

Si mor l'inquilí, qui pot continuar amb el contracte de lloguer?

La mort de l'inquilí no implica necessàriament que el contracte de lloguer s'extingeixi de manera automàtica. En determinades circumstàncies, alguns familiars o persones que conviven amb l'arrendatari poden ocupar la seva posició en el contracte i continuar vivint a l'habitatge.

És el que jurídicament es coneix com a **subrogació en el contracte d'arrendament per mort de l'arrendatari**.

Ara bé, no qualsevol familiar ni qualsevol hereu pot beneficiar-se d'aquesta possibilitat. La **Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU)** estableix qui pot subrogar-se, quins requisits s'han de complir i, especialment, quin termini existeix per comunicar-ho al propietari.

LA MORT DE L'INQUILÍ EXTINGEIX EL CONTRACTE DE LLOGUER?

No necessàriament.

L'article 16 de la LAU permet que determinades persones vinculades a l'arrendatari difunt continuïn en el contracte. Això significa que la persona que compleixi els requisits legals passa a ocupar la posició de l'inquilí i assumeix els drets i les obligacions derivats del contracte.

Per tant, no es tracta de celebrar un nou lloguer, sinó de **continuar el contracte existent mitjançant una subrogació**. Si, en canvi, no existeix cap persona amb dret a subrogar-se, el mateix article 16 estableix que l'arrendament queda extingit.

QUI ES POT QUEDAR AL PIS DESPRÉS DE LA MORT DE L'INQUILÍ?

La LAU estableix un grup concret de persones que poden tenir dret a continuar amb el contracte. En primer lloc, pot subrogar-se **el cònjuge de l'arrendatari**, sempre que convisqués amb ell en el moment de la defunció.

També ho pot fer la persona que hagués conviscut amb l'arrendatari de manera permanent en una relació afectiva anàloga a la conjugal durant, com a mínim, els **dos anys anteriors a la mort**. Si la parella tenia descendència en comú, és suficient que existís convivència.

La llei també contempla els **descendants** de l'arrendatari. Podran subrogar-se, entre altres supòsits previstos legalment, si en el moment de la defunció estaven sota la seva pàtria potestat o tutela o si havien conviscut habitualment amb ell durant els dos anys anteriors.

També poden tenir aquest dret els **ascendants** i els **germans** que haguessin conviscut habitualment amb l'arrendatari durant els dos anys previs a la defunció. Finalment, la LAU contempla determinats familiars fins al tercer grau col·lateral amb una discapacitat igual o superior al 65 %, sempre que també es compleixi el requisit de convivència establert legalment. Per tant, un element que es repeteix en molts d'aquests supòsits és la **convivència efectiva amb l'arrendatari abans de la seva mort**.

SER HEREU SIGNIFICA TENIR DRET A CONTINUAR EL LLOGUER?

No.

La condició d'hereu d'una persona no comporta, per si sola, el dret a quedar-se amb el seu contracte de lloguer. La subrogació arrendatària està sotmesa als requisits específics de l'article 16 de la LAU.

Així, per exemple, una persona pot haver estat nomenada hereva en testament però no haver conviscut amb el difunt ni trobar-se en cap dels supòsits previstos per la normativa. En aquest cas, el simple fet de ser hereva no li permet continuar automàticament ocupant l'habitatge com a arrendatària.

QUÈ PASSA SI DIVERSES PERSONES VOLEN SUBROGAR-SE?

Pot succeir que hi hagi diverses persones que compleixin els requisits legals, per exemple, diferents membres d'una mateixa família. L'ideal és que arribin a un acord sobre qui continuarà com a arrendatari. Si no hi ha acord unànim, l'article 16.2 de la LAU estableix un **ordre de preferència** per determinar qui té prioritat.

L'ordre de prioritat és el següent: primer, el cònjuge; després, la parella que compleixi els requisits legals de convivència; a continuació, els descendents sotmesos a la patria potestat de l'arrendatari o que haguessin conviscut habitualment amb ell durant els dos anys precedents, els ascendents que haguessin conviscut habitualment amb ell durant els dos anys precedents a la seva defunció, els germans que haguessin conviscut habitualment amb ell durant els dos anys precedents a la seva defunció i, finalment, els altres familiars fins al tercer grau col·lateral que compleixin els requisits de discapacitat i convivència exigits per la llei. Aquest ordre té una excepció important: **els pares de setanta anys o més tenen preferència sobre els descendents**, sempre que també compleixin els requisits per subrogar-se.

Quan hi ha diverses persones dins d'un mateix grup, la llei concreta com s'ha de resoldre la situació. Entre els descendents i entre els ascendents, té preferència el parent més pròxim en grau: per exemple, un fill davant d'un net o un pare davant d'un avi. Entre els germans, té prioritat el germà de pare i mare sobre el que només comparteix un dels progenitors.

Si encara hi ha igualtat, es dona preferència a la persona amb una discapacitat igual o superior al 65 %. Si no es dona aquesta circumstància, es prioritza qui tingui més càrregues familiars i, en última instància, el descendent de menys edat, l'ascendent de més edat o el germà més jove.

Cal tenir en compte, a més, que el propietari pot discrepar sobre si la persona que ha comunicat la subrogació compleix realment els requisits legals (per exemple, si dubta de la convivència prèvia). En aquests casos, el desacord no es resol de manera automàtica: caldrà aportar prova de la convivència o del parentiu i, si no hi ha entesa, la qüestió pot acabar dirimint-se davant els tribunals.

Per això, quan hi ha diversos possibles beneficiaris, o quan la relació amb l'arrendatari difunt no és evident, convé analitzar el cas concret i documentar-lo bé abans de comunicar la subrogació.

EL TERMINI DE TRES MESOS ÉS ESPECIALMENT IMPORTANT

Un dels aspectes més rellevants de la subrogació és el termini per comunicar-la. L'article 16.3 de la LAU estableix que, dins dels **tres mesos següents a la mort de l'arrendatari**, el propietari ha de rebre una notificació escrita informant de la defunció i de la identitat de la persona que pretén subrogar-se.

Per exemple, si l'arrendatari mor l'1 de gener, la comunicació al propietari ha d'arribar com a màxim el 31 de març, per evitar arribar al venciment del termini. Es tracta d'un termini civil i, per tant, **comptem tots els dies de l'any**, inclosos els dissabtes, diumenges i festius.

A aquesta comunicació s'ha d'acompanyar el **certificat de defunció**, indicar el parentiu amb la persona difunta i aportar prova del vincle o de la discapacitat que s'al·legui.

Si aquesta comunicació no es produeix dins del termini establert, **el contracte d'arrendament s'extingeix**. Per aquest motiu, davant la defunció de l'inquilí és important no deixar passar el temps pensant que el contracte es traspasarà automàticament als familiars.

EL CONTRACTE CONTINUA AMB LES MATEIXES CONDICIONS?

Quan es produeix correctament la subrogació, la persona beneficiària ocupa la posició que tenia l'arrendatari difunt. Això implica, amb caràcter general, que **no neix un contracte nou**, sinó que continua el contracte que ja existia, amb els drets i obligacions que se'n derivaven i durant el temps que li restés de vigència.

La mateixa exposició de motius de la LAU explica que el dret de la persona subrogada a continuar utilitzant l'habitatge es manté fins a la finalització del termini contractual.

POT EL CONTRACTE EXCLOURE EL DRET DE SUBROGACIÓ?

En alguns casos, sí.

L'article 16.4 de la LAU permet que, en contractes amb una durada inicial superior a **cinc anys**, o a **set anys quan l'arrendador és una persona jurídica**, les parts pactin determinades limitacions a la subrogació per mort de l'inquilí.

D'aquesta manera, per exemple, en contractes de durada superior a cinc anys quan l'arrendador és una persona física, o a set anys quan és una persona jurídica, les parts poden pactar que **no existeixi dret de subrogació si la mort es produeix després dels primers cinc o set anys**, segons correspongui.

Ara bé, la mateixa llei introdueix una protecció específica: aquesta renúncia no es pot pactar quan les persones que podrien exercir la subrogació es trobin en situació d'especial vulnerabilitat i afecti menors d'edat, persones amb discapacitat o persones majors de 65 anys.

Aquest és un dels motius pels quals resulta important revisar tant la normativa com les clàusules del contracte abans de donar per fet que l'arrendament continua o s'extingeix.

QUÈ PASSA SI NO HI HA DRET DE SUBROGACIÓ?

Quan no existeix cap persona amb dret a subrogar-se, o quan totes hi renunciïn, el contracte s'extingeix i el propietari recupera la disponibilitat de l'habitatge.

En aquest escenari, els convivents o ocupants de l'habitatge han de lliurar les claus i desallotjar-lo. Pel que fa a la fiança, els hereus poden reclamar-ne la devolució sempre que no hi hagi rendes pendents ni danys a l'immoble, d'acord amb l'article 36 de la LAU; en cas contrari, el propietari pot descomptar de la fiança les quantitats corresponents abans de retornar-la. Els hereus responen també del pagament de les rendes meritedes i no abonades fins a l'extinció efectiva del contracte, així com dels danys que hi pugui haver a l'habitatge.

Si els ocupants no abandonen l'habitatge de manera voluntària un cop extingit el contracte, el propietari pot haver de recórrer a un procediment de desnonament per precari o per expiració del termini contractual per recuperar-ne la possessió.

I SI ES TRACTA D'UN LOCAL DE NEGOCI?

El règim és diferent del previst per a l'habitatge habitual.

En els arrendaments de locals on s'exerceixi una activitat empresarial o professional, l'article 33 de la LAU estableix que l'**hereu o legatari que continuï exercint l'activitat** pot subrogar-se en els drets i obligacions de l'arrendatari fins a l'extinció del contracte.

En aquest cas, la subrogació s'ha de notificar per escrit a l'arrendador dins dels **dos mesos següents a la defunció**.

Per tant, no s'ha de confondre el règim aplicable a un habitatge habitual amb el corresponent a un local comercial o professional.

QUÈ CONVÉ FER SI MOR L'INQUILÍ D'UN HABITATGE?

Davant d'una defunció, és recomanable comprovar en primer lloc el contracte de lloguer i determinar si existeixen persones que compleixin els requisits establerts per la LAU per a subrogar-se en el contracte d'arrendament.

També és essencial comprovar qui té prioritat, en cas de subrogació, si existeixen diversos possibles beneficiaris i, sobretot, **comunicar la subrogació al propietari dins del termini legal de tres mesos**, aportant la documentació necessària.

La mort de l'arrendatari, per tant, no significa automàticament haver d'abandonar l'habitatge, però tampoc permet que qualsevol familiar o hereu continuï en el contracte. Cada situació dependrà de la relació amb l'arrendatari, de la convivència prèvia, del tipus i durada del contracte i del compliment dels terminis que estableix la normativa. Si et trobes en aquesta situació, el més recomanable és revisar el contracte i el termini dels tres mesos com a primer pas, i, si el cas presenta dubtes (diversos possibles beneficiaris, clàusules d'exclusió o desacord amb el propietari), consultar amb un professional abans que el termini transcorri.