

El subarriendo

Es la operación que se da cuando un local está alquilado a una persona (el arrendatario) que por algún motivo desea dejar de ejercer la actividad y mantener su contrato de alquiler con el propietario. Para ello, el arrendatario realiza un contrato de subarriendo del local con el nuevo inquilino (el subarrendatario), donde se especifican las condiciones del subarriendo: actividad, precio, duración,...que coexiste con el inicial contrato de arrendamiento. El nuevo alquiler, o subarriendo del local, puede ser total o parcial.

Como hemos visto, en el subarriendo, frente a lo que ocurre en el traspaso, **se mantiene el vínculo primitivo entre el arrendador y el arrendatario**, entablándose al mismo tiempo una relación nueva en virtud de la cual, el arrendatario (subarrendador) -sin que su vínculo contractual se extinga-, cede total o parcialmente el uso y disfrute que tenía como arrendatario sobre la finca en virtud del primer contrato de arrendamiento, cediendo parte del contenido de su derecho. Transmite la posesión pero mantiene el vínculo contractual.

Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LAU) permite el subarriendo del local arrendado en el que se realizase una actividad empresarial o profesional **sin necesidad de consentimiento** del arrendador aunque sí se exige la comunicación fehaciente de tal circunstancia al arrendador en el plazo de un mes. No obstante, el subarrendador, debe comprobar que su contrato de alquiler no contiene una cláusula que le prohíba realizar el subarriendo del local

El arrendador **podrá elevar la renta** a pagar por el arrendatario, ahora subarrendador, en un 10% en el caso de que subarriende sólo una parte del local, o en un 20% en el caso de que el subarriendo sea total.

Sólo en el caso de que el contrato de arrendamiento del local se hubiera otorgado **antes del 1 de enero de 1995**, y de acuerdo con las LAU, el subarriendo del local requiere autorización expresa y por escrito del arrendador.