

## Subarriendo de vivienda VS alquiler de habitaciones



Por Gabriel de Alvear Pardo  
Abogado

### Subarriendo de vivienda

El art. 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos contempla la posibilidad del subarriendo parcial de la vivienda alquilada, siempre que el arrendador lo consienta. El subarriendo de parte de la vivienda constituye un contrato entre el arrendatario del piso (subarrendador) y un tercero al que cede parcialmente la finca (subarrendatario) por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto. Por tanto, supone la previa existencia de un contrato de arrendamiento.

El consentimiento del arrendador al subarriendo puede otorgarse en el momento de la firma del contrato, posteriormente durante su vigencia a petición del arrendatario e incluso después de producirse el subarriendo. Por lo tanto, lo importante es que el arrendador disfrute de suficiente información sobre las situaciones que pudieran aconsejar la concesión del permiso para el subarriendo. Hoy día la crisis en multitud de ocasiones está

Los **difíciles** tiempos que corren están haciendo que un gran número de arrendadores de viviendas presten inusual atención no sólo al momento de la firma del contrato de alquiler, sino también a las circunstancias posteriores a su suscripción. La necesidad manda y en muchas ocasiones los arrendadores incluso se encuentran compelidos a alquilar viviendas para obtener ingresos, lo que les está obligando asimismo a la adopción de medidas que permitan mantener el arriendo.

Actualmente la crisis ha originado una situación que parecía olvidada. La merma o falta de recursos económicos lleva a muchos arrendatarios a no poder atender sus obligaciones económicas derivadas del arrendamiento de una vivienda, y en otros casos potenciales interesados se encuentran con que no pueden alquilar la totalidad de la finca al exceder la renta de sus posibilidades. La cuestión, pues, reside en que el arrendador se anticipe, conozca y se adapte a las circunstancias con previsión de las que pudieran sobrevenir, de modo que pueda alquilar con garantías y, además, conseguir que los contratos mantengan su normal vigencia.

Y una de las dudas que con frecuencia se suscita es la relativa a qué es mejor para el arrendador, el subarriendo consentido de la vivienda o el alquiler de las habitaciones del piso. Se trata de un asunto interesante que no tiene fácil respuesta.

El consentimiento del arrendador al subarriendo puede otorgarse en el momento de la firma del contrato, posteriormente durante su vigencia a petición del arrendatario e incluso después de producirse el subarriendo. Por lo tanto, lo importante es que el arrendador disfrute de suficiente información sobre las situaciones que pudieran aconsejar la concesión del permiso para el subarriendo. Hoy día la crisis en multitud de ocasiones está

conduciendo a que miembros de una familia, compañeros de piso u otras personas afectadas por la penuria económica precisen compartir la vivienda que tienen alquilada. El hecho puede hacer aconsejable que el arrendador consienta el subarriendo del piso, con la ventaja de que normalmente la parte arrendataria estará en disposición de satisfacer la renta y demás cantidades a que viene obligada contractualmente gracias al precio que obtiene del subarriendo. Además, puede ocurrir que con el subarriendo se eviten cesiones y ocupaciones in consentidas. La práctica diaria demuestra que en caso de necesidad el arrendatario por vía de hecho permite dichas ocupaciones de parte de la vivienda sin conocimiento del arrendador.

Si el contrato de arrendamiento se pactó idóneamente, disponiendo el arrendador de suficientes garantías adicionales a la fianza legal, la fórmula del subarriendo parcial puede resolver problemas. Máxime si se considera que su duración no podrá exceder de la del contrato de alquiler de vivienda habitual concertado por el arrendatario-subarrendador. **El subarriendo no modifica ni sustituye el contrato de arrendamiento.**

A favor del subarriendo asimismo está la posibilidad de que la parte de la vivienda que sea su objeto puede destinarse bien a satisfacer la necesidad

permanente de vivienda del subarrendatario bien a un uso distinto. Incluso el subarriendo puede comprender elementos accesorios del arrendamiento como garajes y trasteros. Son bazas que debieran tenerse presente por el arrendador.

### Arrendamiento de habitaciones

Frente al subarriendo de vivienda aparece el arrendamiento de las habitaciones de un piso. El alquiler independiente de las habitaciones de una vivienda implica una previa planificación del arrendador, no teniendo lugar una vez firmado el arrendamiento con

### El subarriendo no modifica ni sustituye el contrato de arrendamiento

el inquilino, caso en el que únicamente cabrá el subarriendo o la cesión.

A la hora de negociar el arrendamiento convendrá disfrutar de medios imaginativos que lo posibilite con garantías. La gran oferta de vivienda en alquiler existente en la actualidad, los bruscos cambios económicos y el notable aumento de colectivos como los estudiantes, foráneos, trabajadores que se trasladan temporalmente de ciudad, o los inmigrantes son acontecimientos que están otorgando relevan-

cia al arrendamiento de habitaciones como medio más asequible y viable que el alquiler de toda la vivienda.

El arrendamiento de habitaciones de una casa supone que normalmente el arrendador concertará varios contratos de arrendamiento, uno por cada habitación, sin perjuicio de que existan zonas de la vivienda a compartir por todos los arrendatarios, caso de los baños y cocinas. **La relación arrendaticia se mantiene siempre entre el arrendador y cada uno de los arrendatarios.**

De este modo se diversifica el riesgo. El arrendador obtendrá una renta total por los alquileres de las habitaciones proveniente de los pagos realizados por los arrendatarios en cuantías inferiores a lo que sería el alquiler de toda la vivienda. Los inconvenientes de este tipo de alquiler consisten en la existencia de

varios contratos suscritos con diversos arrendatarios, lo que multiplica las obligaciones formales del arrendador -formalización de contratos, expedición de recibos, depósito de fianzas, etc.- a la vez que sus relaciones negociables lo son con varios arrendatarios y no con uno solo. A favor, la posibilidad del arrendador de mantener el protagonismo en la relación negociable, a diferencia del subarriendo en que queda al margen de la relación subarrendaticia.

# REMBER

70 AÑOS DE EXPERIENCIA TÉCNICA - 10.000 OBRAS



## REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

Eliminamos los problemas desde su origen

- Productos de máxima calidad.
- Personal especializado.
- Tecnología adecuada.
- Alto ritmo de trabajo.
- Máxima seguridad:
  - Andamios alemanes RUX HD 1000 CEE
  - Equipos Auxiliares según normativa.
  - Comprobada solvencia.
  - Seguro de responsabilidad civil.

Premio del Excmo. Ayuntamiento de Madrid a la Mejor Restauración.  
Premio Nacional de Restauración.  
Premis FAD d'Arquitectura i Restauració.  
Premio de Arquitectura "Hispania Nostra" de la CEOE.  
Medalla de oro "Europa Nostra".  
Premio del Fomento a las Artes Decorativas (FAD), dos ocasiones.

CERTIFICADO DE CALIDAD



C/ Reyes Magos, 14-18 . 28009 Madrid

www.rember.es • Tel. 91 433 34 44 • Fax 91 433 50 60

## CONTROL DE PLAGAS DESINSECTACION



ECOLOGICO  
SEGURO  
EFICAZ

DESINSECTACION  
DES RATIZACION



¡SIN OLOR!

- Desde 1967 al servicio de la higiene y salud públicas.
- Más de 1.000 comunidades confían en nuestros servicios.
- Diagnóstico de situación sin coste ni compromiso.
- Confirmación telefónica previa de cada servicio.
- Detalle del estado de las instalaciones en cada servicio.
- Informes anuales de servicios y pagos.
- Garantía por escrito y sistema de calidad certificado por AENOR.

San Romualdo, 12-14 Fax: 91 327 19 55  
28037 MADRID www.profinal.es

91 304 02 02