

## Si fallece el inquilino, ¿quién puede continuar con el contrato de alquiler?

---

La muerte del inquilino no implica necesariamente que el contrato de alquiler se extinga de manera automática. En determinadas circunstancias, algunos familiares o personas que convivían con el arrendatario pueden ocupar su posición en el contrato y continuar viviendo en la vivienda. Es lo que jurídicamente se conoce como **subrogación en el contrato de arrendamiento por muerte del arrendatario**.

Ahora bien, no cualquier familiar ni cualquier heredero puede beneficiarse de esta posibilidad. La **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)** establece quién puede subrogarse, qué requisitos se deben cumplir y, especialmente, qué plazo existe para comunicarlo al propietario.

### ¿LA MUERTE DEL INQUILINO EXTINGUE EL CONTRATO DE ALQUILER?

No necesariamente.

El artículo 16 de la LAU permite que determinadas personas vinculadas al arrendatario fallecido continúen en el contrato. Esto significa que la persona que cumpla los requisitos legales pasa a ocupar la posición del inquilino y asume los derechos y las obligaciones derivados del contrato.

Por tanto, no se trata de celebrar un nuevo alquiler, sino de **continuar el contrato existente mediante una subrogación**. Si, en cambio, no existe ninguna persona con derecho a subrogarse, el mismo artículo 16 establece que el arrendamiento queda extinguido.

### ¿QUIÉN PUEDE QUEDARSE EN EL PISO DESPUÉS DE LA MUERTE DEL INQUILINO?

La LAU establece un grupo concreto de personas que pueden tener derecho a continuar con el contrato.

En primer lugar, puede subrogarse **el cónyuge del arrendatario**, siempre que conviviera con él en el momento del fallecimiento.

También puede hacerlo la persona que hubiera convivido con el arrendatario de manera permanente en una relación afectiva análoga a la conyugal durante, como mínimo, los **dos años anteriores a la muerte**. Si la pareja tenía descendencia en común, es suficiente con que existiera convivencia.

La ley también contempla a los **descendientes** del arrendatario. Podrán subrogarse, entre otros supuestos previstos legalmente, si en el momento del fallecimiento estaban sujetos a su patria potestad o tutela o si habían convivido habitualmente con él durante los dos años anteriores.

También pueden tener este derecho los **ascendientes** y los **hermanos** que hubieran convivido habitualmente con el arrendatario durante los dos años previos al fallecimiento. Finalmente, la LAU contempla a determinados familiares hasta el tercer grado colateral con una discapacidad igual o superior al 65 %, siempre que también se cumpla el requisito de convivencia establecido legalmente.

## ¿SER HEREDERO SIGNIFICA TENER DERECHO A CONTINUAR CON EL ALQUILER?

No.

La condición de heredero de una persona no conlleva, por sí sola, el derecho a quedarse con su contrato de alquiler. La subrogación arrendaticia está sometida a los requisitos específicos del artículo 16 de la LAU.

Así, por ejemplo, una persona puede haber sido nombrada heredera en testamento, pero no haber convivido con el fallecido ni encontrarse en ninguno de los supuestos previstos por la normativa. En este caso, el simple hecho de ser heredera no le permite continuar automáticamente ocupando la vivienda como arrendataria.

## ¿QUÉ PASA SI VARIAS PERSONAS QUIEREN SUBROGARSE?

Puede suceder que haya varias personas que cumplan los requisitos legales, por ejemplo, diferentes miembros de una misma familia. Lo ideal es que lleguen a un acuerdo sobre quién continuará como arrendatario. Si no hay acuerdo unánime, el artículo 16.2 de la LAU establece un **orden de preferencia** para determinar quién tiene prioridad.

El orden de prioridad es el siguiente: primero, el cónyuge; después, la pareja que cumpla los requisitos legales de convivencia; a continuación, los descendientes sujetos a la patria potestad del arrendatario o que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años anteriores, los ascendientes que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento, los hermanos que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento y, finalmente, los demás familiares hasta el tercer grado colateral que cumplan los requisitos de discapacidad y convivencia exigidos por la ley. Este orden tiene una excepción importante: **los padres de setenta años o más tienen preferencia sobre los descendientes**, siempre que también cumplan los requisitos para subrogarse.

## ¿Cómo se resuelve la preferencia dentro de un mismo grupo?

Cuando hay varias personas dentro de un mismo grupo, la ley concreta cómo debe resolverse la situación. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tiene preferencia el pariente más próximo en grado: por ejemplo, un hijo frente a un nieto o un padre frente a un abuelo. Entre los hermanos, tiene prioridad el hermano de padre y madre sobre el que solo comparte uno de los progenitores.

Si todavía hay igualdad, se da preferencia a la persona con una discapacidad igual o superior al 65 %. Si no se da esta circunstancia, se prioriza a quien tenga más cargas familiares y, en última instancia, al descendiente de menor edad, al ascendiente de mayor edad o al hermano más joven. Hay que tener en cuenta, además, que el propietario puede discrepar sobre si la persona que ha comunicado la subrogación cumple realmente los requisitos legales (por ejemplo, si duda de la convivencia previa). En estos casos, el desacuerdo no se resuelve de manera automática: habrá que aportar pruebas de la convivencia o del parentesco y, si no hay acuerdo, la cuestión puede acabar dirimiéndose ante los tribunales.

Por ello, cuando hay varios posibles beneficiarios, o cuando la relación con el arrendatario fallecido no es evidente, conviene analizar el caso concreto y documentarlo bien antes de comunicar la subrogación.

### EL PLAZO DE TRES MESES ES ESPECIALMENTE IMPORTANTE

Uno de los aspectos más relevantes de la subrogación es el plazo para comunicarla. El artículo 16.3 de la LAU establece que, dentro de los **tres meses siguientes a la muerte del arrendatario**, el propietario debe recibir una notificación escrita informando del fallecimiento y de la identidad de la persona que pretende subrogarse.

Por ejemplo, si el arrendatario fallece el 1 de enero, la comunicación al propietario debe llegar como máximo el 31 de marzo, para evitar llegar al vencimiento del plazo. Se trata de un plazo civil y, por tanto, **cuentan todos los días del año**, incluidos los sábados, domingos y festivos. A esta comunicación se debe acompañar el **certificado de defunción**, indicar el parentesco con la persona fallecida y aportar prueba del vínculo o de la discapacidad que se alegue.

Si esta comunicación no se produce dentro del plazo establecido, **el contrato de arrendamiento se extingue**. Por este motivo, ante el fallecimiento del inquilino es importante no dejar pasar el tiempo pensando que el contrato se traspasará automáticamente a los familiares.

### ¿EL CONTRATO CONTINÚA CON LAS MISMAS CONDICIONES?

Cuando se produce correctamente la subrogación, la persona beneficiaria ocupa la posición que tenía el arrendatario fallecido. Esto implica, con carácter general, que **no nace un contrato nuevo**, sino que continúa el contrato que ya existía, con los derechos y obligaciones que se derivaban de él y durante el tiempo que le quedase de vigencia.

La propia exposición de motivos de la LAU explica que el derecho de la persona subrogada a continuar utilizando la vivienda se mantiene hasta la finalización del plazo contractual.

### ¿PUEDE EL CONTRATO EXCLUIR EL DERECHO DE SUBROGACIÓN?

En algunos casos, sí.

El artículo 16.4 de la LAU permite que, en contratos con una duración inicial superior a **cinco años, o a siete años cuando el arrendador es una persona jurídica**, las partes pacten determinadas limitaciones a la subrogación por muerte del inquilino.

De esta manera, por ejemplo, en contratos de duración superior a cinco años cuando el arrendador es una persona física, o a siete años cuando es una persona jurídica, las partes pueden pactar que **no exista derecho de subrogación si la muerte se produce después de los primeros cinco o siete años**, según corresponda.

Ahora bien, la propia ley introduce una protección específica: esta renuncia no se puede pactar cuando las personas que podrían ejercer la subrogación se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.

Este es uno de los motivos por los que resulta importante revisar tanto la normativa como las cláusulas del contrato antes de dar por hecho que el arrendamiento continúa o se extingue.

### ¿QUÉ PASA SI NO HAY DERECHO DE SUBROGACIÓN?

Cuando no existe ninguna persona con derecho a subrogarse, o cuando todas renuncian a ello, el contrato se extingue y el propietario recupera la disponibilidad de la vivienda.

En este escenario, los convivientes u ocupantes de la vivienda deben entregar las llaves y desalojarla. En cuanto a la fianza, los herederos pueden reclamar su devolución siempre que no haya rentas pendientes ni daños en el inmueble, de acuerdo con el artículo 36 de la LAU; en caso contrario, el propietario puede descontar de la fianza las cantidades correspondientes antes de devolverla. Los herederos responden también del pago de las rentas devengadas y no abonadas hasta la extinción efectiva del contrato, así como de los daños que pueda haber en la vivienda.

Si los ocupantes no abandonan la vivienda de manera voluntaria una vez extinguido el contrato, el propietario puede tener que recurrir a un procedimiento de desahucio por precario o expiración del plazo contractual para recuperar su posesión.

### ¿Y SI SE TRATA DE UN LOCAL DE NEGOCIO?

El régimen es diferente del previsto para la vivienda habitual.

En los arrendamientos de locales donde se ejerza una actividad empresarial o profesional, el artículo 33 de la LAU establece que el **heredero o legatario que continúe ejerciendo la actividad** puede subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

En este caso, la subrogación debe notificarse por escrito al arrendador dentro de los **dos meses siguientes al fallecimiento**.

Por tanto, no debe confundirse el régimen aplicable a una vivienda habitual con el correspondiente a un local comercial o profesional.

### ¿QUÉ CONVIENE HACER SI FALLECE EL INQUILINO DE UNA VIVIENDA?

Ante un fallecimiento, es recomendable comprobar en primer lugar el contrato de alquiler y determinar si existen personas que cumplan los requisitos establecidos por la LAU para subrogarse en el contrato de arrendamiento.

También es esencial comprobar quién tiene prioridad, en caso de subrogación, si existen varios posibles beneficiarios y, sobre todo, **comunicar la subrogación al propietario dentro del plazo legal de tres meses**, aportando la documentación necesaria.

La muerte del arrendatario, por tanto, no significa automáticamente tener que abandonar la vivienda, pero tampoco permite que cualquier familiar o heredero continúe en el contrato. Cada situación dependerá de la relación con el arrendatario, de la convivencia previa, del tipo y duración del contrato y del cumplimiento de los plazos que establece la normativa. Si te encuentras en esta situación, lo más recomendable es revisar el contrato y el plazo de los tres meses como primer paso y, si el caso presenta dudas (varios posibles beneficiarios, cláusulas de exclusión o desacuerdo con el propietario), consultar con un profesional antes de que transcurra el plazo.