

SEGUNDO.- En cuanto a las citadas normas particulares, el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, incorpora en su Art. 53 una remisión en bloque y sin matices a la legislación sobre arrendamientos urbanos del siguiente tenor: **“En materia de subrogaciones se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de arrendamientos urbanos...”**; referencia que se entiende hecha a la LAU.

TERCERO.- Por otro lado, dispone la estipulación 13ª de las que integran el contrato de arrendamiento que: *“En lo no especialmente pactado en el presente contrato será de aplicación la legislación de Viviendas de Protección Oficial, la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Legislación común en cuanto supletorias de la especial de la Viviendas de Protección Oficial”*.

CUARTO.- Así determinado el régimen jurídico aplicable a la subrogación tratada, resulta de interés destacar lo preceptuado por la LAU en su Art. 16.1:

“1. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

- a) *El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.*
- b) *La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.*
- c) **Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.**
- d) *Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.*
- e) *Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.*
- f) *Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.*

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

2. *Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.*

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.