



¿CÓMO AFECTA AL ALQUILER DE VIVIENDA EL FALLECIMIENTO DEL ARRENDADOR?



SALVADOR SALCEDO
ABOGADO

A causa de la COVID-19 las relaciones comerciales o de negocio se han visto afectadas en algunos casos por el fallecimiento inesperado de uno de los contratantes. Circunstancia que se ha producido igualmente en el ámbito arrendaticio. El fallecimiento del arrendatario de una vivienda no supone a priori un grave contratiempo para la continuidad del arriendo dado que permite a sus familiares (cónyuge, pareja, hijos, padres, hermanos, etc.) subrogarse en el contrato de alquiler. Ahora bien, siempre que convivieran con su difunto pariente durante al menos los dos años anteriores al fallecimiento, y, además, hagan saber al arrendador su intención de subrogarse en el plazo de tres meses desde el fallecimiento del inquilino. De otro modo, quedaría extinguido el contrato de alquiler si no

remiten comunicación por escrito al casero en el indicado término.

La muerte del arrendador, por el contrario, sí puede tener efectos diversos en el contrato de alquiler en función de que el casero fallecido fuera propietario o usufructuario del piso que alquiló. De este modo, si el difunto arrendador tenía el pleno dominio del piso alquilado, el contrato se mantendrá en vigor. En este caso, los herederos del propietario deben respetar los términos del arriendo que se pactó con el inquilino, ostentando la condición de arrendador únicamente el cónyuge del fallecido, si la herencia le adjudica el usufructo vitalicio de los bienes del difunto, lo que suele ser bastante habitual.

Si el difunto arrendador era mero usufructuario del piso alquilado, la situación será distinta debido a que el contrato de alquiler quedará en principio extinguido tras su fallecimiento, conforme prevén los **arts. 13.2 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, así como el 480 y 513 del Código Civil**, que resultarán de aplicación subsidiaria. En todo caso, quien consolide el dominio de la vivienda alquilada tras la muerte del usufructuario, podrá decidir no obstante que el arriendo continúe. Ello, salvo en los arriendos de renta antigua, en los que el contrato seguirá en vigor aunque el usufructuario muera.

Por todo ello, antes de firmar un contrato de alquiler, es importante que el inquilino sepa si el arrendador es propietario o usufructuario del piso que le alquila. Esta cuestión conviene que la verifique para asegurarse que el contrato no se resolverá si el arrendador fallece, así como para cerciorarse que el casero está facultado para cederle en arriendo la vivienda alquilada. Aspecto que rara vez el inquilino contrasta y tiene presente, pero que es relevante para evitar sorpresas y no pocos conflictos. Por este motivo es aconsejable que el arrendatario exija al casero que le acredite la titularidad o que solicite al registro de la propiedad una nota simple de la vivienda.

El fallecimiento del arrendador puede generar también al inquilino incertidumbre respecto al pago del alquiler si no tiene claro a quién debe abonar la renta tras la muerte del casero. Ante la duda, lo más seguro será seguir pagando en la cuenta corriente del difunto arrendador. Si el alquiler se abonaba en efectivo o la cuenta del arrendador se cancela tras su fallecimiento, lo oportuno será que el inquilino lleve a cabo la consignación judicial de las rentas, según lo previsto en la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria. En caso de que algún heredero del casero reivindique para sí el cobro del alquiler, convendrá que el inquilino se cerciore que es el único con derecho al cobro de la renta solicitándole que le acredite la condición de nuevo arrendador.