

Alquiler de vivienda: Evita un `ataque` por la retaguardia

En los últimos meses, los contratos de alquiler han sufrido un devenir de cambios, que en un escenario de “lo que hoy sí, mañana no y pasado quizás ...” ha causado un clima de incertidumbre, pero sobre todo de inseguridad social.

Ya el diciembre pasado se pretendió una reforma en el ámbito de los contratos de alquiler de vivienda la cual, aun habiendo entrado en vigor, quedó sin efectos por no ser ratificada en el Congreso de los Diputados dentro del plazo establecido. De manera que, los contratos firmados entre el 19 de diciembre de 2018 hasta el 22 de enero de 2019, que quedó sin efectos, se rigen por lo dispuesto en el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y los contratos formalizados a partir del 23 de enero volvieron a regirse por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) hasta el pasado día 5 del presente mes.

“Lo que hoy sí, mañana no y pasado quizás ...”

Las novedades se anunciaron (y se anuncian) para ofrecer mayor seguridad y certidumbre al inquilino, incentivar la oferta de vivienda de alquiler y dar apoyo a los grupos más vulnerables, con la intención de aliviar la carga financiera de las familias. En cambio, resulta ser un caos generalizado que nos lleva a la plena inseguridad de no saber a qué acogernos ni qué derechos y obligaciones tenemos.

Ya con una nueva fecha en el punto de mira, el 6 de marzo entraba en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y entre las novedades que presenta, algunas dejan en entredicho esa intención de beneficiar al inquilino, tal y como se anuncia.

Nos centraremos en la carga económica que puede suponer el cambio de vivienda,

¿Cuánto nos puede llegar a costar la firma de un nuevo contrato de alquiler?

Hasta ahora, al firmar un nuevo contrato de alquiler de vivienda como inquilinos estábamos obligados a entregar una fianza en metálico, equivalente a una mensualidad de alquiler, dos en los casos de alquileres para uso distinto al de vivienda, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

Ahora, con el presente Real Decreto, el arrendador podrá pedirnos además una **garantía adicional** a la fianza de hasta un máximo de dos mensualidades, ya sea a través de depósito o aval bancario, a excepción de los contratos de larga duración.

Es decir, que “nuestra bienvenida” a la nueva vivienda puede suponer la entrega de tres mensualidades de renta, todo ello sin contar, que la “salida” de la anterior haya sido en cumplimiento legal, sin asumir gastos adicionales o simplemente sin resultar posible la recuperación de la fianza entregada al inicio del mismo, por incumplimientos de contrato.

Como “moraleja” de la entrada de hoy, os recomiendo a todos mis lectores, principalmente a los que tengáis en mente la firma de un contrato de alquiler, os aseguréis de la normativa reguladora vigente al momento de la firma, para evitar ese “ataque por la retaguardia” que ya anunciaba el título de la misma. No debe cogernos

desprevenidos ya que, como hemos comprobado, de la noche a la mañana, las diferencias pueden ser importantes.

Y como recomendación final, en el caso actual, intentar llegar a un acuerdo con el propietario de la vivienda, para intentar que la inversión inicial sea lo más baja posible.