posizio okerrean dauden adostasuna izateko beharra. Azken ondorioa, beraz, onuradunen artean lege-arauak aldatzeko aho bateko akordioa aurreikustearen hutsaltasuna da, nahikoa da lege-irizpideen arabera lehentasuna dutenen uko egitea<sup>133</sup>.

Subrogatuko den pertsonaren gaiaren barnean ere, beste arazo bat gerta daiteke, subrogatu daitekeen pertsona bat baino gehiago egotea, hain zuzen. Ezkontide alargunaren edo more uxorio bizikidearen kasuan izan ezik, horiek elkarrekiko baztertzailerik baitira, kategoria bakoitza subjektu anitzek osa dezakete eta, beraz,

---

<sup>130</sup> Espainiako Konstituzioaren 39. artikulua: "1. Los poderes públicos aseguran la protección social, económica y jurídica de la familia.

2. Los poderes públicos aseguran, asimismo, la protección integral de los hijos, iguales éstos ante la ley con independencia de su filiación, y de las madres, cualquiera que sea su estado civil. La ley posibilitará la investigación de la paternidad.

3. Los padres deben prestar asistencia de todo orden a los hijos habidos dentro o fuera del matrimonio, durante su minoría de edad y en los demás casos en que legalmente proceda.

4. Los niños gozarán de la protección prevista en los acuerdos internacionales que velan por sus derechos."

<sup>131</sup> Kode Zibilaren 85. artikulua: "El matrimonio se disuelve, sea cual fuere la forma y el tiempo de su celebración, por la muerte o la declaración de fallecimiento de uno de los cónyuges y por el divorcio."

<sup>132</sup> LASARTE ÁLVAREZ, Carlos: *Comentarios a la...*, zita, 475. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=459931>

<sup>133</sup> VERDERA SERVER, Rafael: *La subrogación mortis...*, zita, 86-88. orr: [https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas\\_info.php?-titn=80004](https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas_info.php?-titn=80004)

beharrezkoa da errentamendu-harremanaren izaera bakarrari eusteko beren artean lehentasun-irizpideak ezartzea<sup>134</sup>.

Arazo hau 16. artikularen 2. atalean ere azaltzen da, jadanik azaldutako konponbidea emanez: *“En favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven”*.

Irizpide subsidiario horietako bakoitzaren zehaztasunak zailtasun desberdinei egiten die aurre. Printzipioz, adina eta aniztasun funtzionalaren maila ez dira eztabaidagai izango: datu objektiboen bidez finka daitezkeen gaiak baitira. Benetako arazoa da "familia karga handiagoak" intepretatzeko modua. Irizpide hori aipatzeak desberdintasunak ezartzeko aukera ematen du. Aipagarria da legegileak ez diola zilegitasunik ematen nolabaiteko familia-kargak dituenari, baizik eta nahiago duela handiagoak dituenari. Zehaztasun gehiago emateko helburuarekin, doktrinan iradoki da "familia-kargak" esamoldeak materialak eta pertsonalak aipatzen dituela<sup>135</sup>.

Subrogazioan interes handieneko arazoak sortzen dira errentariaren eta balizko onuradunaren arteko bizikidetzaren ezinbesteko arrazoi baten ondorioz hausten denean. Hipotesi ohikoenak ospitaleetan, egoitza psikiatrikoetan edo hirugarren adinekoetan sartzea dira. Kasu horietan, auzitegiek balioetsi behar dute bizikidetzaren haustura pertsona horien borondatearen aurka egin zela, errentapeko etxebizitzara itzultzeko asmorik zegoela, etab<sup>136</sup>.

Elkarbizitzak funtsezko parametro gisa hartzen du maizterren heriotzaren unea. Egoki adierazi da ahaideak bizilekua beste bizileku batean ezartzeko bertan behera uzteak bizikidetzaren desagertzea dakarrela, nahiz eta bertan behera uzte hori hil baino egun batzuk lehenago gertatu eta ahaidea bisitatzen jarraitu edo beharrezko zainketak egin.<sup>137</sup>

Bizikidetzaren arazoaz gain, badago lege-testuaren hitzez-hitzezko interpretazioa egiterakoan sortzen den beste gatazka bat. Izan ere, CARRASCO PERERA-k dioen moduan, arauaren ondorioetarako, badirudi pentsatutakoa ez dela jaiotzat jotzen, Kode

---

<sup>134</sup> VERDERA SERVER, Rafael: *La subrogación mortis...*, zita, 92. orr: [https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas\\_info.php?-titn=80004](https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas_info.php?-titn=80004)

<sup>135</sup> VERDERA SERVER, Rafael: *La subrogación mortis...*, zita, 97. orr: [https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas\\_info.php?-titn=80004](https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas_info.php?-titn=80004)

<sup>136</sup> VERDERA SERVER, Rafael: *La subrogación mortis...*, zita, 80. orr: [https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas\\_info.php?-titn=80004](https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas_info.php?-titn=80004)

<sup>137</sup> VERDERA SERVER, Rafael: *La subrogación mortis...*, zita, 82. orr: [https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas\\_info.php?-titn=80004](https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas_info.php?-titn=80004)



Zibilaren 29. artikulua dioenaren arren<sup>138</sup>, nahiz eta subrogaziora deitutako bakarra izan (adibidez, pentsa dezagun gurasoak ez daudela ezkondua eta ez direla izatezko bikote gisa bizi). Arauak zeharka ezartzen du, subrogatua "hiltzeko unean" egotea eskatzen duenean<sup>139</sup>.

Honen harira, ez dago zalantzarik seme-alaba adoptatuak ere sartzen direla. Baina seme-alabatasuna Erregistro Zibilean inskribatuta agertzen bada errentaria ez den beste pertsona bati dagokionez, ezin da subrogaziorik egin inskripzioarekin kontraesanean dagoen egoeraren edukitza izateagatik, inskripzioa aurkaratzen ez den bitartean. Kode Zibilaren 173. artikuluan<sup>140</sup> jasotakoek ere ez dute subrogazioaren onurarik<sup>141</sup>.

Jakinarazpenari dagokionez, 16. artikuluko 3. zenbakiak subrogaziorako izapideak adierazten ditu. Izapide horiek, funtsean, ez dira aurreko Hiri-errentamenduen Legeak arautzen zituenak; izan ere, orain arte indarrean zegoen araudiak ez zuen inolako jakinarazpen edo errekerimendurik egiteko betebeharririk xedatzen, aldiz, egungo legearen arabera, errentaria hil eta hiru hilabeteko epean jakinarazpenik egiten ez bada, errentamendua beste izapiderik gabe iraungiko da. Errentariaren oinordekoek jabeari igorri beharko dioten jakinarazpena ez da notariotzakoa izan beharko, baina bai, ordea,

---

<sup>138</sup> Kode Zibilaren 29. artikulua: *“El nacimiento determina la personalidad; pero el concebido se tiene por nacido para todos los efectos que le sean favorables, siempre que nazca con las condiciones que expresa el artículo siguiente.”*

<sup>139</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo: *Comentarios a la...*, zita, 372. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=545037>

<sup>140</sup> Kode Zibilaren 173. artikulua: *“1. El acogimiento familiar produce la plena participación del menor en la vida de familia e impone a quien lo recibe las obligaciones de velar por él, tenerlo en su compañía, alimentarlo, educarlo y procurarle una formación integral en un entorno afectivo. En el caso de menor con discapacidad, deberá continuar con los apoyos especializados que viniera recibiendo o adoptar otros más adecuados a sus necesidades.*

*2. El acogimiento requerirá el consentimiento de los acogedores y del menor acogido si tuviera suficiente madurez y, en todo caso, si fuera mayor de doce años.*

*3. Si surgieren problemas graves de convivencia entre el menor y la persona o personas a quien hubiere sido confiado la guarda en acogimiento familiar, aquél, el acogedor, el Ministerio Fiscal, los progenitores o tutor que no estuvieran privados de la patria potestad o de la tutela o cualquier persona interesada podrán solicitar a la Entidad Pública la remoción de la guarda.*

*4. El acogimiento familiar del menor cesará:*

*a) Por resolución judicial.*

*b) Por resolución de la Entidad Pública, de oficio o a propuesta del Ministerio Fiscal, de los progenitores, tutores, acogedores o del propio menor si tuviera suficiente madurez, cuando se considere necesario para salvaguardar el interés del mismo, oídos los acogedores, el menor, sus progenitores o tutor.*

*c) Por la muerte o declaración de fallecimiento del acogedor o acogedores del menor.*

*d) Por la mayoría de edad del menor.*

*5. Todas las actuaciones de formalización y cesación del acogimiento se practicarán con la obligada reserva.”*

<sup>141</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo: *Comentarios a la...*, zita, 373. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=545037>

idatzizkoak, errentariaren oinordekoek frogatu beharko baitute errentatzaileak jakinarazpena jaso duela<sup>142</sup>.

Jurisprudenzia txikiaren gehiengoak jakinarazpena beharrezkoa delaren alde egiten du, eta, jakinarazpenik ez egitekotan, kontratua azkendu egingo litzatekeela. Gainera, Alacanteko Probintzia Auzitegiak 1999 maiatzaren 11n emandako epai baten arabera, jakinarazpenaren baldintza ahozko komunikazioarekin soilik betetzat jo ahalko litzateke, baldin eta errentatzailea zalantzarik gabe subrogazioaren jakitun bada<sup>143</sup>.

Hala ere, 2018ko uztailaren 20an Auzitegi Gorenak emandako 475/2018 sententzian kontrakoa dio; izan ere, honek dioenaren arabera, errentatzaileak, komunikazioa igorri ez bazaio ere, subrogatzeko borondatearen berri osoa duenean, ez da bidezkoa izango kontratua azkentzea; hurrengo argumentu hauek emanik: *“El consentimiento del arrendador no es un requisito para que se produzca la subrogación”*; *“invocar la falta de notificación para extinguir el contrato cuando el arrendador conoce la voluntad del ejercicio del derecho de subrogarse resulta contrario a la buena fe”*<sup>144</sup>. Esan beharra dago, sententzia honetan doktrina jurisprudenzial bihurtu denak garrantzia duela geroztik.

Azkenik, subrogazioari buruzko aurkako itunari dagokionez, 12. eta 15. artikuluetan araututakoari hedatzeko aukerarik ez duena, errentamendu-kontratu berean edo geroko akordio batean jaso daiteke. Kontratuaren klausulak errentatzaileak aurrez ezarritako baldintza orokorretan edukitzetik independentea da klausula horien baliozkotasuna. Errentatzailea hiltzen denean kontratuaren 5 urte igarotzea eskatzen du arauak, edo kontratuaren 5 urteak igarotzea subrogazioa dagoeneko egin denean. Baina 5 urtetik gorako iraupen itunduko errentamendua izan behar du. Hau da, iraupen laburragoko

---

<sup>142</sup> FERNÁNDEZ HIERRO, José Manuel: *LAU: Comentario articulado*, zita, 123. orr: <https://editorial.tirant.com/es/libro/l-a-u-comentario-articulado-9788484447948>

<sup>143</sup> DE LA HERRÁN LUZÁRRAGA, Ángel Luis: *Criterios interpretativos sobre...*, zita, 524. orr: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/79679>

<sup>144</sup> Auzitegi Gorenaren 475/2018 sententzia (2018/07/20): <https://supremo.vlex.es/vid/735629549>

kontratu itundu batean, ezin da subrogazioa baztertu heriotza bigarren luzapen-aldian gertatzen denerako (10. artikuluan aipatzen da<sup>145</sup>)<sup>146</sup>.

---

<sup>145</sup> 29/1994 Legearen 10. artikulua: “*Prórroga del contrato.*”

*1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.*

*2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.”*

<sup>146</sup> BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo: *Comentarios a la...*, zita, 382. orr: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=545037>

## 7. Lege aplikagarria

Gaur egun indarrean dagoen araudia 1994. urtean sortutakoa den arren, baliteke kontraturen bat indarraldi hori hasi baino lehenago egindakoa izatea. Kasu horretan, 29/1994 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorrak dioenari erreparatu beharko genioke.

Bigarren Xedapen Iragankorrak, ikerketa honetan zehar landutako subrogazio mota desberdinen aurrean, A) eta B) letratan xedatzen ditu supostu desberdinak. Lehenengo eta behin, 12. eta 15. artikuluen aplikazioari dagokionez, *inter vivos* subrogazioak, hain zuzen, hurrengo hau dio A) letran:

*“1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.*

*2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 12, 15 y 24 de la presente ley.*

*3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.”*

Beraz, honek dioenaren arabera, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindako etxebizitzaren errentamendu-kontratuek, 29/1994 Legea indarrean jartzen den egunean badiraute, Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateratuko arauen menpean jarraituko luketen, salbuespen batzuekin. Lehenengo salbuespen moduan, kontratuaren sorrera kontuan izan gabe, 12., 15. eta 24. artikulua aplikatuko zaizkie kontratu guztiei. Honetaz gain, 1964. urteko 24. artikuluan xedatutakoa ezin izango zaie aplikatzen jarraitu. Beraz, *inter vivos* subrogazioei dagokienez, 29/1994 Legean araututako bakarrik izango litzateke aplikagarri.

*Mortis causa* subrogazioaren arloan, Bigarren Xedapen Iragankorraren B) letran xedatutakoa aplikatuko litzateke, horrela dioena:

*“4. A partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que*

*conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.*

*El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.*

*No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.*

*5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.*

*El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.*

*No se autorizan ulteriores subrogaciones.*

*6. Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.*

*7. Los derechos reconocidos en los apartados 4 y 5 de esta disposición al cónyuge del arrendatario, serán también de aplicación respecto de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con*

*independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.*

*8. Durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la ley, si la subrogación prevista en los apartados 4 y 5 anteriores se hubiera producido a favor de hijos mayores de sesenta y cinco años o que fueren perceptores de prestaciones públicas por jubilación o invalidez permanente en grado de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.*

*9. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4, 5 y 7 de esta disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.*

*La condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.*

*Serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores, las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el artículo 16 de la presente ley.*

*En ningún caso los beneficiarios de una subrogación podrán renunciar a favor de otro de distinto grado de prelación.”*

Xedapen honek dioena, laburbilduz, 16. artikulua aplikazioa gehien bat gailenduko dela da. Beraz, baimendutako subrogazio-kopurua bi dira, xedapenaren 4. eta 5. ataletan jasota dagoen moduan. Legea indarrean sartu zenean, hau da, 1995eko urtarrilaren 1ean, baimendutako bi subrogazioak egin baziren, ezingo litzateke besterik egin. Data horretara heltzerako orduan (1995-01-01) subrogazio bakarra gertatu bada, bigarren subrogazio bat egin ahal izango da. Eta, bestela, subrogaziorik ez balitz gertatuko legearen indarraldiaren hasierarako, bi subrogazio egiteko aukera esleitzen du legeak.

Ezkonduta ez dauden bikoteen kasuan, ikusi berri ditugun 4 eta 5. zenbakietan errentarien ezkontideei aitortutako eskubideak aplikatuko zaizkio bikoteari, halaber, ezkontidearen antzeko afektibitate-harremanean errentariarekin modu iraunkorrean bizi izan den pertsonari, haren orientazio sexuala edozein izanda ere, gutxienez heriotzaren

aurreko bi urteetan, salbu eta elkarrekin ondorengorik izan badute; kasu horretan, nahikoa izango da bizikidetzaren hutsa.

Beste alde batetik, errentamendua azkenduko da errentaria hil eta 3 hilabeteko epean errentatzaileak idatziz jasotzen ez badu heriotzaren egitatearen jakinarazpena, heriotza-erregistroko ziurtagiriarekin eta subrogatuaren nortasunarekin batera, hildakoarekin duen ahaidetasuna adieraziz eta, hala denean, subrogatzeko lege-betekizunak betetzen dituela egiaztatzen duen frogaren printzipioa eskainiz.

Boyer Dekretuaren ondoren sortutako kontratuei dagokienez, Lehenengo Xedapen Iragankorrek dioena izango zaie aplikagarri eta honek hurrengo hau dio 1. atalaren bigarren parrafoan: "*Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria segunda*". Beraz, hauetan ere 12. eta 15. artikulua izango litzatezke aplikagarri. Eta, *mortis causa* subrogazioari dagokionez, egoera berdinean egongo litzateke, aurretik azaldutako arau berdinak aplikagarri izanik.

Beraz, laburbilduz:

- Edozein datatik 1985eko maiatzaren 9ra arte sinatutako kontratuei, 1964ko Hiri-errentamenduen Legea eta Hiri-errentamenduen 29/1994 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorra aplikatuko zaizkie.
- 1985eko maiatzaren 9tik 1995eko urtarrilaren 1era bitartean egindako alokairuei, 1964ko Hiri-errentamenduen Legearen Testu Bateratua, 2/1085 Errege Dekretua eta 29/1994 Legearen Lehen Xedapen Iragankorra aplikatuko zaizkie.
- 1995eko urtarrilaren 1etik aurrerako kontratuei, hiri-errentamenduei buruzko 29/1994 Legearen jatorrizko idazketa aplikatuko zaie.

## 8. Ondorioak

Azkenengo urteetan indarrean egon diran legeen azterketa egin ondoren, bien alderaketa eginez, 1964. eta 1994. urteko legeena, hain zuzen; argi ikusi daiteke aldaketa ugari egon direla. Oinarrian subrogazioak berdina izaten jarraitu du, maizterra den pertsonaren senideen eskubidea hura subrogatzeko, baina inguruabarrek izan dituzte moldaketak.

Lehenengo eta behin, aipatu beharko litzateke bi lege hauek oso egoera desberdinetan sortu zirela. Izan ere, lehenengoa diktadura frankistan indarrean hasitakoa da, horrek eragin handia duela argi ikusten delarik; bigarrenak, aldiz, XXI. mendea hasi baino urte batzuk lehenago hasi zuen bere indarraldia, gaur eguneko gizartera gehiago hurbilduz, beraz.

Honen harira, argi ikusi daiteke 30 urteko denbora tartean gizartea asko aldatzen dela. Diktadura bat amaitu izanaz gain, Espainiako historian momentu garrantzitsuenetarikoa bat den arren, garapen handiena bikoteen ideian egon dela esango nuke. Izan ere, argi antzeman daiteke 1964. urteko lege-testutik gaur egun indarrean dagonera bikoteen arloan aurrera pauso handia egon dela. Adibidez, bikotekideen orientazio sexualaren inguruan *“con independencia de su orientación sexual”* xedatzeak aurrekoarekin desberdintasun handia erakusten du; aurreko 4104/1964 Dekretuan ezkontza “tradizional”-aren inguruan aipamenik ez egin arren -hau da, emakume eta gizonak aipatu eskusiboki-, kontuan hartuz urte hartako egoera zein zen, argi dago bikotekideen orientazio sexuala ez zela kontuan hartu gabe uzten.

Honetaz gain, ezkontutakoa izatearen beharrizanean ere aldaketa ikusten da. Behin eta berriro aipatutako 1992. urteko Konstituzio Auzitegiko Ebazpena dela eta, ezkontza betekizuna alde batera utzi du legegileak; noski, 15. artikuluan araututako subrogazioan izan ezik, argi baitago supostu horretan subrogazioa gertatzeko lehenagotik ezkontuta egon behar direla errentapeko bizilekuan bizi diren pertsona horiek. Moldaketa honek, ezkontza betekizuna kentzeak, abantail asko emateaz gain, logikotasuna ere badauka. Izan ere, ikerketan aipatu moduan Konstituzioak ezkontza arautzean honen beharrezkotasuna ez du islatzen, ezkontzeko eskubidea ematen baitu, horrela ulertuz obligazio bat ez dela, baizik eta aukera bat. Gainera, gaur egungo gizartearen egoerari erreparatuz, EUROSTAT-ek egindako ikerketaren ondorio moduan hurrengoa ikusi daiteke: *“Al mismo tiempo que ha descendido el número de matrimonios, se ha incrementado la cohabitación como vía de formación de pareja. La comparación de los datos de los censos 2001 y 2011 pone de manifiesto que se duplica la prevalencia de*



*las parejas de hecho que pasa de un 5,9 % del total de parejas en 2001 al 14,5 % en 2011. Dentro de la Unión Europea, España se sitúa en una posición intermedia, con un 8,8 % de personas mayores de 20 años que viven en pareja sin estar casadas...*<sup>147</sup>. Etxetik hurbilago daukagun beste estadistika batek, hurrengo hau dio baita ere: “*El número de matrimonios celebrados en la Comunidad de Madrid ha caído un 15% desde 1998, mientras que las parejas de hecho han crecido un 880%, de manera que la brecha entre las dos formas de convivencia es cada vez menor.*”<sup>148</sup> Beraz, argi dago, Konstituzio Auzitegiak hartutako erabakia, baita legegileak erabaki hori kontuan hartzekoa ere, zuzena izan zela; zuzenbidea eguneratua izan behar delako, gaur egunean dagoen gizartera egokitua, hain zuzen.

Gainera, gizartearen garapenaren arloan jarraituz, dibortzio, banaketa judicial eta ezkontzak deuseztearen kasua ere gehitzea erabaki zuzena izan dela deritzot. Dibortzioa lehen ez zegoen ondo ikusia, gaur egun, errealitate bat da, orain dela 60 urte zegoen egoerarekin konparatuz, gero eta dibortzio edo dana delako banaketa modu gehiago gertatzen dira bikotekideen artean, antzina jarraitzen zen katolikotasuna eta erromantizismo hori alde batera uztearen ondorioz. Horrelako egoera baten geratzen den ezkontide ohiari eskubide hau emateak, hau da, subrogazio eskubidea, abantail handia suposatzen du, baita hobekuntza ere.

Sozialki nabarmena den garapenaz gain, aipatu nahiko nuke judicialki hainbeste legetestu egoteak dakarren gatazka. Izan ere, urteetan zehar hainbeste lege, erreforma eta abar egin izanak nahaste asko lortu dezake. 1994. urteko lege-testuaren xedapen iragankorretan aurreko legeen aplikazioen arabera arautu arren, praktikan gatazka asko sortu ditzazkeela uste dut. Beraz, 29/1994 Legea aztertzerakoan honen helburuen artean hiri-errentamenduaren arloko araubideari argitasuna ematea xede moduan zuela esan arren, baita bateratasun bat ematea; arazoa hobetu duen arren, nahastea nabaria dela esango nuke. Lege-testuen artean aldaketa handirik ez dagoen arren, subrogazioaren arloan behintzat, badaude funtzesko ez diren ezaugarri batzuen

---

<sup>147</sup> EUROSTAT: *Archivo: Matrimonios y nacimientos en España*, INE España, 2015. urtean hartutako datuekin (10/04/2019): [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Marriages\\_and\\_births\\_in\\_Spain/es&oldid=429594](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Marriages_and_births_in_Spain/es&oldid=429594)

<sup>148</sup> *Los matrimonios caen un 15% mientras que las parejas de hecho se multiplican por diez*, SERVIMEDIA, datuak INE-tik hartuta (Comunidad de Madrid), (2019): <https://www.servimedia.es/noticias/1169953>

moldaketak eta, errentamendu kontratua noiz egin den kontuan hartuz baliteke arau desberdinak aplikatu behar izatea.

Beraz, azkenengo legearen helburua partzialki lortu dela deritzot, egoera hobetu duen arren, guztizko argitasuna ez baita lortu. Gainera, gizartean errentamenduen inguruan dagoen arazo nabarmena ere ez da konpontzea lortu; izan ere, gaur egun, bai gazteon egoeran, baita beste edozein pertsonaren egoeran, errentamenduan bizitzea nahiko zaila bihurtu da. Are gehiago COVID-19ak izan dituen ondorioen ondoren, bakoitzaren diru-sarrerek ez dutelako erraz ahalbidetzen errentamendu bat ordaintzeko era, baita urtean zehar gertatutako kaleratze, ERTE, eta abarren ondorioz.

Balorazio orokorra egin ondoren, 1964. eta 1994. urteko lege-testuen artean subrogazioaren arloan dauden aldaketei ere ekingo diegu; orokorrean maizterrekin harremana duen pertsonari, egoera honetan alderdi ahula litekeena, babes juridikoa ematen diotena. Lehenengo eta behin, 12. artikuluan araututa dagoenari dagokionez, xedapena bere horretan berritasun bat da, artikulua azterketa egindako orduan azaldu moduan, egoera hau ez baitzen aurreposatzen aurreko legedian. Maizterra den pertsonaren aldebakarreko jokabideek bere bikotekidean izan dezaketen eragin kaxkarrari konponbidea emateak, bikotekide horri babes juridikoa ematen dio, bere egoera, ahulagoa dena, hobetuz. Gainera, aurrerago esan den moduan, baina berriro errepikatu nahiaz, garrantzizkoa dela deritzodalako; berritasun bat da, halaber, xedapen honetan araututakoa errentariari modu sentimentalean lotutako pertsonari hedatzea, izatezko bizikidetzaren erregimen batean, pertsona hauen orientazio sexuala alde batera utziz, xedapenak berak dioten moduan.

15. artikuluan xedatutakoari dagokionez, honen azterketa sakona egiterakoan esan bezala, araua bera berritasun bat da (aurreko legedietan ez baitzen aipatzen, aurretik azaldutako arrazoiengatik), noski alderdi ahulagoa denaren alde dagoena ere, maizterra ez den ezkontideari babes juridikoa emanez kasu honetan ere. Kasu honetan sententzia judicial bat behar den arren, horrek eskubide nahiko emanez maizterra ez den ezkontideari, arazorik gabe, etxebizitzan bizitzen jarraitzeko, legegileak eskubidea espresuki ematea erabaki du, nire ustez, erabaki zuzena izanik. Esan beharra dago, xedapen honen aurretik titulartasuna ez zela aldatzen, eta, beraz, errentariak hala izaten jarraitzen zuen, nahiz eta etxebizitzan ez bizi, ezkontide ohiari edo bikotekide ohiari esleitu baitzizaion.

Azkenik, *mortis causa* den subrogazioari dagokionez, 16. artikuluan arautua dagoena, aurreko legearekin konparatuz, gaur egun xedapen bakar batean arautzen da, 1964. urteko lege-testuan 58. eta 59. artikuluetan araututa zegoelarik; arrazoia lege berriak

bigarren subrogazioak bertan behera utzi dituela da, horrela 59. artikuluan araututakoa alde batera utziz. Sozialki garrantzia duten aldaketei dagokienez, nire ustez garrantzitsuenetariakoak direnak, legegileak emakume eta gizonezkoen erreferentzia guztiak ezabatu ditu; baita, seme-alaben kasuan, gizonezkoak ziren semeen lehentasuna ezabatzeaz gain, hauen ahaidetasunaren inguruko aipamenak ere bertan behera geratu dira, seme-alabatasunaren garrantzia deuseztatuz. Gainera, behin eta berriro aipatutako bikoteen ideian aldaketa ere barnebiltzen du xedapen honek, subrogatzeko eskubidea esleitzen baitio errentariarekin modu iraunkorren bizi izan den pertsonari, senar-emazteen arteko afektibitate-harremanaren antzekotasunaren betekizuna xedatuz, hauen orientazio sexualari garrantzia kenduz. Honetaz gain, indarrean dagoen testua indargabetutako araudiarekin alderatuz gero, beste berrikuntza garrantzitsu bat ikusten da: % 65eko edo hortik gorako aniztasun funtzionalei dagokienez, subrogazio-eskubidea ematen die (beste onuradunik ez badago) hirugarren gradura arteko alboko ahaideei, eta, gainera, lehentasuna ematen die berdintasun-kasu bat egotekotan. Honek ere, oso argi dago alderdi ahulari babes juridikoa emateko xedea duela, pertsona hauen zailtasunak kontuan hartuz baitago xedatuta araua.

Azkenik, 16. artikulua kasuan, araudi berriaren beste berritasun bat da indargabetutako 58.4 artikulua errentatzaileari "modu frogagarrian jakinarazteko" betebeharra ezartzen ziola, maizterra hil eta hurrengo 90 egunen barruan, eta, gaur egungo araudiak, heriotza gertatu eta 3 hilabeteko epean "idatzizko jakinarazpena" egiteko xedatzen du; hemen ere, erraztasunak eskainiz, senide baten heriotzak dakarren atsekabea kontuan hartuz, baita erosotasuna ere.

Laburbilduz, beraz, aztekertaren oinarrizko ondorio moduan, alderdi ahularen izateaz (maizterra ez den pertsona, hain zuzen) kontzientzatu da legegilea. Subrogatzeko eskubidea bera "laguntzeko" era bat den arren, berriak diren xedapen hauek laguntza hori areagotzen dute.

Gainera, gizarte berrira egokituta dagoen lege bat dela ere antzeman daiteke, hala ere, kontuan hartuz azkenengo legeak 27 urte dituela, baliteke urte batzuk barru ere gizarteak aldaketa gehiago jasan izana eta, beraz, lege berri baten beharrezana islatzea. Honen adibide moduan "minusvalía" hitza dugu, izan ere, gaur egun jakina da diskriminaziorik ez egiteko "diversidad funcional" hitza esleitzen dela; ikerketan zehar nik erabili dudana moduan, euskeraz, aniztasun funtzionala.

## 9. Bibliografía

### Doktrina

- ALBALADEJO GARCÍA, Manuel: *Curso de Derecho Civil. IV. Derecho de Familia*, Edisofer, Madrid (2013): <https://www.marcialpons.es/libros/curso-de-derecho-civil/9788415276142/>
- ÀMBIT ASSESSOR: *El fin de la renta antigua para el alquiler de locales* (31/10/2014): <https://www.ambitassessor.com/blog/en/el-fin-de-la-renta-antigua-para-el-alquiler-de-locales/>
- ARGELICH COMELLES, Cristina: *El arrendamiento forzoso de vivienda*, Lleida (2017):  
<https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/402356/Tcac1de1.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Iruña (2.ª edición), 1997):  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=545037>
- BELTRÁN ABADÍA, Ramón: *De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista*, Acciones e Investigaciones Sociales (2002): <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=301625>
- CARRASO PERERA, Ángel: *Grandes tratados. Comentarios al Artículo 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi (2013), BIB 2013/12901:  
[https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&sguid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf5601000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&select\\_mod=false&displayName=#https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&sguid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf5601000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-](https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&sguid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf5601000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&select_mod=false&displayName=#https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&sguid=i0ad82d9b00000178d699375ce5c32a0b&marginal=BIB\2013\12901&docguid=lc5b07f000a1b11e3bf5601000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_biblos;&spos=1&epos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-)

[list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_m  
od=false&displayName=#](#)

- DE LA HERRÁN LUZÁRRAGA, Ángel Luis: *Criterios interpretativos sobre los aspectos más controvertidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos*, CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales XXXII (125) 2000: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/79679>
- DE VERDA, José Ramón eta CHAPARRO, Pedro: *Crónica jurisprudencial sobre el arrendamiento urbano*, Revista Boliviana de Derecho (2016): <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5547605>
- DÍAZ VALES, Fernando: *La subrogación legal en la ley de arrendamientos urbanos*, Montecorvo, S.A., Madril (2001): <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=183871>
- ESPINET ASENSIO, Josep Maria: *Prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento urbano antiguos: la mal llamada prórroga indefinida*, Espinet Advocats (2021): <https://espinetadvocats.cat/sin-categorizar/prorroga-forzosa-en-los-contratos-de-arrendamiento-antiguos-la-mal-llamada-prorroga-indefinida/>
- ESPINET ASENSIO, Josep Maria: *¿Qué es el Decreto-Boyer?*, Espinet Advocats (2015): <https://espinetadvocats.cat/noticias/que-es-el-decreto-boyer/>
- EUROSTAT: *Archivo: Matrimonios y nacimientos en España*, INE España, 2015. urtean hartutako datuekin (10/04/2019): [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Marriages\\_and\\_births\\_in\\_Spain/es&oldid=429594](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Marriages_and_births_in_Spain/es&oldid=429594)
- FERNÁNDEZ HIERRO, José Manuel: *LAU: Comentario articulado*, COMARES editorial (3. argitalpena), Granada (2004): <https://editorial.tirant.com/es/libro/l-a-u-comentario-articulado-9788484447948>
- FUENTES-LOJO LASTRES, Alejandro: *La institución de la tácita reconducción en la actualidad y su aplicación a los arrendamientos urbanos regidos por leyes especiales*, Diario La Ley (2019/11/05): <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2019/11/18/la-institucion-de-la-tacita-reconduccion-en-la-actualidad-y-su-aplicacion-a-los-arrendamientos-urbanos-regidos-por-leyes-especiales>
- GARCÍA CANTERO, Gabriel: *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Zaragoza Unibertsitatea (1997): <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=229722>
- GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente: *Arrendamientos Urbanos. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario*, Aranzadi (2013), DOC 2013/2507:

[https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad6adc5000017932f7a99b5f29dbc0&marginal=DOC\2013\2507&docguid=l9eb71a701ddf11e4a76a010000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_comentario;&spos=1&eapos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad6adc5000017932f7a99b5f29dbc0&marginal=DOC\2013\2507&docguid=l9eb71a701ddf11e4a76a010000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_comentario;&spos=1&eapos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=](https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad6adc5000017932f7a99b5f29dbc0&marginal=DOC\2013\2507&docguid=l9eb71a701ddf11e4a76a010000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_comentario;&spos=1&eapos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=https://insignis.aranzadigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad6adc5000017932f7a99b5f29dbc0&marginal=DOC\2013\2507&docguid=l9eb71a701ddf11e4a76a010000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_comentario;&spos=1&eapos=1&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&global-result-list=global&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=)

- HITA FERNÁNDEZ, Maria Carolina: *La protección del consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda*, Granadako Unibertsitatea (2017): <https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/46943/26605818.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- LASARTE ÁLVAREZ, Carlos: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, ley 29/1994, de 24 de noviembre*, EDITORIAL TECNOS S.A., Madrid (1996): <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=459931>
- *Los matrimonios caen un 15% mientras que las parejas de hecho se multiplican por diez*, SERVIMEDIA, datuak INE-tik hartuta (Comunidad de Madrid), (2019): <https://www.servimedia.es/noticias/1169953>
- LOZANO ROMERAL, Diego L.: *La potenciación del alquiler en España: ¿una opción realista?*, *Ekonomiaz: Revista vasca de economía* (1993): <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=273981>
- MÉNDEZ, Rosa eta VILALTA, Esther: *Arrendamientos Urbanos: cesión, subarriendo y subrogación*, BOSCH, Bartzelona (2000): <https://www.casadellibro.com/libro-arrendamientos-urbanos-cesion-subarriendo-y-subrogacion-incluy-e-disquete-2aa-ed/9788476767177/726476>
- MORENO, Victor: *Biografía de Josep Borrell*, Buscabiografias.com (2016/09/30): <https://www.buscabiografias.com/biografia/verDetalle/9308/Josep%20Borrell>
- PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, José: *La subrogación en la vivienda arrendada y las parejas de hecho*, Editorial Complutense, Madril (1995): <https://www.casadellibro.com/libro-la-subrogacion-en-la-vivienda-arrendada-y->

[las-parejas-de-hecho-es-tudio-jurisprudencial-y-doctrinal/9788489365001/480688](https://www.rae.es/rae?id=AS_19788489365001/480688)

- ORTEGA SÁNCHEZ, Felipe: *Los derechos de los arrendatarios de fincas urbanas en la gestión del planteamiento urbanístico*, Murcia (1995): <http://www.ralyjmurcia.es/sites/default/files/N%C3%BAmero%2019.1995.Don%20Felipe%20Ortega%20Sanchez.pdf>
- RAE: <https://www.rae.es/>
- RIVERA, Jorge: *La reforma del mercado del alquiler es una necesidad para el 80% de la población, según el CIS*, El País egunkaria, Madril (1992/12/19): [https://elpais.com/diario/1992/12/19/economia/724719623\\_850215.html?rel=list\\_apoyo](https://elpais.com/diario/1992/12/19/economia/724719623_850215.html?rel=list_apoyo)
- RIVERA, Jorge: *El Gobierno aprueba el proyecto de ley de arrendamientos urbanos*, El País, Madrid (29/01/1994): [https://elpais.com/diario/1994/01/29/economia/759798008\\_850215.html](https://elpais.com/diario/1994/01/29/economia/759798008_850215.html)
- RUÍZ TELLO, Ana: *La Ley de Arrendamientos Urbanos a la luz de la reforma efectuada por la Ley 4/2013*, Madril (2013): <https://repositorio.comillas.edu/rest/bitstreams/1408/retrieve>
- SAN ROMÁN CUTANDA, José María: *En torno al marco jurídico de las uniones 'more uxorio': estudio de constitucionalidad de las Leyes Civiles Forales a través de la STC 93/2013*, Madril: <https://eprints.ucm.es/id/eprint/38247/1/En%20torno%20al%20marco%20juridico%20de%20las%20uniones%20'more%20uxorio'...%20Jose%CC%81%20Mari%CC%81a%20San%20Roma%CC%81n%20Cutanda.pdf>
- SOTO NIETO, Francisco: *Arrendamientos Urbanos, Comentarios a la Ley de reforma de 11 de junio de 1964*, Girona (1964): <https://www.iberlibro.com/ARRENDAMIENTOS-URBANOS-Comentarios-Ley-Reforma-Junio/798850778/bd>
- SOLÉ RUIZ, Rosalia: *La LAU ante la crisis inmobiliaria*, Abat Oliba CEU Unibertsitatea (2013): [https://repositorioinstitucional.ceu.es/bitstream/10637/11222/7/LAU\\_Sole\\_2013.pdf](https://repositorioinstitucional.ceu.es/bitstream/10637/11222/7/LAU_Sole_2013.pdf)
- UNIVE ABOGADOS: *La prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento*, 2021: [https://www.unive.es/408\\_la\\_prorroga\\_forzosa\\_en\\_los\\_contratos\\_de\\_arrenda](https://www.unive.es/408_la_prorroga_forzosa_en_los_contratos_de_arrenda)

[miento.html?art=1#:~:text=En%20la%20Ley%20de%20Arrendamientos,un%20plazo%20inferior%20en%20el](#)

- VERDERA SERVER, Rafael: *La subrogación mortis causa en el arrendamiento de vivienda*, Tirant to Blanch, Valencia (1997): [https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas\\_info.php?-titn=80004](https://biblioteca.unirioja.es/biba/mas_info.php?-titn=80004)

### Lege-testuak

- o *Hiri-errentamenduen Legea*, Boletín Oficial del Estado (1946/12/31): <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1947/001/A00082-00110.pdf>
- o 1955. urteko abenduaren 22ko Legea, Hiri-errentamenduaren legeriaren erreforma egiten duena: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1955/357/A07722-07742.pdf>
- o *Hiri-errentamenduen Legearen Testu Artikulatua*, Boletín Oficial del Estado (1956/04/13): <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1956/112/A02602-02616.pdf>
- o 1964
- o 297/1996 Errege Dekretuaren, Hiri-errentamenduen Kontratuak Jabetza Erregistroan inskribatzeari buruzkoa [https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1996-5930#:~:text=A%2D1996%2D5930-.Real%20Decreto%20297%2F1996%2C%20de%2023%20de%20febrer%20sobre,Publicado%20en%3A&text=64%2C%20de%2014%20de%20marzo,a%2010139%20\(2%20p%C3%A1gs.%20\)](https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1996-5930#:~:text=A%2D1996%2D5930-.Real%20Decreto%20297%2F1996%2C%20de%2023%20de%20febrer%20sobre,Publicado%20en%3A&text=64%2C%20de%2014%20de%20marzo,a%2010139%20(2%20p%C3%A1gs.%20))
- o 2/1984 Legea, *Hiri-errentamenduei buruzko Legearen 24. artikulua aldatzen duena* (BOE 1984/01/25): <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1984-1880>
- o 2/1985 Politika Ekonomikoaren Neurriei buruzko Errege Dekretuko 9.1, artikulua, Boyer Dekretua: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-8402>
- o *Hiri-errentamenduei buruzko Legearen aurreproiektuaren inguruko 7/93 Txostena* (1993/12/09): [http://www.ces.es/dictamenes?p\\_p\\_id=CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=column-2&p\\_p\\_col\\_pos=1&p\\_p\\_col\\_count=2&CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet\\_delta=10&CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet\\_keywords=&CES62listadorbusq](http://www.ces.es/dictamenes?p_p_id=CES62listadorbusquedas_WAR_CES62listadorbusquedasportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_pos=1&p_p_col_count=2&CES62listadorbusquedas_WAR_CES62listadorbusquedasportlet_delta=10&CES62listadorbusquedas_WAR_CES62listadorbusquedasportlet_keywords=&CES62listadorbusq)



[uedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet\\_advancedSearch=false&\\_CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet\\_andOperator=true&CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet\\_resetCur=false&CES62listadorbusquedas\\_WAR\\_CES62listadorbusquedasportlet\\_cur=23](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003)

- 29/1994: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>
- 3/2007 Lege Organikoa: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2007-6115>
- Kode Zibila: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
- Espainiako Konstituzioa: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

### **Jurisprudentzia**

- 185/2007 Madrileko Probintzia Auzitegiko sententzia (JUR 2007/148607): <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/37512177697ec013/20070628>
- KAE 222/1992: <http://hj.tribunalconstitucional.es/eu-ES/Resolucion/Show/2109>
- 463/2000 Malagako Probintzia Auzitegiaren sententzia (AC/2000/1724): [https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad82d9a0000177b5a16ba520b815d5&marginal=AC\2000\1724&docguid=l60c16290f3dd11dba7bd010000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_juris;&spos=9&epos=9&td=104&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&select\\_mod=false&displayName=](https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad82d9a0000177b5a16ba520b815d5&marginal=AC\2000\1724&docguid=l60c16290f3dd11dba7bd010000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_juris;&spos=9&epos=9&td=104&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&select_mod=false&displayName=)
- 215/2001 Toledoko Probintzia Auzitegiko sententzia (AC 2001/1789): [https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad82d9b0000177b5a40aedd2a32038&marginal=AC\2001\1789&docguid=l80d1f2e0ffe811db8a470000846fb0e8&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_juris;&spos=9&epos=9&td=254&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&select\\_mod=false&displayName=](https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad82d9b0000177b5a40aedd2a32038&marginal=AC\2001\1789&docguid=l80d1f2e0ffe811db8a470000846fb0e8&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_juris;&spos=9&epos=9&td=254&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&select_mod=false&displayName=)
- 866/2009 Auzitegi Gorenaren sententzia (RJ 2010/414): <https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?psrguid=&docguid=l1cdc32102d8411df8a1d01000000000>
- Kadizeko Probintzia Auzitegiaren 16/2017 sententzia (2017/01/24), JUR 2017/70625:

[https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad82d9a0000178d66e1007849e4726&marginal=JUR\2017\70625&docguid=l30ac1830167c11e7bde101000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_juris;&spos=38&epos=38&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=](https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?srguid=i0ad82d9a0000178d66e1007849e4726&marginal=JUR\2017\70625&docguid=l30ac1830167c11e7bde101000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_juris;&spos=38&epos=38&td=0&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=)

- Bartzelonako Probintzia Auzitegiko 408/2004 Sententzia (2004/06/08):  
[https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&srguid=i0ad6adc5000001791416219468b0af5e&marginal=JUR\2004\208759&docguid=ld8f6dde0f76011db976701000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_juris;&spos=1&epos=1&td=1&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=](https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&srguid=i0ad6adc5000001791416219468b0af5e&marginal=JUR\2004\208759&docguid=ld8f6dde0f76011db976701000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_juris;&spos=1&epos=1&td=1&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=)
- Bartzelonako Probintzia Auzitegiko 77/2005 Sententzia (2005/02/03):  
[https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&srguid=i0ad6adc6000001791420e17d47769ea8&marginal=JUR\2005\81147&docguid=lce30e5e0fa8f11db92c701000000000&ds=ARZ\\_LEGIS\\_CS&infotype=arz\\_juris;&spos=1&epos=1&td=1&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec\\_mod=false&displayName=](https://insignis.aranzadidigital.es/maf/app/document?redirect=true&srguid=i0ad6adc6000001791420e17d47769ea8&marginal=JUR\2005\81147&docguid=lce30e5e0fa8f11db92c701000000000&ds=ARZ_LEGIS_CS&infotype=arz_juris;&spos=1&epos=1&td=1&predefinedRelationshipsType=documentRetrieval&fromTemplate=&suggestScreen=&&selectedNodeName=&selec_mod=false&displayName=)
- Auzitegi Gorenaren 475/2018 sententzia (2018/07/20):  
<https://supremo.vlex.es/vid/735629549>