

La escasez de vivienda aflora los problemas de los inquilinos

[Multimedia](#)

Incluso aunque se hayan firmado, algunas cláusulas de los contratos pueden ser consideradas nulas si se reclaman, según ARAG

El aumento del precio medio de los alquileres con el que cerró el año pasado -un 7,4% según un estudio de Fotocasa- es uno de los síntomas de que el nivel de demanda supera una oferta que, además, se redujo un 35% en términos generales. Los datos de otro portal inmobiliario, en este caso Idealista, corroboran que cada vez se anuncian menos viviendas para alquilar: las 180.000 ofertas de hace dos años y medio se habían reducido a 100.000 el pasado mes de enero, la cifra más baja desde 2016.

Globalmente, en el último año esta pérdida de unidades se cifra en el 5%, aunque en las dos principales urbes españolas, Barcelona y Madrid, la caída fue del 9 y el 19%, respectivamente. La tendencia general se ha mantenido en el primer trimestre. En cuanto a la situación en las dos regiones con más presión inmobiliaria, la foto se repite en el caso de la Comunidad de Madrid y permanece estable en el caso de Cataluña.

Con un *stock* de viviendas en alquiler a la baja, la capacidad de negociación de los inquilinos se reduce y también facilita las prácticas abusivas por parte de algunos caseros. Por eso, los expertos recomiendan en estos momentos revisar con mucha atención el contrato antes de alquilar una vivienda, ya que podría incluir cláusulas abusivas que limiten los derechos legítimos de los inquilinos. En caso de reclamación, estas podrían quedar sin efecto, aunque se hayan firmado, algo que los tribunales han empezado a refrendar. Además, con la nueva Ley de Vivienda, que tras su aprobación en el Congreso el pasado 27 de abril ya solo necesita el visto bueno del Senado para su entrada en vigor, se prohibirán los acuerdos entre las partes que sean contrarios a la norma y se eliminarán las cláusulas que preexistan.

Situaciones a las que se enfrentan los inquilinos

Uno de los problemas que más consultas generan es la rescisión anticipada del contrato de alquiler cuando el propietario pretende recuperar la vivienda para vivir él o sus familiares de primer grado. En algunos casos es solo una excusa para volver a alquilar la vivienda por un precio más alto.

Si la vivienda no se ocupa en tres meses, José María Guamis, abogado de ARAG, explica que el inquilino puede "volver por otro periodo de cinco años, en las mismas condiciones y con una indemnización por los gastos de la mudanza o una mensualidad por cada año que quedara de contrato". Guamis apunta que

"aunque es difícil demostrar el fraude, podemos revisar si el propietario ha publicado anuncios de alquiler o venta de la vivienda".

Otro de los puntos que puede dar lugar a prácticas abusivas es la duración del alquiler que nunca puede ser inferior a cinco años, aunque el contrato diga otra cosa. Algo parecido puede suceder cuando el contrato diga que el alquiler es de temporada; si se puede demostrar que es la vivienda habitual del inquilino, se podrá reclamar que la duración sea de cinco años.
