

En segundo lugar, tanto el arrendador como el arrendatario pueden solicitar la resolución del contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que no cumplan sus respectivas obligaciones.

Así, el propietario podrá resolver el contrato si el inquilino:

- No paga la renta o cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendamiento.
- No abona la fianza.
- Subarrenda o cede a un tercero la vivienda sin consentimiento del propietario.
- Causa daños en la vivienda intencionadamente o realiza obras sin consentimiento del propietario.
- Realiza en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de ser 'primera vivienda' del inquilino.

Por su parte, el inquilino podrá resolver el contrato si el propietario:

- No realiza las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad apropiadas.
- Perturba al inquilino en la utilización de la vivienda.

Por último, el contrato de arrendamiento también podrá extinguirse en los casos en los que se pierda la finca por alguna causa de la que no sea responsable el arrendador (por ejemplo, un terremoto) y por la declaración de ruina realizada por la administración competente.

SUBROGACIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Es la situación jurídica en la cual una persona adquiere los derechos y obligaciones de otra, es decir, es la sustitución de una persona por otra en el contrato de arrendamiento de modo que el que se subroga adquiere todos y cada uno de los derechos y deberes que poseía su anterior titular.

La subrogación se puede dar tanto en la persona del arrendador como en la del arrendatario:

-En el propietario: Se produce en aquellos casos en los que el arrendador vende a una tercera persona la vivienda arrendada. En estos supuestos, el comprador está obligado a respetar íntegramente las condiciones del contrato de arrendamiento que permanecerá en vigor hasta que se agote su periodo de duración.

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

Debe destacarse en primer lugar que el fallecimiento del inquilino no conlleva necesariamente la extinción del contrato de arrendamiento dado que pueden subrogarse en el mismo:

- El cónyuge del arrendatario o la persona que haya convivido con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, y que al tiempo del fallecimiento conviviera con él, (exigiéndose, en este último caso, un periodo de convivencia de al menos 2 años o 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.
- Otros parientes que sufran una minusvalía igual o superior al 65%, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario (tíos y sobrinos carnales) y hayan convivido con éste durante los 2 años anteriores a su fallecimiento.

Si existen varias personas de las anteriores con derecho a subrogarse en el arrendamiento, se aplicará el mismo orden en el que figuran mencionadas destacando que los padres mayores de 70 años tendrán prioridad sobre los descendientes.

En los casos de igualdad, tendrá preferencia la persona que tuviera una minusvalía superior al 60%, las que tuvieran cargas familiares y en última instancia el descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

Si, por el contrario, no existe ninguna de estas personas, el arrendamiento se extinguirá.

También se extinguirá el arrendamiento si al propietario no se le comunica el fallecimiento y la identidad de la persona que se va a subrogar en el contrato de arrendamiento, en el plazo de 3 meses desde la muerte del arrendatario.

En segundo lugar, en los casos la separación, divorcio o nulidad matrimonial del arrendatario, el cónyuge que no sea titular del contrato de arrendamiento 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.