

El alquiler de vivienda

LA CESIÓN Y EL SUBARRIENDO

En ambos casos, es necesario que el arrendador o propietario preste su consentimiento por escrito.

La Cesión

Es la transmisión que realiza el arrendatario o inquilino de los derechos y deberes que comporta su contrato de arrendamiento a una tercera persona.

Se requiere:

- Que la cesión como tal sea gratuita, lo cual no impide que exista una renta en el contrato que ha de pagar el cesionario.
- Que haya consentimiento escrito por parte del arrendador. No se requiere que sea previo pero, si una vez notificada fehacientemente al arrendador, éste no la consiente, se resolverá el contrato.

El Subarriendo

Es el arrendamiento que realiza el arrendatario de una parte de la vivienda de la que disfruta y que a su vez ha alquilado al propietario.

Se requiere:

- Consentimiento escrito previo del arrendador.
- El inquilino sólo puede subarrendar una parte de la vivienda.
- El subarriendo durará sólo el periodo de tiempo que dure el propio contrato de alquiler del inquilino.
- El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, el de la renta que el inquilino esté abonando.

RECOMENDACIONES

Resulta especialmente conveniente:

- Formalizar el contrato de arrendamiento por escrito.
- Comprobar la titularidad registral de la vivienda.
- Comprobar el estado de la vivienda y del mobiliario si lo hubiera, ya que se presume que la vivienda se entrega en buen estado, salvo prueba en contrario.
- Cuando sean varios los que desean alquilar una vivienda es recomendable que consten todos en el contrato.
- Comprobar que la persona que, en su caso, actúe en nombre del titular o propietario, tiene poder notarial suficiente para realizar dicha actividad.



CONTRATOS ANTERIORES A LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994

Para estos contratos nos podemos encontrar con dos casos:

1. Contratos posteriores al 9 de Mayo de 1985 vigentes bajo el denominado Decreto Boyer: pasarán a regirse por la nueva Ley en cuanto finalice el plazo de duración inicialmente pactado, es decir, en el momento en que entren en prórroga, aunque dicha prórroga se prolongue durante muchos años.

2. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de Mayo de 1985: estos contratos continúan sometidos a la Ley de Arrendamientos de 1964 con las siguientes modificaciones:

- Se suprimen las cesiones "Inter vivos".
- Subrogaciones:

Si no se ha producido ninguna subrogación, al fallecimiento del arrendatario, ésta sólo puede tener lugar a favor del cónyuge no separado o, en su defecto, a favor de los hijos o ascendientes del arrendatario, por este orden. El contrato se extingue al fallecimiento del subrogado, con las siguientes excepciones:

