

2019

# Ley de Arrendamientos Urbanos

Derechos y deberes del consumidor como  
inquilino

Documento actualizado al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler



## INTRODUCCIÓN

La Ley de Arrendamientos Urbanos ha sufrido múltiples variaciones en los últimos años (2013, 2015, 2018 y 2019). Estas modificaciones han afectado a cuestiones fundamentales como el plazo mínimo de arrendamiento y sus prórrogas, la renta, la fianza y la garantía, la figura del arrendatario, la resolución del contrato, etc.

La última reforma - Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo-, pretende volver a la esencia de la ley aprobada en 1994, **dando mayor estabilidad al inquilino ampliando nuevamente el plazo mínimo de arrendamiento**, incluso reforzándolo cuando el arrendador sea una persona jurídica, cuyo periodo mínimo se incrementa hasta los siete años. También se ha eliminado la posibilidad de imponer garantías al arrendamiento, que en ocasiones eran desproporcionadas y dificultaban el acceso a la vivienda. Esta reforma limita el importe de la fianza a dos mensualidades, e impone los gastos de la inmobiliaria al arrendador.

En este documento, con ánimo de hacerlo accesible a cualquier consumidor que lo consulte, haremos un sucinto repaso por los derechos y obligaciones de las partes respecto de la ley actualmente vigente, es decir, con las novedades introducidas por el *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, que entró en vigor el 6 de marzo de 2019. No obstante, **el documento siempre estará referido a una relación de consumo**, es decir, cuando el arrendador sea una persona física o jurídica cuya actividad comercial, empresarial, oficio o profesión, esté relacionada con los arrendamientos.

Actualmente, la ley diferencia entre arrendador persona física y arrendador persona jurídica. Aunque en la mayoría de las ocasiones, cuando el arrendador sea una persona jurídica será una relación de consumo -si su actividad o parte de su actividad es el arrendamiento de vivienda-, no siempre será necesariamente así. **Eso no excluye la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero sí la normativa de defensa de los derechos de los consumidores.**

En definitiva, a la hora de conocer y reclamar nuestros derechos como inquilinos **debemos tener en cuenta quién es el arrendador y la fecha en que se firmó el contrato**, para poder saber qué versión de la ley estaba en vigor al momento de la firma del contrato y, en consecuencia, es aplicable.

## INFORMACIÓN GENERAL

El **arrendamiento de vivienda** consiste en la **transferencia del uso y disfrute de una edificación habitable**, con la finalidad de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, por un precio acordado previamente con el arrendador.

Existen unos derechos y obligaciones que debemos conocer. Las **normas aplicables, también lo son para el mobiliario, trasteros, plazas de garaje** y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

Los arrendamientos de viviendas cuya **superficie sea superior a 300 metros cuadrados** o en los que la **renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional** y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda, se registrarán por la voluntad de las partes y, en su defecto, por lo dispuesto en la LAU (Título II) y, supletoriamente, por el Código Civil.

Como arrendatario, es recomendable solicitar con suficiente antelación una copia del **contrato de arrendamiento** a fin de poder revisar el contenido del mismo antes de firmarlo y evitar posteriores sorpresas e, incluso, solicitar asesoramiento en tu una asociación de consumidores y, en su caso, proponer cambios en el contrato.

## CONOZCAMOS NUESTROS DERECHOS

Los inquilinos, como consumidores, tienen una serie de derechos reconocidos, tanto en la LAU y en el *Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas*, como en el *Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias*, que a continuación describiremos.

### Información

Toda oferta, promoción y/o publicidad dirigida al arrendamiento de viviendas deberá ser **clara, comprensible, veraz y suficiente**. Se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, sin ocultar datos fundamentales, de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios y esto afecte a su comportamiento económico.

Los datos, características y condiciones relativas a la vivienda (construcción, ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago) que se incluyan en la oferta promoción y publicidad **serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado**.

No obstante, si el contrato celebrado contuviese cláusulas más beneficiosas, estas prevalecerán sobre el contenido de la oferta, promoción o publicidad.

**Como mínimo deberá facilitarse** la siguiente información:

- La **identidad del empresario**, razón social, nombre comercial, dirección completa y número de teléfono, o del empresario por cuya cuenta actúe, y los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.
- **Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano** de la misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.
- **Descripción de la vivienda** con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- Referencia a los **materiales empleados** en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.
- Instrucciones sobre el **uso y conservación de las instalaciones** que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.

- **Datos identificadores de la inscripción del inmueble** en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
- **Precio total** del alquiler, incluyendo impuestos y costes o cargos adicionales, los gastos que se repercutan por servicios accesorios, indicando el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. Medios de pago u otras condiciones de pagos similares.
- El importe de la **fianza** y, en su caso, de la garantía. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.
- **Fecha de entrega, condiciones contractuales** y la duración del contrato, o, si el contrato es de duración indeterminada o se prorroga de forma automática, las condiciones de resolución.
- **La dirección completa en la se puede presentar quejas y reclamaciones**, el tratamiento de las mismas, así como, en su caso, la información sobre el sistema extrajudicial de resolución de conflictos al que esté adherido.
- **Copia del certificado energético**

La información precontractual debe facilitarse al consumidor de forma gratuita.

## Duración del contrato

La **duración del contrato** de arrendamiento será **libremente pactada por las partes**, pero si fuera inferior a siete años, llegado el día del vencimiento se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales **hasta alcanzar una duración mínima de siete años**, salvo que el arrendatario manifestara al arrendador, con treinta días mínimo de antelación a la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comienza a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario, si esta fuese posterior.

Si en el contrato no se indica plazo de duración o es por un plazo indeterminado, se entenderá por un año, pudiendo el arrendatario prorrogar anualmente hasta siete años.

## Prorroga del contrato

Finalizado el plazo mínimo de arrendamiento de siete años, si alguna de las partes no va a desear continuar con el contrato deberá manifestar su voluntad, **con al menos dos meses de antelación si es el arrendatario, y cuatro si es el arrendador**. En caso contrario, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales **hasta un mínimo de tres años más**, salvo que el arrendatario ponga en conocimiento del arrendador su voluntad de no renovar el contrato con al menos un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las prórrogas.

Transcurrido el plazo mínimo y sus prórrogas, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de finalizar el contrato, este continuará renovándose por plazos anuales y en las mismas condiciones contractuales, sin perjuicio de que las partes puedan llegar a un acuerdo para modificar las mismas, actualizando el contrato a la legalización vigente.

## Interrupción del contrato

Con carácter general, cualquiera de las partes puede resolver el contrato sin esperar a que finalice el mismo o cualquiera de sus prórrogas, **cuando se produzca un incumplimiento** del mismo por la parte contraria. El contrato también quedaría resuelto por **la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador**, o por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

Por su parte, cada una de las partes podrá resolver el contrato por distintas razones.

- **Arrendatario:**

El inquilino podrá resolver el contrato:

- Por la **no realización de las debidas reparaciones** por parte del arrendador.
- Cuando **la vivienda devenga inhabitable** y no se realicen las obras pertinentes o, una vez realizadas estas, la vivienda continúe siendo inhabitable.
- Ante **cualquier perturbación** de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.
- Cuando durante la ejecución de las obras de conservación o las acordadas por una autoridad competente no puedan aplazarse hasta la finalización del contrato y **hagan inhabitable la vivienda**. También se podrá optar por la suspensión del contrato hasta la finalización de las obras.
- **Transcurridos seis meses desde la firma del contrato**, siempre que preavise con treinta días de antelación. En ese caso, el arrendador puede incluir en el contrato una compensación en caso de que el contrato se resuelva antes de la finalización del mismo o de cualquiera de sus prórrogas. Esta será de una mensualidad por año que reste para el cumplimiento del contrato o la parte proporcional para los períodos de tiempo inferiores. Si el contrato incluye una cláusula que establece una compensación superior, esta será nula y no será de aplicación ninguna compensación.

Si el arrendatario decidiese unilateralmente no renovar el contrato o desistir de él, **su cónyuge –si conviviese con él- o una persona en relación similar** que hubiese convivido con el arrendatario durante al menos los dos años antes de la finalización del contrato, **podrá continuar el arrendamiento**.

En ese caso, el arrendador puede solicitarle su voluntad al respecto, y si no contestase en un plazo de quince días, se producirá la extinción del contrato, debiendo abonar la renta hasta dicha extinción.

Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifiesto expreso de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento puede continuarlo la persona con la que convivía, **si en el plazo de un mes de dicho abandono se lo notificase por escrito al arrendador**. Si no, el contrato se extinguiría, debiendo abonar la renta correspondiente a dicho mes.

**Si el inquilino decidiese resolver el contrato antes del plazo mínimo de seis meses**, el arrendador podría exigirle el pago que reste hasta la finalización de los seis meses más la compensación pactada

- **Arrendador**

El arrendador podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) Por **impago de la renta** o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) Por **impago de la fianza** o de su actualización.
- c) El **subarriendo** o la cesión no consentidos.
- d) Por la realización de **daños causados dolosamente** en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento sea necesario.
- e) Cuando en la vivienda tengan lugar **actividades molestas**, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando la vivienda **deje de estar destinada** de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de **vivienda** del arrendatario.

Si durante los **siete primeros años de duración del contrato** el derecho del arrendador quedara resuelto, bien por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, **el arrendatario tendrá derecho a continuar en el arrendamiento** hasta que se cumpla el plazo mínimo de siete años.

Si el contrato tuviera **duración pactada superior a siete años**, si transcurridos siete años, el derecho del arrendador quedara resuelto por las causas indicadas, entonces quedará extinguido el arrendamiento, excepto si el contrato ha accedido al **Registro de la Propiedad** con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, **continuará el arrendamiento por la duración pactada**.

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, durará al menos **siete años**.

# Copia del contrato

La entidad **deberá entregar una copia** del contrato, firmada por ambas partes, donde se recogerán las condiciones generales, esenciales y específicas del contrato: identidad de las partes, características de la vivienda, certificado energético, renta, duración del contrato, fianza, obras, medio de contacto con la entidad, gastos, etc.

Éste deberá estar redactado de forma **clara y sencilla**, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato.

Entre las cláusulas contractuales **no deben constar cláusulas abusivas, contrarias a la Ley de Arrendamientos Urbanos, ni a la buena fe y justo equilibrio entre las partes**. Las cláusulas declaradas abusivas por un juzgado, así como las que contravengan, en perjuicio del arrendatario, las normas imperativas de la LAU (duración, prórroga, desistimiento, renta, obras, etc.), serán nulas, se tendrán por no puestas y, en consecuencia, no serán de aplicación.

**Las cláusulas que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles** no serán de aplicación, así como aquellas que el arrendatario no hubiese podido conocer antes de a la firma del contrato.

**El empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, tendrá que acreditarlo.**

# Obras en la vivienda

## ***1.- Obras por parte del arrendador***

### **Conservación en la vivienda:**

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean **necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad**, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario. Si la obra es necesaria antes de la finalización del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, y **si durase más de veinte días, se disminuirá la renta** en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

**El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones**, proporcionándole verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

### **De mejora:**

Las obras de mejora que sean necesarias antes de la conclusión del arrendamiento, deberá realizarlas el arrendador, **debiendo notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible y el arrendatario estará obligado a soportarlas** (con el beneficio, a cambio, de una reducción de la renta en

proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por ellas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar), a menos que en el plazo de un mes desde dicha notificación, decida desistir del contrato, siempre y cuando las obras afecten de modo relevante a la vivienda. El arrendamiento, en este caso, se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

## **2.- Obras del arrendatario:**

**Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.**

No obstante, el arrendatario no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito; y, en ningún caso, las que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

**La realización de estas obras sin autorización permitiría al arrendador resolver el contrato y exigir de inmediato la reposición de las cosas a su estado anterior.**

El arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

### **Arrendatarios con discapacidad**

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

## **R e n t a**

**La renta será libremente pactada por las partes.** Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes.

Los gastos por servicios con que cuente la finca que se individualicen mediante aparatos contadores (gas, electricidad y agua) serán en todo caso de cuenta del arrendatario. Por su parte, **se podrá acordar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble**, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de

individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

**Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.**

El arrendador entregará al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario (por ejemplo, transferencia bancaria).

Este, deberá contener separadamente las **cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor.**

Si no se hace entrega del recibo, serán de cuenta del arrendador todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

**En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.**

En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, **durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas.** Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento.

## **Actualización de la renta**

Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. **En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.**

En caso de pacto expreso de actualización de la renta en la que no se detalle el índice o metodología de referencia a aplicar, **esta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad** a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, **el incremento de la renta anual no podrá superar en ningún caso el incremento del IPC.**

La renta actualizada **será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra** por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

La realización de obras de mejora le dará derecho al arrendador, una vez finalizado el plazo mínimo de siete años, a elevar la renta anual, salvo pacto en contrario, a partir del mes siguiente en que lo notifique por escrito al arrendatario. La cuantía de este aumento estará en función del capital invertido (descontando subvenciones públicas obtenidas), el tipo de interés del dinero al terminar las obras, incrementado en tres puntos y sin que pueda exceder el aumento del 20% de la renta vigente.

Estas obras de mejora, que excedan la obligación del arrendador del deber de conservación, podrán realizarse en cualquier momento si existe previo acuerdo entre ambas partes y la renta podrá incrementarse según los términos anteriores.

## **Gastos generales e individuales**

Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

**Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.**

Durante los siete primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta.

**Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.**

## **Fianza y garantía**

**El arrendatario tendrá que abonar una fianza en metálico equivalente a una mensualidad. Esta debe ser restituida al arrendatario al final del contrato, salvo causa justificada, y devengará el interés legal transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.**

Si las partes pactan una **garantía** adicional a la fianza, esta no podrá exceder del importe de **dos mensualidades**.

Las comunidades autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores depositen el importe de la fianza a disposición de la Administración autonómica, o del ente

público que se designe, hasta la extinción del correspondiente contrato. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.

## Cesión del contrato y subarriendo

El arrendatario no puede **ceder el contrato sin el consentimiento escrito del arrendador**. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.

La vivienda arrendada **sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador**. Este subarriendo se regirá por lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos y finalizará, en todo caso, cuando lo haga el contrato de arrendamiento.

Si no existe previo consentimiento para subarrendar la vivienda, **podría provocar la extinción del contrato de arrendamiento principal**.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

## Enajenación de la vivienda

El adquirente de una vivienda arrendada **quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los siete primeros años de vigencia del contrato**.

Cuando la duración pactada fuera superior, si el adquirente conocía la existencia del arrendamiento, deberá soportar la duración del contrato. En caso contrario, siempre que sea de buena fe, únicamente deberá respetar el plazo mínimo de siete años, teniendo derecho el inquilino a que el vendedor le indemnice con una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de siete años, reste por cumplir.

## Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario

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 mediante resolución judicial**. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.

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.

# Muerte del arrendatario

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

- a) El **cónyuge o persona en análoga relación de afectividad** que conviviera con él. En el segundo caso, debe haber convivido con el arrendatario, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- b) 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.
- c) Los **ascendientes o hermanos** del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
- d) **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.

No obstante, **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.

En todo caso, no podrá pactarse esta renuncia al derecho de subrogación en caso de que las personas que puedan ejercitar tal derecho se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.

**Confederación de Consumidores y Usuarios - CECU  
2019**

