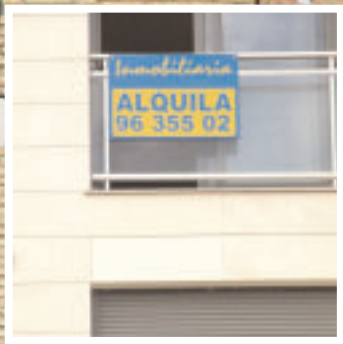


Una opción muy poco atractiva

MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA:
ESCASO, CARO Y ALEJADO DE LAS
NECESIDADES DE LOS CIUDADANOS



En 1950, la mitad de las viviendas nuestro país eran utilizadas en régimen de alquiler. En 1981, esa proporción había descendido hasta el 16% y en 2001, el parque de viviendas de alquiler representaba un muy exiguo 11% de las existentes en España. Pero no sólo la oferta es escasa, sino que además, el mercado de alquiler es muy caro: arrendar un piso usado de 75 metros cuadrados costaba en 2000, según el Consejo Económico y Social, 359 euros, mientras que adquirirlo (crédito hipotecario a veinte años con un interés anual del 4%) suponía unas cuotas mensuales de 412 euros. Es decir, pagando una cuota de sólo 54 euros más al mes, la vivienda se podía comprar.

Y hoy la situación sigue igual, e incluso peor. No es una comparación del todo precisa, pero es el cálculo que hace quien reflexiona sobre la posibilidad de alquilar un piso y confronta esta opción con la de comprar vivienda. “El crédito me ata muchos años y me supone más riesgo, pero al cabo del tiempo, tendré una casa en propiedad, mientras que con el alquiler, todo es pagar y pagar, para al final no tener nada”, este es el argumento que conduce a millones de ciudadanos cada año a comprar vivienda y descartar la opción del alquiler.

En resumen, ni el usuario –con las condiciones actuales del mercado– quiere convertirse en inquilino ni el propietario de viviendas desocupadas quiere ponerlas en alquiler. Un escenario nada propicio, evidentemente, para el fomento de la vivienda en régimen de alquiler.

Hay motivos que lo explican

CONSUMER ha investigado por qué la opción del alquiler ha sido tan apabullantemente vencida en España por la ‘cultura de la propiedad’. Entre los motivos apuntados por los expertos entrevistados por esta revista y que quizá más se desconocen, destacan la escasa movilidad laboral española y la insuficiente defensa jurídica de los derechos de los propietarios que ponen en alquiler sus viviendas, que prefieren mantenerlas vacías antes que arriesgarse a impagos lentos de tramitar en el juzgado, tanto que entre 1991 y 2001 aumentó un 25% el número de viviendas desocupadas. Además, a estos factores hay que añadir el escaso apoyo de la Administración al alquiler de viviendas (hay mucha más deducción fiscal por compra que por alquiler de vivienda, al contrario de que ocurre en Europa), la coyuntura económica con tipos de interés muy bajos (las cuotas de los préstamos hipotecarios son poco más altos que los alquileres mensuales) y la escasez de vivienda social o protegida de alquiler (lo que obliga incluso a los colectivos con menos recursos a endeudarse por encima de sus posibilidades).

A pesar de ser el nuestro es el país europeo con más vivienda edificada (tiene el mayor índice número de viviendas / número de habitantes), el problema del acceso a la vivienda es superior al de otros países. Así, el precio de la vivienda en nuestro país creció un 17% en 2003, lo que nos coloca como el tercero en el que más subieron los precios de la vivienda dentro del grupo de países industriales y el primero en la Unión Europea. Este incre-

mento del precio de la vivienda contrasta con los datos de países como Francia (crecimiento cercano al 12%), Italia (10%) y Reino Unido (cerca del 8%). Y la tendencia no es nueva: España es, junto con Irlanda, el país en el que más han crecido los precios de la vivienda entre 1997 y 2004 (en Irlanda un 174% y en España un 133%). Además, las cifras que se esperan para 2004 son similares, de forma que la vivienda continuará su encarecimiento.

Insuficiente apoyo público al alquiler

Una de las causas de la escasez y carestía de viviendas en alquiler es la casi inexistente actividad de las distintas Administraciones Públicas a la hora de promover la fórmula del alquiler. De las viviendas disponibles en España, tan sólo un 11,4% se ofrecen en alquiler, mientras que en Alemania, Holanda, Dinamarca y Francia viviendas destinadas al alquiler representan el 40% del total e incluso más.

Las políticas que en materia de vivienda llevan a cabo las administraciones públicas españolas desde hace décadas no promueven, precisamente, el alquiler. Algunas de esas medidas son las que siguen:

1. DEMASIADOS INCENTIVOS FISCALES A LA COMPRA DE VIVIENDA. A diferencia de lo que ocurre en la mayoría de los países de la UE, en el nuestro el alquiler de un piso carece de incentivos fiscales. Mientras que quienes adquieren una vivienda disfrutan de deducciones fiscales de entre un 15% y un 25%, esta posibilidad no se contempla para los alquileres, exceptuando País Vasco, Andalucía, Baleares, Cataluña, Madrid, Navarra, Comunidad Valenciana y Galicia.

2. APENAS HAY VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL: nuestro país se sitúa a la cola de la UE en el número de viviendas de alquiler social, o lo que es lo mismo, con ayudas públicas para abaratar la cuota a pagar. Sólo el 2% del total del parque de viviendas se engloba en España dentro de esta categoría, frente a la media del 18% de la UE. Este reducido porcentaje de vivienda de alquiler social es insuficiente para atender la demanda de

los colectivos con mayores dificultades para acceder a la vivienda (jóvenes, desempleados, inmigrantes, hogares con escasos recursos, familias monoparentales), que se ven obligados a endeudarse e incluso, en algunos casos, a adquirir viviendas en deficiente estado de conservación.

3. INSUFICIENTE DEFENSA JURÍDICA PARA LOS PROPIETARIOS QUE PODRÍAN PONER EN ALQUILER SUS VIVIENDAS. La protección jurídica y legal para los propietarios de las viviendas en alquiler es una de las principales tareas a abordar por parte de las diferentes administraciones. Pese a que, según los expertos consultados por CONSUMER, hay una gran demanda de vivienda en alquiler los propietarios de inmuebles con posibilidad

LOS ALQUILERES VARÍAN MUCHO DE UNAS ZONAS DEL PAÍS A OTRAS

Precio por metro cuadrado de vivienda en alquiler

Comunidad Autónoma	Vivienda nueva, euros/m ²	Vivienda usada, euros/m ²
País Vasco	9,1	8,3
Madrid	7,9	7,3
Baleares	7,4	6,7
Cataluña	7	6
Cantabria	6,7	5,5
Navarra	6,7	5,7
Canarias	6	5,5
Castilla y León	5,3	4,4
La Rioja	5,2	4,2
Asturias	4,9	3,9
Comunidad Valenciana	4,6	3,8
Andalucía	4,5	3,9
Aragón	4,2	3,5
Murcia	4	3,2
Galicia	3,9	3,4
Castilla La Mancha	3,8	3,1
Extremadura	3,4	2,7
Media Nacional	5,5	4,8

Fuente: Consejo Económico y Social. 2003.

de ser alquilados se muestran reticentes y las mantienen fuera del mercado, para evitar problemas como impagos o retrasos en el cobro de la renta, destrozos en la viviendas, etc... que resultan lentos y complicados de resolver en los tribunales. Históricamente, las normativas legales sobre alquileres han favorecido al inquilino frente al arrendador, que vea, por ejemplo, que el tiempo transcurra sin que los impagos le fueran abonados. Con la introducción de varias reformas en la Ley de Enjuiciamiento Civil en 2003, se intentó hacer más efectivo el procedimiento de desahucio para luchar contra la morosidad e incentivar así el mercado de alquiler, pero los resultados de estas disposiciones han sido limitados: un desahucio tarda un promedio de un año en hacerse efectivo. Todo esto ha motivado que haya más de 3 millones de viviendas desocupadas, nada menos que un 22% del total. Y si el propietario supera las reticencias a alquilar su vivienda, a menudo y a modo de defensa ante contingencias adversas lo hace solicitando más de un mes de fianza o incluso un aval bancario por seis o doce meses de renta.

Con el fin de reducir el enorme parque de pisos vacíos y trasladar el mayor número de ellos en el mercado de alquiler, entró en vigor en la Declaración de la Renta 2004 una medida que beneficiará (en la declaración que se realice el próximo año), a los propietarios de viviendas vacías que decidan alquilarlas: deducirán un 40% del importe del alquiler, a sumar a la deducción general del 10% por gastos no justificados. Esta desgravación se aplica a las viviendas que hayan estado desocupadas durante los seis meses previos a la firma de los contratos que se hayan celebrado entre el 19 de abril de 2002 y el 31 de diciembre de 2004. Otra medida es la posibilidad de aplicar recargos fiscales a las viviendas deshabitadas, con el fin de fomentar su salida al mercado de alquiler. Sin embargo, esta medida parece que está aún muy lejos de llevarse a la práctica.

¿Qué ocurre en Europa?

El 83% de las viviendas en España son propiedad de sus usuarios, frente al 11% que están en alquiler y el 6% restante, que corresponden a cesiones gratuitas o a bajo precio. Estas cifras contrastan con países de nuestro

entorno, como Alemania (55% en régimen de alquiler), Holanda (46%), Dinamarca (45%) y Austria (40%).

Así, mientras la media de viviendas en alquiler en la UE era del 32% en 2002, en España esta cifra apenas alcanza el 11%. En la UE, la existencia de un mayor número de viviendas en alquiler, de origen tanto público como privado, permite que los ciudadanos y familias con menores ingresos puedan acceder al uso de una vivienda.

A diferencia de lo que sucede en nuestro país, en la UE el parque de viviendas en propiedad está orientado preferentemente a las familias más acomodadas. Además, en la mayoría de los países europeos las administraciones públicas incentivan la movilidad laboral por parte, lo que no ocurre en España. Para la mayoría de expertos, el régimen de propiedad de la vivienda está estrechamente relacionado con la movilidad laboral.

Este movimiento de la población haría aumentar la demanda de pisos en alquiler, la Administración tendría que dar solución al problema, aumentaría la oferta y el mercado se dinamizaría.

En otros países hay más pisos en alquiler

	Vivienda en propiedad	Vivienda en alquiler	Otras formas	Viviendas de Alquiler Social (% sobre el total de viviendas)
España	82%	11%	7%	2%
Irlanda	78%	16%	6%	11%
Grecia	74%	20%	6%	0%
Portugal	75%	21%	4%	4%
Italia	68%	25%	7%	6%
Luxemburgo	67%	26%	7%	2%
Bélgica	68%	31%	1%	7%
Reino Unido	69%	31%	0%	21%
Finlandia	64%	32%	4%	14%
Francia	56%	38%	6%	17%
Suecia	46%	39%	15%	22%
Austria	57%	40%	3%	23%
Dinamarca	51%	45%	4%	19%
Holanda	54%	46%	0%	35%
Alemania	45%	55%	0%	10%

Fuente: INE y Housing Statistics in the European Union. Años 2001 y 2002.

Comparación entre el esfuerzo para la compra y el alquiler de una vivienda en España

Comunidad Autónoma	Renta familiar anual media (euros)	Esfuerzo medio por alquiler	Esfuerzo medio por compra
Andalucía	15.747	23,8%	39,6%
Aragón	16.408	21,5%	40,3%
Asturias	17.149	23,8%	37,2%
Baleares	16.112	39,7%	56,8%
Canarias	14.675	34,5%	47,1%
Cantabria	16.211	34,2%	48,4%
Castilla La Mancha	14.488	20,7%	31,1%
Castilla y León	15.749	27,7%	32,7%
Cataluña	18.677	33,7%	49,1%
Com. Valenciana	15.535	24,0%	38,8%
Extremadura	14.216	18,7%	23,1%
Galicia	14.929	21,5%	32,7%
La Rioja	15.161	27,4%	39,6%
Madrid	21.641	36,4%	61,6%
Murcia	14.227	21,9%	41,4%
Navarra	18.993	31,8%	38,6%
País Vasco	19.940	43,5%	56,2%
Media España	17.487	27,7%	43,7%

Fuente: INE, Banco de España y Ministerio de Fomento. Año 2003. * Porcentaje medio de la renta que una familia debe destinar al alquiler o compra de vivienda.

¿Por qué preferimos comprar a alquilar?

Las causas del problema de la vivienda en alquiler no están sólo en la oferta, sino también en la demanda: el deseo de poseer vivienda propia es determinante para la mayoría de las familias españolas. Vivir de alquiler no gusta, se prefiere pagar una hipoteca y así, poco a poco, comprar el inmueble. Y todo ello, a pesar de los altos precios de venta de la vivienda, de la relativa inestabilidad laboral. La cada vez mayor capacidad adquisitiva, junto con la reducción de los tipos de interés en los créditos hipotecarios han intensificado aún más la **“cultura de la propiedad”**, ha contribuido al encarecimiento de la vivienda y ha perjudicado mucho el desarrollo del mercado de alquileres. Además, muchas de las personas que se decantan por el alquiler contemplan esta modalidad de acceso a la vivienda como algo temporal, y es que nadie quiere pagar indefinidamente grandes (y aquí está el quid de la cuestión) cantidades de dinero por algo que nunca será suyo. La oferta española de vivienda está orientada casi exclusivamente hacia la compra, situación que dificulta el acceso a la mis-



CONSEJOS PARA ALQUILAR

- 1 Visitar la vivienda y comprobar que nuestras necesidades se verán cubiertas (tamaño del piso, ubicación, estado, servicios de la vivienda y del entorno, etc).
- 2 Formalizar un contrato escrito con el arrendatario es beneficioso tanto para el propietario (tendrá cierta protección jurídica en caso de impago) como para el inquilino (en caso de incumplimiento podrá reclamar. Además, se beneficiará de las desgravaciones fiscales).
- 3 En los contratos legales es obligatoria una fianza, en metálico, que también suele utilizarse en los acuerdos verbales. La fianza suele equivaler a un mes de arrendamiento, aunque en ocasiones los propietarios exigen más de un mes de fianza o incluso un aval bancario.
- 4 Entre los derechos de quien decide alquilar una vivienda destaca la obligación que tiene el propietario de conservar y reparar la vivienda cuando sea necesario, a no ser que el desperfecto lo haya causado el inquilino. Sin embargo, éste deberá hacer frente a los gastos derivados del uso habitual de la vivienda.

Las cifras cantan: apenas hay viviendas en alquiler

Comunidad Autónoma	Total de viviendas	En propiedad	En alquiler	Otras formas	Viviendas Vacías (% sobre el total de viviendas)
Baleares	305.431	74,3%	19,9%	5,8%	28%
Canarias	552.351	69,7%	16,8%	13,5%	25,1%
Cataluña	2.315.774	79,1%	16,6%	4,3%	19,6%
Madrid	1.873.671	82%	13,6%	4,4%	16,4%
Asturias	389.310	81,2%	12,5%	6,3%	18,7%
Galicia	900.376	77,5%	10,5%	12%	25,5%
Aragón	443.205	84,7%	10,1%	5,2%	19,3%
Andalucía	2.415.143	82,7%	9,2%	8,1%	22,7%
Murcia	378.211	85%	9,2%	5,8%	25,3%
Extremadura	366.893	81,9%	8,8%	9,3%	28,2%
Castilla y León	889.197	84,9%	8,7%	6,4%	23,5%
La Rioja	101.439	86,5%	8,4%	5,1%	22,6%
Cantabria	182.645	84,9%	8,3%	6,8%	20%
Com. Valenciana	1.492.744	86,6%	8,3%	5,1%	29,8%
Navarra	188.730	87,6%	7,7%	4,7%	18,6%
País Vasco	741.399	89%	7,3%	3,7%	12,7%
Castilla La Mancha	610.227	86,5%	6,8%	6,7%	22,6%
Media España	14.184.026	82,2%	11,4%	6,4%	21,9%

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda. Año 2001.*Otras formas: viviendas cedidas gratuitamente o a bajo precio, pagadas por empresas, etc.

ma y produce, a su vez, una gran rigidez en el mercado. Un mercado de alquiler más dinámico y con mayor parque de viviendas facilitaría el acceso a la vivienda a los hogares de renta más baja y la movilidad geográfica de los trabajadores.

Jóvenes e inmigrantes: difícil acceso a la vivienda

En principio, la vía más directa para que los **jóvenes** accedan a una vivienda, por su sencillez y por el escaso nivel de compromiso financiero que representa, es la del alquiler. No obstante, los costes de entrada en este mercado, que incluyen seguro, fianza y alquileres por anticipado, añadidos al contraste entre demanda fuerte y oferta escasa, propician la exclusión de los jóvenes en este ámbito del alquiler. Además, este segmento de la población ue es visto por los propietarios como in-

quilinos de riesgo elevado. En España, la falta de viviendas de alquiler frena la movilidad de los jóvenes que buscan trabajo y obliga a las parejas jóvenes a convertirse en propietarios. Las parejas jóvenes han de garantizar dos salarios para poder comprar un piso. Por tanto, es más fácil que se queden en casa de sus padres por más tiempo que en otros países y que retrasen su emancipación hasta los 30 años o hasta que vislumbren cierta estabilidad laboral.

La situación de los inmigrantes es aún peor. Mientras que un 85% de los españoles posee su vivienda en propiedad, esta cifra se queda en el 28% entre los inmigrantes, con lo que más de 7 de cada 10 inmigrantes en nuestro país viven de alquiler. Más diferencias: un 61% de los españoles propietarios de vivienda la tienen totalmente pagada, mientras que tan sólo un 45% de los inmigrantes propietarios de vivien-

das en tienen su vivienda ya pagada. El acceso en propiedad a la vivienda libre para los inmigrantes está aún más restringido, debido a sus altos precios y a los habitualmente menores ingresos de estos ciudadanos, por lo que deben optar por el alquiler.

Los nuevos seguros para el alquiler

Ante el temor de algunos propietarios a que sus inquilinos no les paguen, las compañías aseguradoras han lanzado al mercado pólizas que cubren riesgos de impago de los alquileres y de desperfectos que puedan causar los inquilinos.

Además, dentro de las ayudas (de hasta 6.000 euros) del plan para fomento del alquiler del Ministerio de Vivienda, se exigen para su concesión la contratación de estos seguros.

LO QUE DICE LA LEY QUE REGULA EL ALQUILER DE VIVIENDA (LAU)

¿Qué forma debe tener el contrato de arrendamiento?

El contrato se realiza por escrito y en él debe constar una descripción del inmueble, la duración del contrato y el importe de la renta. No es necesario que siga un modelo concreto, basta que ambas partes manifiesten por escrito los acuerdos que alcancen; aún así, hay un 'contrato-tipo', de venta en estancos, con cuya adquisición se liquida el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La duración del contrato

Las partes pueden establecer libremente la duración del contrato de alquiler. Si fuese inferior a 5 años, llegada la fecha del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar esta duración, salvo que el inquilino manifieste al propietario (con al menos 30 días de antelación a la fecha de finalización del contrato), que no tiene la intención de continuar en la vivienda. El arrendador está obligado a prorrogar el contrato de hasta que su duración alcance los 5 años, con la excepción de que haya manifestado en el contrato que necesitará ocupar personalmente la vivienda antes de este tiempo.

Transcurridos los 5 años, el propietario puede negarse a renovar el contrato si le avisa al inquilino con un mes de antelación. Si en el contrato no se señala plazo de duración, se entenderá que es de un año.

La fianza

Tras la firma del contrato, el inquilino está obligado a entregar al propietario una fianza en metálico equivalente a una mensualidad de renta. El importe de la fianza se devolverá íntegramente al inquilino cuando finalice el contrato, siempre y cuando entregue la vivienda en perfecto estado. La fianza puede ser actualizada, como en el caso de la renta, una vez transcurridos los 5 primeros años de duración del contrato.

La renta

La cantidad que el inquilino abona al arrendador por el alquiler de la vivienda se pacta libremente por ambas partes. Salvo acuerdo en contrario, el pago de es mensual y por anticipado dentro de los 7 primeros días de cada mes. Debe efectuarse en el lugar y por el procedimiento que acuerden ambas partes (en metálico, por domiciliación bancaria, mediante ingreso en cuenta, etc). El propietario entregará al arrendata-

rio un justificante o recibo del pago de la renta, salvo que resulte debidamente acreditado por otros procedimientos (como el resguardo del ingreso bancario). La ley establece también que durante los 5 primeros años de duración del contrato la renta se incrementará o disminuirá conforme lo haga IPC anual.

¿Quién paga los gastos?

Los gastos generales, que derivan del uso corriente del inmueble (cuotas de la comunidad de propietarios, piscina, ascensor, garaje, servicios de vigilancia) son de cuenta del propietario; sólo en caso de que así se pacte en el contrato, serán asumidos por el inquilino.

Gastos a cargo del inquilino: aquellos en los que se pueda medir el consumo que el inquilino hace de los mismos. Los más habituales son el gas, la electricidad, el teléfono y el agua.

Obras en la vivienda

Las obras de conservación: el propietario está obligado a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en buenas condiciones de habitabilidad, salvo que el deterioro lo haya producido el inquilino, o la vivienda haya quedado destruida por causas de las que no

sea responsable el propietario (incendio, inundación, terremoto, etc).

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste derivado del uso ordinario de la vivienda deberá abonarlas el inquilino. Si la realización de las obras de conservación del inmueble no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá que tolerarlas; si se prolongan durante más de 20 días, tendrá derecho a que la renta se disminuya proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar a causa de las mismas. Cuando deban realizarse de forma urgente para evitar daños graves e inmediatos, podrá efectuarlas el inquilino, siempre que se lo comunique al propietario, y tendrá derecho a que éste le restituya su importe.

Obras de mejora son las que afectan a la higiene, salubridad y comodidad del inmueble y de sus ocupantes. Si su realización no puede retrasarse hasta que concluya el contrato, el arrendatario tendrá que tolerarlas; si se prolongan durante más de 20 días, el inquilino tendrá derecho a que la renta se disminuya proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar. En estos casos, el propietario deberá notificar al inquilino.



Entre las garantías que cubren estos seguros, las compañías ofrecen:

- 1** pago de hasta 12 rentas mensuales de alquiler con un importe máximo de 1.400-1.500 euros/mes, una vez la sentencia de desahucio sea efectiva
- 2** compensación de los daños ante el posible deterioro del inmueble por parte del inquilino
- 3** compensación por el robo de objetos hasta 3.000 euros
- 4** en caso de desahucio, cobertura legal de un abogado especializado con un límite de gastos de hasta 1.000 euros, con el fin de que el propietario recupere su vivienda lo antes posible, y
- 5** mejora de las condiciones de la póliza en el caso de que se contrate el seguro para un colectivo de alquileres.

La prima o coste de estas de pólizas de seguro de alquiler oscila entre 180 y 200 euros anuales.



LOS NUEVOS SEGUROS PARA EL ALQUILER PUEDEN ANIMAR ESTE MERCADO DE VIVIENDA

lino con al menos 3 meses de antelación, el objeto de las obras, su comienzo, duración y coste previsto. Y el inquilino no podrá realizar sin el consentimiento por escrito del arrendador, aquellas obras que modifiquen la configuración de la vivienda o causen una disminución de la estabilidad o seguridad en la misma.

Si se vende la vivienda alquilada

Si el propietario de la vivienda desea venderla, está obligado a ofrecérsela en primer lugar al arrendatario, indicándole el precio y el resto de condiciones. El inquilino dispondrá de un derecho de adquisición preferente o de 'tanteo' y contará con 30 días para decidirse. Si el propietario no hace el ofrecimiento de la vivienda al arrendatario, o vende la vivienda por un precio inferior al comunicado, o incumple cualquiera de los requisitos establecidos por la ley, el inquilino podrá impugnar la venta y adquirir la vivienda en las mismas condiciones en las que el propietario la vendió y podrá ejercitarlo en un plazo de 30 días desde que se le notifique la venta de la vivienda.

¿Cuándo puede darse por finalizado el contrato?

El propietario podrá resolver el contrato si el inquilino no paga la renta o la fianza, si subarrienda o cede a un tercero la vivienda sin consentimiento del propietario, si causa daños en la vivienda intencionadamente o realiza obras sin consentimiento del propietario o realiza en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Y el inquilino podrá dar fin al contrato si el propietario no realiza las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad adecuadas o perturba al inquilino en la utilización de la vivienda.

La subrogación en el contrato de arrendamiento

La subrogación es la sustitución de una persona por otra en el contrato de arrendamiento de modo que el que se subroga adquiere todos los derechos y deberes que posea su anterior titular. Las subrogaciones pueden darse tanto en la persona del propietario o arrendador como en la del inquilino. En el propietario: Se produce cuando el arrendador vende a una tercera persona la vivienda alquilada. El nuevo propietario está obligado a respetar las condiciones del contrato de arrendamiento que

permanecerá en vigor hasta que se agote su e duración.

En el inquilino: Pueden darse diversas situaciones, como el fallecimiento del inquilino o la separación, divorcio o nulidad matrimonial.

El fallecimiento del inquilino no conlleva necesariamente la extinción del contrato de arrendamiento, dado que pueden subrogarse en ese contrato:

el cónyuge del arrendatario o la pareja de hecho que en el momento del fallecimiento conviviera con él (exigiéndose en este último caso un periodo de convivencia de al menos 2 años o tener descendencia en común), 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 2 años anteriores, los ascendientes o hermanos del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los 2 años anteriores a su fallecimiento, y por último, las personas 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

2 años anteriores a su fallecimiento.

En casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial del arrendatario, el cónyuge que no sea titular del contrato podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada si se le atribuye por sentencia judicial, siempre que se lo comunique al arrendador en el plazo de 2 meses contados desde la fecha de notificación de la sentencia.

La cesión del contrato de arrendamiento y el subarriendo

Por cesión del contrato se entiende la transmisión que realiza el arrendatario de los derechos y deberes que comporta su contrato de arrendamiento a una tercera persona. El subarriendo es el arrendamiento que realiza el inquilino de una parte de la vivienda de la que disfruta y que a su vez ha alquilado al propietario. El inquilino sólo puede subarrendar una parte de la vivienda y tan sólo por el tiempo que dure su propio contrato de alquiler, sin que el importe del subarriendo pueda superar el de la renta que el inquilino esté abonando. En ambos casos, tanto en la cesión como en el subarriendo, es necesario que el propietario preste su consentimiento por escrito.