



Radiografía del **inquilino** en España

Febrero 2023

Necesidades actuales de asesoramiento y protección del arrendador de vivienda

Una relación contractual une a inquilinos y propietarios, pero en ocasiones se hace necesaria la ayuda de un experto para interpretar ese pacto. Entre los principales motivos de consulta de los arrendatarios, la realización de obras de conservación, sustitución de electrodomésticos y la finalización anticipada del contrato.

Las previsiones apuntan a que el encarecimiento de las hipotecas mantendrá e incluso incrementará la demanda de unos alquileres que siguen al alza. Esto seguirá reduciendo la oferta disponible -que ya ha caído un 50% en dos años, según un informe de Servihabitats Trends-, con inmuebles cada vez más envejecidos y pequeños.

1. LA DEMANDA DEL ALQUILER RESISTE FRENTE A TODO

La vivienda no ha dejado de ser una prioridad incluso en momentos tan inciertos como los recientes. Una vez más, su capacidad para resistir todas las crisis resulta evidente a la luz de la Encuesta de Presupuestos Familiares publicada por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Los últimos datos disponibles, correspondientes a 2021, muestran cómo en un año marcado todavía por la pandemia, la vivienda, junto a sanidad y alimentos y bebidas no alcohólicas fueron los únicos grupos cuyo gasto se incrementó respecto al año previo a la pandemia, es decir, la demanda había recuperado ya entonces lo que el confinamiento había retenido. Esto es más relevante si cabe al comprobar que, en su conjunto, el presupuesto familiar creció un 8,3% el año pasado, pero todavía está por debajo de su nivel pre-pandemia.

En relación con la vivienda, otra muestra del esfuerzo que hacen las familias en toda situación queda patente al comprobar cómo entre 2005 y 2015 -años de bonanza económica primero y de crisis después- el presupuesto dedicado a esta partida creció casi un 6% en los países de la OCDE, mientras otras como la alimentación se reducían un 2%.

En el caso del mercado español, lo que sí ha cambiado con el tiempo es la distribución del mercado en función de la modalidad habitacional. De acuerdo con datos del INE, en 2021 el porcentaje de población que vivía de alquiler rondaba el 24% (18% si se excluye la cesión gratuita), frente al 20% de 2007 (según Eurostat). La mayor parte de este cambio que nos acerca a la media europea (situada en el 30%, aproximadamente) se ha producido en los últimos cinco años con casi medio millón de nuevas viviendas en alquiler.

La pandemia ha supuesto un cierto freno de esta tendencia ya que, de acuerdo con la Encuesta Continua de los Hogares del INE, el porcentaje de hogares en alquiler cayó en 2020 frente a las viviendas hipotecadas. Así, en 2021 había en España 157.000 hogares menos en alquiler que un año antes y 170.000 más hipotecados.

ESTRUCTURA DEL MERCADO

No obstante, el mantenimiento de los niveles de empleo en términos generales, a pesar de la inflación y la crisis energética, explica que el precio de los alquileres haya seguido al alza, sobre todo en las zonas más tensionadas, los centros y periferias de grandes ciudades. En el mes de noviembre el repunte fue del 0,9%, según datos del portal Idealista. Y aunque en el último trimestre el precio de los alquileres anunciados en el portal inmobiliario ha descendido un 0,5%, si se compara con el dato de hace un año, la subida es del 7,3%, en línea con la inflación.

Por otro lado, la subida histórica de los tipos de interés que comenzó a mediados de este año -en noviembre el Euríbor cerró por encima del 2,8%- no hará sino dificultar en lo sucesivo el acceso al crédito hipotecario, por lo que es previsible que la preferencia por el alquiler se mantenga o incluso se amplíe. De igual forma, una inflación sostenida en el tiempo como la actual hace más difícil lograr o mantener el ahorro necesario para abordar la adquisición de una vivienda.

Eso sí, los potenciales inquilinos no han dejado de buscar, pero se decantan, si pueden, por alquileres más baratos, reflejo de un comportamiento más conservador. Todo indica que el precio de la vivienda seguirá al alza incluso en 2023, lo que reforzará la alternativa que supone vivir de alquiler. Al margen de las razones económicas y sociológicas que impulsan este fenómeno, el mercado de la vivienda de alquiler en España está dominado por pequeños propietarios. De acuerdo con cálculos realizados por la consultora CBRE, solo entre el 2% y el 4% del parque de viviendas en alquiler está en manos de grandes propietarios (10 o más pisos en régimen de arrendamiento). Esto determina que la mayor parte de los actores no sean profesionales, aunque en algunos casos medie un agente inmobiliario, por lo que el riesgo de fricción entre las dos partes de la relación contractual es considerablemente mayor.

Solo entre el 2% y el 4% del parque de viviendas en alquiler está en manos de grandes propietarios

2. RETRATO ROBOT DEL INQUILINO EN ESPAÑA

Tras analizar la información obtenida por los agentes de la propiedad inmobiliaria (API) que colaboran con ARAG, podemos trazar el retrato robot del inquilino actual que se puede dividir en dos grandes tipologías en cuanto a la relación entre sus miembros: parejas jóvenes (57,5%) y unidades familiares con hijos (40%). Este resultado se puede poner en relación además con el grupo de inquilinos para el que es más complicado encontrar vivienda, el de las personas solas, según la experiencia del 52,5% de los API consultados.

Por otra parte, el momento de la vida para vivir de alquiler en España se sitúa entre los 25 años, lo que marca el inicio de la emancipación, y los 40 años. Esta horquilla aglutina el 92,5% de los inquilinos.

VIVIENDAS ECONÓMICAS, BIENVENIDAS

En cuanto a las preferencias de búsqueda de las personas que desean alquilar, es el de la "vivienda económica" la principal, con un 47,5%. Este dato es consistente con los estudios que existen sobre la vida media en internet de los anuncios de viviendas en alquiler. Una estadística reciente publicada por Idealista concluye que el 15% de los alquileres son 'expres' ya que estuvieron menos de 24 horas en el mercado durante el mes estudiado, en este caso octubre. No obstante, el porcentaje osciló sensiblemente entre el 17%, si hablamos de los alquileres más baratos (menos de 750 euros/mes) y el 9%, en el caso del segmento más caro (más de 1.500 euros). Este comportamiento se acentúa mucho más si nos centramos en las principales 'zonas de mercado tensionado', en concreto las ciudades de Barcelona, Madrid o Palma, que presentaron tasas del 32%, 29% y 36%, respectivamente, para los alquileres más asequibles. En relación de nuevo con los datos proporcionados por los principales API del mercado, a bastante distancia del precio, se da un triple empate en el resto de preferencias de aquellos que buscan vivienda en alquiler: buena zona, amplitud/número de habitaciones y el hecho de que esté reformado. Conectada con esta cuestión aparece otra, la de las mayores preocupaciones económicas de los inquilinos a la hora de alquilar: la más acuciante (85%) es la cuantía de la renta mensual, seguida de los meses de fianza exigidos por el casero y de los gastos extra que pueda implicar la operación.

¿MASCOTAS SÍ O NO?

Otra característica que nos ayuda a trazar el perfil del inquilino actual tiene que ver con la tenencia o no de mascotas. En un país en el que hay bastantes más perros y gatos (más de 14,5 millones) que personas menores de 18 años (en torno a 8,7 millones), el 70% de los API consultados señala que solo el 25% o menos de los inquilinos tiene algún animal de compañía. Según datos del portal Fotocasa, apenas el 5% de los pisos en alquiler que se anuncian aceptan mascotas de forma expresa. "Hay que recordar que el pasado 5 de enero 2022 entró en vigor la modificación por la que los animales de compañía pasan de considerarse bienes materiales en la legislación para entenderse como 'seres vivos dotados de sensibilidad'. Esto, a su vez, les confiere la consideración de miembros de familia. Sin embargo, los propietarios pueden seguir decidiendo si permiten su presencia en el piso que tengan arrendado, pero la prohibición tiene que figurar en el contrato", explica el abogado de ARAG, Jose María Guamis.

MEJOR, ASALARIADOS

En cuanto a la situación laboral del futuro inquilino, el 90% de los propietarios prefiere que sean asalariados, seguidos de los jubilados. Se muestran más flexibles, eso sí, en cuanto a la aceptación de avalistas. En este caso, el 40% de los propietarios no tiene inconveniente y otro 37,5% acepta esta fórmula, aunque prefiere inquilinos que no la necesiten; solo un 15% exige además otras garantías y apenas un 7,5% se opone a la presencia de avalistas en el contrato de alquiler.

Este perfil se puede complementar con datos extraídos de la Encuesta Continua de Hogares que elabora el INE correspondientes a 2020: en España hay en torno a 3,2 millones de hogares que no viven en propiedad frente a 14,5 millones que sí lo hacen: porcentualmente, el grupo que más alquila es el de personas que no forman una familia (gente que comparte piso) con el 36% del total, seguido de una familia con otras personas (27%) o dos o más familias (26%); por lugar de procedencia del inquilino, el alquiler está más presente entre inmigrantes: entre el 62% y el 64% de los hogares extranjeros viven de alquiler frente al 12% de los hogares "exclusivamente españoles".



3. NECESIDADES Y PROBLEMAS DE LOS INQUILINOS

Aunque habitualmente las noticias relacionadas con los problemas en torno al alquiler suelen tener como protagonistas actos de vandalismo, impagos o más recientemente, 'inquietocupaciones', lo cierto es que "en un contrato de alquiler, el vínculo que se crea entre inquilino y propietario puede producir [también] situaciones de incumplimiento por parte del propietario", recuerda la abogada de ARAG, Montse Martín.

Algunos de los más comunes son la falta de realización de obras de conservación en la vivienda, la no sustitución de los electrodomésticos que finalizan su vida útil y obligar al inquilino a finalizar el contrato anticipadamente porque el propietario quiera vender la vivienda. Asimismo, a veces los propietarios "alegan la necesidad de recuperar su vivienda sin un motivo de necesidad concreto", como apunta esta abogada. En otras ocasiones, se intenta resolver el contrato de alquiler antes de su finalización "por incumplimientos del inquilino que hay que demostrar", recuerda.

FIANZAS Y CONDICIONES ABUSIVAS

Otro capítulo que puede ser fuente de conflictos entre las partes tiene que ver con la fianza, por ejemplo, cuando no se deposita en los organismos de vivienda de cada comunidad autónoma o no se devuelve al finalizar el contrato de alquiler "sin que existan daños injustificados", aclara Martín.

Las condiciones económicas del arrendamiento, de igual modo, constituyen un terreno abonado para prácticas que pueden constituir incumplimientos contractuales como la petición de intereses abusivos por los retrasos en el pago de la renta mensual o de indemnizaciones contrarias a la ley cuando es el inquilino el que quiere dejar la vivienda anticipadamente. Entre las situaciones que también se dan están el no aceptar la recepción de las llaves por parte del propietario -con lo que evita devolver la fianza-, no hacer recibos cuando la renta de alquiler se paga en efectivo, actualizar la renta o repercutir gastos cuando no hay pacto expreso en el contrato, reclamar daños de la vivienda sin justificar que han sido ocasionados por el inquilino o, incluso, obligar al inquilino a devolver la vivienda pintada.

DECÁLOGO DEL BUEN INQUILINO

Obviamente, en una relación como la formada por el binomio inquilino-casero, los primeros deben cumplir sus propias obligaciones, empezando por pagar la renta de alquiler -así como los incrementos anuales contemplados en el contrato- y los suministros contratados, no provocar molestias y ruidos a otros vecinos ni daños en la vivienda. Tampoco podrán convivir con animales ni subarrendar la vivienda o habitaciones sin el consentimiento del propietario.

Las cuestiones relacionadas con el mantenimiento de la casa constituirán un nuevo punto de fricción si no se tienen claros algunos principios básicos; para empezar, ¿quién debe ocuparse de estas tareas? La respuesta es: siempre el inquilino al igual que el coste de las pequeñas reparaciones. Y si se trata de reparaciones que correspondan al propietario y que perjudican a terceros, el papel del inquilino debe consistir en permitir la entrada a la vivienda para que se efectúen los trabajos necesarios.

Por último, cuando el alquiler llega a su final, ya sea por la finalización del contrato o porque el propietario comunique su necesidad de recuperar la vivienda, el arrendatario debe abandonarla, pero eso sí, "sin dar de baja los suministros antes de permitir el cambio de nombre a favor del propietario", recuerda la abogada de ARAG.

¿Quién debe ocuparse de las tareas de mantenimiento? La respuesta es: siempre el inquilino al igual que el coste de las pequeñas reparaciones.

4. ¿ESTÁN DESPROTEGIDOS LOS INQUILINOS?

En los últimos años, debido a fenómenos como la ocupación ilegal de viviendas, que han ido en aumento en algunas zonas, a los propietarios se les suele considerar la parte más 'débil' del mercado inmobiliario. Sin embargo, como se ha visto, los inquilinos tienen sus propias necesidades de asesoramiento y asistencia legal ante los múltiples conflictos y discrepancias que pueden presentarse.

A este respecto, el mejor consejo que se les puede dar es "leer el contrato con detenimiento y consultar con un abogado o gestor por aquellas cláusulas que sean difíciles de entender o que no coincidan con las especificaciones de la Ley de arrendamientos urbanos", señala la abogada de ARAG, Montse Martín. "Si se detectan cláusulas abusivas antes de firmar el contrato y la propiedad no quiere modificarlas, el inquilino debería renunciar a dicho contrato y no firmarlo", aconseja.

Claro que no todo se puede prevenir o gestionar de una manera amistosa, por ejemplo, ante la imposición de una cláusula que se considere abusiva, a veces la única salida es la judicial.

FINALIZACIÓN DEL CONTRATO Y REVISIÓN DE LA VIVIENDA

Como ya se ha comentado, la fianza es objetivo de algunas de las principales reclamaciones por parte de los inquilinos. Martín recuerda que la ley establece un plazo máximo de un mes para su devolución desde la entrega de las llaves. "Si la fianza no se ha depositado en el organismo competente, la devolución debe realizarse en dicho plazo, salvo si en la vivienda hay daños o suministros impagados", profundiza. No obstante, hay que tener en cuenta que, si la fianza se ha depositado inicialmente en el organismo competente, "su devolución puede retrasarse, ya que dicho organismo puede tardar en tramitarlo".

¿Y quién decide que la vivienda está libre de daños que impidan la devolución íntegra de la fianza? Martín explica que tanto el propietario como el inquilino deben revisar la

propiedad "en el mismo momento de la entrega de llaves y comprobar que no hay desperfectos ni suministros impagados". Si todo está en orden, "en ese momento el propietario puede devolver la fianza de su bolsillo y después esperar a que el organismo competente le reembolse la que está depositada", concluye.

Ante la complejidad y tensión que ha alcanzado el mercado inmobiliario y particularmente el del alquiler, la contratación de un servicio de defensa jurídica especializado como 'ARAG Inquilino', que incluso cubre el adelanto de la fianza si el propietario la retiene, debería ser considerada por parte del inquilino de la misma utilidad que tiene para un propietario el seguro de impago del alquiler.

"Si se detectan cláusulas abusivas antes de firmar el contrato y la propiedad no quiere modificarlas, el inquilino debería renunciar a dicho contrato y no firmarlo"

