**TEMA 71. LEGISLACIÓN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. ÁMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL Y TEMPORAL. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: DURACIÓN, SUBROGACIÓN, CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO.**

#### LEGISLACIÓN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Al publicarse el **CC** el arrendamiento de fincas urbanas no planteaba problemas específicos, por lo que su regulación se dejó a la libre voluntad de las partes; a falta de acuerdo, se aplicaban las notas generales (art 1546 y ss CC) y tres preceptos particulares (arts. 1.580 a 1.582), todos ellos analizados en el tema anterior.

El escaso talante social de esta normativa y el paulatino movimiento proteccionista del arrendatario frente a los abusos del arrendador, supuso la aparición de una serie de disposiciones que constituyen la denominada legislación especial, que comienza con un **RD de 1920**. Desde entonces se han sucedido amplias modificaciones que han afectado a los principios básicos de su regulación, particularmente a dos: SU DURACIÓN Y RENTA.

La primera gran Ley no se aprueba hasta 1946 y, tras sucesivas reformas, se articula en el **TR de 24 de diciembre de 1964**, cuya finalidad fundamental era la protección al arrendatario mediante un sistema de prórroga forzosa y control de rentas.

Las situaciones de abuso que provocó esta Ley motivaron la aparición del DL 30 de abril de 1985 (denominado popularmente **Decreto Boyer**) que permitió la supresión de la prórroga forzosa en los arrendamientos que se pactaran en lo sucesivo.

La finalidad de la vigente **LAU 24 nov 1994** (que entró en vigor el 1 enero 1995), como expresa su EM, era potenciar el mercado de arrendamientos como pieza básica de la política de vivienda, dentro del marco del art. 47 CE.

Como principales novedades de esta ley frente a la legislación anterior se puede señalar:

* Se parte de la distinción entre contrato de arrendamiento de vivienda (con abundancia de normas imperativas, art. 6) y para uso distinto del de vivienda (donde se prima la autonomía de la voluntad), estableciendo dos sistemas normativos disímiles.
* Se permite que todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, tengan acceso al Registro de la Propiedad, mediante la modificación del art. 2.5 LH: ***En el RP se inscribirán las contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos***. Se desarrolla, para los arrendamientos urbanos, en el RD 23 Febr 1996.

(Solo Viviendas)

* Plazo mínimo y renta libre (si bien su actualización, vinculada al IPC, se encuentra fuertemente intervenida)
* Si bien se mantienen las subrogaciones inter-vivos, se exige el consentimiento por escrito del arrendador para su validez (art. 8), salvo nulidad, separación o divorcio (art 15)

La **Ley 4/2013, de 4 de junio**, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, ahonda en la necesidad de dinamizar los alquileres (un mercado entre nosotros lejos del 30% de la UE). Pues, como señala su EM, su rigidez reduce la movilidad de los trabajadores y provoca que haya muchas viviendas en propiedad vacías.

Esta Ley consta de tres artículos:

* el primero modifica en profundidad la [Ley](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/ley-arrendamientos-urbanos.htm) de Arrendamientos Urbanos. Entre otros, reduce el plazo mínimo del AV a 3 años y flexibiliza el régimen de actualización de su renta (en defecto de pacto expreso no se aplicará revisión), ahora vinculada al Índice de Garantía de Competitividad.
* el segundo retoca la [Ley](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l1-2000.html) de Enjuiciamiento Civil en materia de desahucios (para agilizarlos);
* y el tercero crea el Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler (distinto al RP)

La dinamización de los alquileres se enmarca dentro de una reconversión en marcha del sector inmobiliario en nuestro país, como señalaba en su Preámbulo la **Ley**[**8/2013**](http://notin.es/wp-content/uploads/2013/07/Ley-8-2013-de-26-de-junio-de-rehabilitaci%C3%B3n-regeneraci%C3%B3n-y-renovaci%C3%B3n-urbanas.pdf)**, de 26 de junio**, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, hoy refundida en el nuevo TRLSRU 2015, que persigue el “fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación… regeneración y renovación urbanas” (así se denomina el Plan Estatal 2013-2016 en materia de vivienda, en el cual solo transitoriamente, en razón de anteriores planes, se apoya la adquisición de vivienda en propiedad). Manifestaciones de esta nueva tendencia son:

* La obligatoriedad de un Informe de Evaluación de los Edificios (auténtica Inspección Técnica de Edificios, con una periodicidad mínima de diez años) y de un certificado de eficiencia energética.
* La profesionalización creciente de nuestro mercado de alquiler (Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria del art. 35 de la Ley 4 noviembre 2003 de Instituciones de Inversión Colectiva; se trata de entes de carácter NO financiero cuyo principal es la inversión en inmuebles urbanos para su arrendamiento), con ánimo de superar la actual insuficiencia y falta de competitividad de nuestro mercado de alquiler.

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL Y TEMPORAL

Señala la DF 1º de la LAU que ésta se dicta por el Estado al amparo del art 149.1.8 de la CE (por lo que su aplicación es global en toda España, sin perjuicio de las normas que puedan dictar las CCAA con competencia en la materia) y se aplica a todo arrendatario español o extranjero, sin que la aplicación a este último dependa del principio de reciprocidad, como ocurría en la ley de 1964.

Ámbito temporal.- La Ley entró en vigor en 1 de enero de 1995 (DF 2º), si bien deja transitoriamente en vigor la legislación anterior en los términos de sus DT 1 a 5

**CONSULTA A TU PREPARADOR**

**Disposición transitoria primera. Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.**

1. Los contratos de AV celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el texto refundido de la LAU, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria segunda.

La tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil lo será por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta ley. El arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda.

2. Los contratos de A de LOCAL DE NEGOCIO celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

**Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a** los contratos de arrendamiento ASIMILADOS al de inquilinato y al de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 **y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley.**

DT 2ª Contratos de AV celebrados antes del 9 de mayo de 1985 (fecha de entrada en vigor del Decreto Boyer).

Los arrendamientos de vivienda se regirán por las disposiciones referentes al inquilinato de la Ley 1964, con algunas modificaciones.

PRÓRROGA FORZOSA

Sigue siendo de aplicación lo dispuesto a este respecto por en el TRLAU de 1964 en sus arts. 57 (vencido el contrato, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, aunque un tercero hubiese sucedido al arrendador en todos sus derechos y obligaciones) y 62 (excepciones a la prórroga forzosa).

SUBROGACIÓN

INTER VIVOS. Se suprime totalmente (salvo los casos excepcionales de los artículos 12 y 15 de la nueva LAU 1994, que ahora se les añaden)

MORTIS CAUSA. Se suprime gradualmente en los siguientes términos:

* **Si al amparo de la LAU de 1964 ya ha habido las dos subrogaciones** (PUNTO 6), se extingue el contrato al fallecer el segundo subrogado.
* **Si no hubo al amparo de la ley anterior ninguna subrogación** (PUNTO 4), cabrá subrogación a favor de:
* El cónyuge no separado legalmente o de hecho.
* Su pareja de hecho los 2 años anteriores al fallecimiento, salvo descendencia común en cuyo caso no se exige tiempo de convivencia.
* En defecto de los anteriores, los hijos del arrendatario que convivieran con él los 2 años antes al fallecimiento.
* En defecto de todos ellos, los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y hubiesen convivido con él 3 años antes del fallecimiento.

Sólo cabrá una segunda subrogación si el subrogado anterior es el cónyuge y a su fallecimiento existen hijos que convivan con él.

* **Si al amparo de la legislación anterior se hizo una subrogación** (inter-vivos o mortis-causa) pueden subrogarse las mismas personas con exclusión de los ascendientes.

DT 3ª Contratos de A local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985.

A 31 diciembre 2014 se extinguieron gran parte de los arrendamientos anteriores a la entrada en vigor LAU 1994. Pero no todos. Destacamos los casos todavía posibles de PERVIVENCIA (NO extinción).

* Si a la entrada en vigor de la LAU 1994 el contrato no está en situación de prórroga legal, tendrá la duración pactada si bien el arrendatario podrá acogerse al régimen que sigue (para el caso de que estuviera en situación de prórroga) si el plazo que resulta del mismo es superior.
* Si a la entrada en vigor de la LAU 1994 el contrato está en situación de prórroga legal, se diferencia según el arrendatario sea persona física o jurídica.

(PF)

En el primer caso, el arrendamiento se extingue por su muerte o jubilación salvo que se subrogue el cónyuge que continúe con la misma actividad en el local PUNTO 3.

El arrendatario y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización

(PJ)

Si el arrendatario es persona jurídica, se distingue según se desarrolle en el en local una actividad comercial u otra distinta.

Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor LAU 1994 se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos de extinción de los contratos previstos en la DT 3ª (los últimos finalizaban en 2014) se incrementarán en cinco años.

(En todo caso, PF ó PJ)

Si el arrendatario revisó la renta de acuerdo con lo dispuesto en las reglas de la DT 3ª en la primera renta que correspondía pagar (a partir del requerimiento de revisión efectuado por el arrendador o a iniciativa propia), su plazo mínimo de duración señalado se incrementan en cinco años.

Esto mismo será también de aplicación en el supuesto en que la renta que se estuviera pagando en el momento de entrada en vigor de la ley fuera mayor que la resultante de la actualización prevista en el apartado 7 de la DT 3ª.

OTROS DERECHOS DEL ARRENDATARIO (al tiempo de la extinción del arrendamiento).

* Derecho a una indemnización (por clientela) de una cuantía igual a dieciocho mensualidades de renta cuando, antes del transcurso de un año desde la extinción de su arrendamiento, cualquier persona comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad afín a la que aquél ejercitaba.
* Derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento.

DT 4ª Contratos de A asimilados celebrados antes del 9 de mayo de 1985.

DT 5ª Arrendamientos de VPO.

#### ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA:

El art. 1, abandonando la tradicional distinción entre arrendamiento de vivienda y local de negocios, señala que la ley se aplicará a los **arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda**.

Art. 2

Se considera AV aquel arrendamiento que **recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.**

Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, trasteros, garajes y cualesquiera otras dependencias, espacios o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

Artículo 7.

El AV 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.**

En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el RP.

Art 3 (REMISION tema 72)

Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel **arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.**

En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

Art 4. Régimen aplicable.

Los A regulados en la presente Ley **se someterán de forma imperativa a** lo dispuesto en los **títulos I** (arts 1 a 5, “ámbito de aplicación”) **y IV** (arts 36 “fianza” y 37 “formalización”) de la misma y a lo dispuesto en los apartados ss de este artículo.

Artículo 36. Fianza.

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

…

Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico *(vg. aval bancario, fiadores o “fianza” superior).*

La fianza *(en realidad, prenda irregular según PEÑA)* debe devolverse por el arrendador al finalizar el contrato de arrendamiento dentro del mes que el inquilino ha entregado las llaves, una vez terminado el arriendo, pues en otro caso devengará el interés legal.

Artículo 37. Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

**Respetando lo establecido en el apartado anterior**

. los AV se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, **EN EL MARCO DE** LO ESTABLECIDO EN EL TÍTULO II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Cc.

*Artículo 6 (SOLO PARA AV).* ***Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del*** *arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título,* ***salvo*** *los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.*

. los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, **EN SU DEFECTO** POR LO DISPUESTO EN EL TÍTULO III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

Las partes podrán pactar la sumisión a **mediación o arbitraje** de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

Las partes podrán **señalar una dirección electrónica** a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley…

Art 5

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

a) El uso de las viviendas que los **porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios**, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

b) El uso de las **viviendas militares**, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.

c) Los contratos en que, arrendándose una **finca con casa-habitación**, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

d) El uso de las **viviendas universitarias**, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de **oferta turística** y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

#### DURACIÓN

Art. 9 PLAZO MÍNIMO

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una **duración mínima de tres años**, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

**2.** Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado**, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.**

**3.** No **procederá la** prórroga obligatoria **del contrato** si, una vez transcurrido el primer año de duración **del mismo,** el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado **de consanguinidad o por adopción** o **para su** cónyuge **en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.**

La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

**4. TRATÁNDOSE DE FINCA NO INSCRITA**, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya **concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria 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 apartado 1 de este artículo.

**Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada**, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.571 Cc.

**Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario**, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1.571 Cc, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.

Art 10 PRÓRROGA DEL CONTRATO

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años **de duración de aquel,** ninguna de las partes hubiese notificado a la otra**, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha,** su voluntad de no renovarlo**, el contrato se prorrogará necesariamente durante UN AÑO más.**

Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 LH.

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

Art. 11 DESISTIMIENTO.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que **se** lo comunique **al arrendador** con **una** antelación mínima **de treinta días.**

Las partes PODRÁN PACTAR en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

#### SUBROGACIÓN

La subrogación tiene lugar cuando un tercero, ex lege, sustituye a una de las partes en la relación arrendaticia, asumiendo sus derechos y obligaciones.

SUBROGACIONES EN LA POSICIÓN DEL ARRENDADOR

Tiene lugar en los supuestos de resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda durante la vigencia del arrendamiento.

Art. 13. RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR (REMISION tema 72)

1. Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto 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**, quedará extinguido el arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al RP con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9.

2. Los **ARRENDAMIENTOS OTORGADOS POR USUFRUCTUARIO, SUPERFICIARIO Y CUANTOS TENGAN UN ANÁLOGO DERECHO DE GOCE SOBRE EL INMUEBLE**, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.

Art. 14. ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

El **adquirente** de una finca inscrita en el RP, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo **34** **LH** **sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito**, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.

**Si la finca no se hallase inscrita en el RP** se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo **1571 Cc**. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

SUBROGACIÓN EN LA POSICIÓN DEL ARRENDATARIO

El **art. 12** permite al **CÓNYUGE O CONVIVIENTE** del arrendatario (con independencia de su orientación sexual) continuar en el arrendamiento **SI EL ARRENDATARIO**

**. MANIFESTASE SU VOLUNTAD DE NO RENOVAR EL CONTRATO O DE DESISTIR DE ÉL**

**. ABANDONARA LA VIVIENDA** (sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación)

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.**

También ha tenido en cuenta el legislador las vicisitudes de la relación matrimonial y así dispone el

**Art. 15** 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 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.**

**Art. 16** 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 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%, 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…

4. **En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán pactar** que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.

#### CESIÓN DEL CONTRATO

En cuantoa la cesión del arrendamiento de vivienda la ley de 1994 se limita a señalar en su **art 8**.1

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

La cesión inconsentida da derecho al arrendador a promover la resolución.

A pesar del art. 8 que exige consentimiento escrito, según el TS basta con que el consentimiento sea verbal o tácito, deducido de hechos concluyentes e inequívocos del arrendador (ese consentimiento sería exigible solo ad probationem).

#### Y SUBARRIENDO

Se diferencia de la cesión en que:

* Mientras esta es un contrato de tracto único que transmite a un tercero la posición jurídica del arrendatario, el cual desaparece de la relación jurídica.
* El subarriendo es un contrato de tracto sucesivo, que implica un arrendamiento de la misma finca arrendada llevado a cabo por el arrendatario, que no desaparece de la relación jurídica y responde frente al arrendador.

La ley de 1994 restringe ampliamente el principio del que parte el Cc en su art 1550 (CUANDO en el contrato de arrendamiento de cosas NO SE PROHÍBA EXPRESAMENTE, podrá el arrendatario subarrendar EN TODO O EN PARTE la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador).

En efecto, el art. 8.2 LAU dispone:

**2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.**

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

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