

## ¿Tengo que avisar al casero de que mi pareja vive conmigo? ¿Puedo usar la fianza como pago del último mes? 5 preguntas con respuesta para inquilinos

- El año 2018 se cerró con 3,2 millones de hogares en régimen de alquiler en España.
- reclamador.es da respuesta a algunos interrogantes no tan frecuentes entre los inquilinos, como por ejemplo, qué ocurre con el alquiler en caso de fallecimiento del arrendador.

**Madrid, 9 de mayo de 2019** – El aumento de los precios de la compraventa de viviendas y las dificultades para acceder a hipotecas ha provocado el crecimiento de los arrendamientos en España. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, en España, del total de hogares contabilizados en 2018, el 17,8% se encontraban en régimen de alquiler, o lo que es lo mismo, alrededor de 3,2 millones de viviendas fueron arrendadas ese mismo año.

En este sentido, [reclamador.es](http://reclamador.es), compañía online de servicios legales, ha elaborado una guía en la que recopila 5 preguntas –con respuesta– para inquilinos y futuros arrendatarios.

### 1. ¿Qué pasa con mi contrato de alquiler si fallece mi casero?

En caso del fallecimiento del arrendador, el inquilino tendrá que prestar atención al encabezado de su contrato de alquiler para conocer si su difunto casero actuaba como propietario o como usufructuario del inmueble.

En el primer caso, el inquilino puede estar tranquilo, pues la ley contempla que, si el casero era el propietario de la vivienda, los términos fijados en el contrato se mantienen hasta su total cumplimiento.

Si, por el contrario, el casero era el usufructuario de la vivienda, serán los nuevos dueños quienes decidan si el contrato del inquilino se extingue, se mantiene en sus términos, o se fijan unos nuevos.

### 2. He alquilado una vivienda para mí, ¿puedo subarrendar una de las habitaciones si no la uso?

Según el artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), el subarriendo de habitaciones es una práctica legal. Eso sí, siempre y cuando exista la aprobación por parte del propietario del inmueble.

En caso de que el arrendador dé su consentimiento, el inquilino deberá hacer un contrato a cada una de las personas subarrendadas. En él, explican desde reclamador.es, se deberá especificar la zona que se ha cedido, las normas existentes en la totalidad de la vivienda, la duración del subarriendo y la cuantía de la renta, que no podrá superar, en ningún caso, el total del alquiler.

Por el contrario, si el propietario del inmueble se niega a que el inquilino subarriende alguna habitación, sólo tendrá que incluir una cláusula en el contrato de alquiler en la que indique esta prohibición. De esta manera, si el arrendatario la incumple, el casero podrá rescindir su contrato de alquiler por un incumplimiento contractual.

### **3. ¿Tengo que avisar a mi casero de que mi pareja se muda conmigo?**

Según la Ley de Arrendamientos Urbanos, el inquilino no está obligado a notificar a su casero su situación de convivencia. No obstante, reclamador.es explica que sí se trata de algo recomendable, pues de este modo el arrendatario podrá ejercer sus derechos y anticiparse a posibles disputas.

Si, por ejemplo, el inquilino no comunica a su propietario que su pareja comienza a vivir con él y el arrendador termina por darse cuenta, éste podría considerar que se ha producido un subarriendo no consentido en el contrato de alquiler, que terminaría por verse finalizado.

Hay que tener en cuenta que la LAU contempla la subrogación de la pareja en el arrendamiento para el caso del fallecimiento del arrendatario, siempre que estén casados, o sin estarlo puedan acreditar una convivencia mínima de dos años o sin dicho requisito, si tienen descendencia común. Para ejercer este derecho hay que comunicar la muerte en el plazo de tres meses al arrendador, junto con la documentación acreditativo de la defunción y el cumplimiento de los requisitos expresados.

### **4. ¿Puedo utilizar mi fianza para pagar el último mes de alquiler?**

La respuesta es: no. Los inquilinos tienen la obligación de pagar todas las cuotas de la renta, incluida la última mensualidad. Una vez se hayan pagado todos los meses de alquiler, el casero procederá a revisar el inmueble. Será entonces momento de valorar la devolución de la fianza, que tendrá lugar si la vivienda se encuentra en buen estado.

De hecho, la compañía de servicios legales indica que en caso de que el arrendatario no cumpla con el pago del último mes, el casero podrá retener la fianza en concepto de pago, pudiendo exigir además, el pago posterior de los desperfectos que presente el inmueble.

### **5. Si por obras no puedo habitar la vivienda, ¿debe mi casero pagarme una estancia alternativa?**

# reclamador.es

Según el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), referente a la habitabilidad de la vivienda: *“Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna”*.

De esta manera, en caso de obras, las opciones que plantea la LAU son dos. Por un lado, congelar temporalmente el contrato de alquiler hasta la conclusión de las obras y, por otro, finiquitar por completo la relación de arrendamiento. En ningún caso, como se muestra, se pone sobre la mesa que el arrendador deba buscar y costear un alojamiento alternativo para su inquilino.

## Sobre reclamador.es

[reclamador.es](http://reclamador.es) es una compañía online de servicios legales creada en 2012 por el emprendedor Pablo Rabanal con el objetivo de utilizar la tecnología para defender los derechos de las personas frente a las empresas y la Administración de manera sencilla y transparente. Con 56.000 casos resueltos y 36 millones de euros de indemnizaciones conseguidos hasta el momento, trabaja con una tasa de éxito del 98% y bajo un modelo *No Win, No Fee*, es decir, solo cobra si gana. La compañía ofrece todos sus servicios online y ha gestionado ya 266.000 reclamaciones con 170 millones de euros reclamados. Cuenta con más de 100 profesionales que integran un sólido equipo de desarrolladores y abogados en toda España.

Tiene en su accionariado a la red de inversores Faraday, a Martin Varsavsky (VAS Ventures), al fondo Cabiedes & Partners, y relevantes inversores del mundo online como Francois Derbaix (fundador de Toprural), Yago Arbeloa (presidente de la AIEI), Carlos Blanco (ITnet) o Making Ideas Business (xISDI Venture Club), entre otros. Cuenta con financiación de ENISA y EMPRENDETUR (Ministerio de Economía, Industria y Competitividad). [reclamador.es](http://reclamador.es) se encuentra entre las 250 empresas que más rápido crecen en Europa, según el ranking FT1000 (Europe's Fastest Growing Companies 2019), del diario Financial Times elaborado junto a Statista. La compañía se proclamó ganadora en South Summit 2017 como mejor servicio de la categoría B2C entre miles de compañías europeas. Desde 2018 es miembro fundador de [APRA](http://APRA) y también forma parte del capítulo español de [European Legal Tech Assosiation \(ELTA\)](http://European Legal Tech Assosiation (ELTA)). [reclamador.es](http://reclamador.es) ganó el concurso de startups Seedrocket 2012 cuando inició su actividad.

## Para más información:

Cristina Naveda / Alicia Riaño / Flavia Bertolini

[comunicacion@reclamador.es](mailto:comunicacion@reclamador.es)

<https://www.reclamador.es/prensa/>

917 374 699 / 633 120 224