

Publicidad

[Inicio](#) [Inmobiliario](#) [Hogar](#) [Data](#) [Somos](#) [Pro](#)

Buscar



Alquiler

Me han subido el alquiler, ¿qué puedo hacer?



COMPARTIR

COMENTAR

- El precio medio del alquiler repunta un 4,14% en el tercer trimestre del año
- La falta de educación financiera explica el mal endeudamiento

T. Álvarez

7 OCTUBRE, 2019

Uno de los principales cambios que han tenido lugar en el mercado de la vivienda español en los últimos años es el auge que ha experimentado el porcentaje de población que vive de alquiler. Este incremento de la demanda se ha producido en un contexto de oferta limitada de viviendas en régimen de arrendamiento, lo que ha motivado que, en determinadas zonas, no haya dejado de **subir el alquiler** de forma abrupta.





En este sentido, el Banco de España ha alertado de que en los últimos cinco años **el precio de la vivienda en alquiler** en España ha experimentado un incremento del 50%. ¿Es legal que a un inquilino le **suban la renta** de un modo tan pronunciado? ¿Cómo se puede actuar frente a este comportamiento por parte de los propietarios del inmueble?

Solo se podrá subir el alquiler de forma llamativa cuando el contrato se haya extinguido

El importe de la renta en un contrato de arrendamiento es el que libremente pactan las partes. Así lo expone Ignasi Vives, abogado del despacho Sanahuja & Miranda, quien añade que este valor debe estar en vigor “durante toda la vigencia del contrato”. De la misma opinión se muestra María Olvido Carretero, letrada del despacho Legal Gestión 21, quien sostiene que “no es legal que el propietario pueda **aumentar el precio del alquiler** de manera abrupta cuando quiera”, aunque sí lo puede actualizar anualmente dentro de los valores que haya registrado el IPC.

Al respecto, desde este bufete explican que, tras las últimas modificaciones legales y la reforma operada por el **Real Decreto 7/2019**, actualmente en España la **duración de los contratos de alquiler** es de cinco años, si el propietario es una persona física, y de siete años, si se trata de una persona jurídica, por lo que durante este periodo el precio del alquiler no puede verse incrementado. No obstante, Carretero aclara que antes de esperar a que el contrato expire, los propietarios pueden **actualizar el alquiler cada año**, aunque dicha variación “no puede ser superior al incremento del IPC”.

Las subidas de alquiler excepcionales deben quedar recogidas en el contrato

Por su parte, Manuel Romillo, director ejecutivo de la Agencia Negociadora del Alquiler (ANA), reconoce que, si bien **el precio de un alquiler** no puede variar más allá de lo establecido por el IPC hasta que se cumpla el contrato y finalicen todas sus prórrogas voluntarias para los inquilinos, existen “casos excepcionales” en los que este incremento puede producirse.

En esta línea, argumenta que “ante un futuro cambio o mejora” del inmueble los inquilinos pueden experimentar una **subida del alquiler**. Sin embargo, hace hincapié en que estas situaciones son “muy escasas” y que, “en todo momento”, deben quedar reflejadas en el contrato inicial que propietario y arrendador firmen.

Los expertos recomiendan iniciar acciones judiciales cuando sea económicamente rentable para los inquilinos

Con estas premisas, desde Sanahuja & Miranda aconsejan a los inquilinos que inicien un procedimiento judicial solo en el supuesto de que el propietario esté intentando **subir la renta** “durante la vigencia del contrato y por un importe que supere el IPC”. Desde Legal Gestión 21 indican que este tipo de actuaciones son “largas y costosas”, por lo que recomiendan a los afectados valorar “si hay un equilibrio económico entre lo que se pretende obtener y el coste del procedimiento”. Este oscilar entre los 1.500 y los 3.500 euros.

En paralelo, Carretero expone que, si el **incumplimiento del contrato de arrendamiento** afecta a varios inquilinos frente a un mismo arrendador, resulta más idóneo interponer una demanda colectiva, “puesto que se gana en economía procesal y económica”. De hecho, esta letrada manifiesta que existen posibilidades de que el procedimiento termine con éxito para los demandantes desde el punto de vista técnico-legal, ya que la acción se basa en un incumplimiento de contrato por parte del arrendador “y nuestro Código Civil establece que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento”.

Llegar a un acuerdo razonable es la solución que acaba beneficiando a ambas partes

Frente a esta situación, otros especialistas del sector inmobiliario se decantan por la **negociación** como alternativa de la que se benefician **arrendador y arrendatario**. Es la postura de Toni Expósito, director general de ComprarCasa, que recomienda que, antes de finalizar el contrato, y si ambas partes están de acuerdo en continuar con la relación arrendaticia, “traten de negociar el incremento de la renta en el nuevo acuerdo”.

En esta línea, considera que la negociación “es la mejor salida para ambas partes”, ya que el inquilino consigue permanecer en la vivienda que quiere asumiendo un sobrecoste razonable en la **mensualidad del alquiler** y el propietario evita el riesgo y las molestias de encontrar “un nuevo y buen inquilino”, pues confirma que “se tardan muchos meses en compensar las subidas medias que se están produciendo en los precios si el inquilino decide abandonar la vivienda”.

Trasladarse del centro a la periferia, una alternativa para las zonas con mayor tensión

Si bien **el precio de la vivienda en alquiler** ha aumentado en España en los últimos años, este dato es matizado por algunas voces, como la del vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, Jesús Duque, quien asevera que la subida no es generalizada. Ello se debe, enfatiza, a que la misma “está localizada principalmente en grandes ciudades” como Madrid, Barcelona o Valencia, y en determinados barrios de estas localidades, que funcionan “como polos de atracción de profesionales y turismo”.



Ante esta situación, desde esta compañía contemplan el traslado a zonas de la periferia, donde los aumentos en el precio del alquiler aún no han llegado, como alternativa para aquellos inquilinos que han agotado las vías anteriormente citadas. Un argumento que también es defendido por ComprarCasa, cuyo director general insiste en que si el inquilino no puede disfrutar del nivel de vida que le gustaría a causa del **aumento del precio del alquiler**, "lo normal en un mercado de oferta y demanda es intentar satisfacer nuestras necesidades a través de otro tipo de producto".

COMENTAR

NO TE LO PIERDAS



La puesta en marcha del Índice de alquiler puede retrasarse, según Fomento



¿Sería fiable crear un índice de precios de alquiler basado en el IRPF?

Y ADEMÁS

- Inmobiliario
 - La vuelta del alquiler con opción a compra: ¿Buena o mala idea?
 - ¿Qué obligaciones tienen las agencias de alquiler?
 - Alquileres vinculados al IPC: ¿Buena o mala idea?
 - 3 formas de alquilar una vivienda cuando la opción de venta está perdida



Suscríbete a nuestra News

y recibe cada semana noticias y artículos del sector inmobiliario

Escribe aquí tu email

He leído el [aviso legal](#) y [la política de privacidad](#)

SUSCRIBIRME

- Inmobiliario
 - Alquiler
 - Arquitectura
 - Economía
 - Famosos
 - Hipotecas
 - Inversión
 - Vacacional
 - Vivienda

- Hogar
 - Bricolaje
 - Complementos
 - Decoración
 - Diseño
 - Estancias
 - Jardinería

- Data
 - Informes

- Somos
 - Acuerdos
 - Campañas
 - Eventos
 - Ferías

- Pro
 - Entrevistas
 - Formación
 - Opinión
 - Empresas

