

ALQUILER DE VIVIENDAS &gt;

# Los nuevos fraudes en el alquiler de viviendas

El arrendamiento se convierte en la diana de propietarios sin escrúpulos, inquilinos deshonestos y agencias ‘pirata’



SANDRA LÓPEZ LETÓN

Madrid - 07 MAR 2020 - 08:51 CET



Cartel de alquiler en la puerta de una finca en Barcelona.

El alquiler de vivienda en España se ha puesto tan difícil que en torno a él han brotado engaños, prácticas deshonestas y estafas. No es cosa nueva. Siempre han existido, sobre todo vinculadas a la compraventa de casas durante el [boom inmobiliario previo a 2007](#). Pero ahora el alquiler se han convertido en la diana de los amaños y desmanes de uno y otro bando.

Por parte de algunos inquilinos se ha puesto de moda falsificar los ingresos para sortear la selección que hacen los propietarios. Están dispuestos a asumir, erróneamente, un [esfuerzo financiero por encima del 30% o 35% de sus ingresos](#). “Ha aumentado la presentación de documentaciones falsas o alteradas, sobre todo nóminas, por parte de inquilinos que intentan engañar a los propietarios en

relación a su situación laboral y financiera y así acreditar de forma engañosa su solvencia o seguridad”, alertan desde la Agencia Negociadora del Alquiler.

Esta compañía ha calculado que en el 10% de las documentaciones que le llegan para estudiar la solvencia de los inquilinos de las viviendas que gestiona, “se cambian datos para acreditar mayores ingresos o trabajos que ya no se tienen”, comenta José Ramón Zurdo, director general de la firma.

La tecnología facilita crear una nómina o hacer un duplicado variando los datos. De hecho, hay algunas agencias inmobiliarias *piratas* que se dedican a eso, denuncia Toni Expósito, director general de la red Comprarcasa. “Se puede decir que tienen un estudio de Photoshop y eliminan cargas y deudas”. Este agente inmobiliario recuerda un engaño habitual: el del inquilino que se hace pasar por empresario de éxito y ofrece pagar el alquiler de seis meses por adelantado. El casero se fía, casi se rinde a sus pies. Pero, no va a ver ni un euro más: “Solo va a cobrar esos seis meses hasta que llegue el desahucio porque ni es empresario ni tiene nómina”, dice Expósito. Y aunque cuesta creerlo, “hay quien cae”.

El consejo de los expertos es claro: exigir declaraciones de rentas y contratos de trabajos y hacer una comprobación en los registros de impago, como Asnef. Aunque “hoy tiene se tiene trabajo y mañana no”, comenta Luis Miguel Fernández, abogado y socio director del bufete Aestimatio. La mayor garantía, en su opinión, es solicitar el mes de fianza y los dos meses adicionales que permite la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y la firma de un avalista, que suelen ser los progenitores y que responden por el inquilino en caso de impago con todos sus bienes presentes y futuros.

## A la caza del despistado

La colección de prácticas poco éticas —algunas rozando la ilegalidad— de los propietarios es más amplia. Una que pasa por casual y lleva kilos de intencionalidad es la de citar al interesado en el piso cuando el sol está a punto de ponerse y hay escasez de luz natural. Desafortunadamente, tampoco hay electricidad porque el casero dice haber dado de baja el contrato de energía. Así, “los inquilinos no pueden comprobar si funcionan los electrodomésticos y tampoco se les ocurre verificar si llega suficiente caudal de agua a la ducha”, dice Isabel Torralba, presidenta de [la Cámara Oficial de Vecinos e Inquilinos de Madrid](#). Una vez instalado, el inquilino comprueba que no funciona ni la caldera ni la lavadora. En estos casos, “tiene muchas dificultades porque ha firmado una cláusula en el contrato que indica que recibe el piso en perfectas condiciones de uso y habitabilidad”, recalca Torralba.

Cuando los [propietarios quieren recuperar una vivienda arrendada](#), por ejemplo para venderla o destinarla al alquiler turístico, encarecen las rentas sin control. “Hemos atendido casos de subidas de 600 a 900 euros”, afirma Itziar Marín, presidenta de CecuMadrid. Otras veces simulan que necesitan el inmueble para uso propio o de sus hijos, porque la LAU permite tomar la casa en estos casos.

Ahora bien, los inquilinos que se vean en esta situación deben saber que en el contrato que firmaron “tiene que constar de forma expresa tanto la cláusula como la razón de volver a ocupar el piso y, en caso contrario, no se puede echar al inquilino hasta el vencimiento del plazo”, indica el abogado Luis Miguel Fernández. Además, el arrendador deberá comunicar su intención con, al menos, dos meses de antelación.

Y ojo. Si transcurridos tres meses desde la extinción del contrato, el propietario o su familia no han puesto un pie en el piso, el inquilino tiene 30 días, bien para volver a él por un nuevo periodo de hasta cinco años con indemnización de los gastos que el desalojo le haya supuesto, bien para ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara para finalizar el arrendamiento. Hay una salvedad y es que el casero tenga razones de fuerza mayor para no volver a la casa.

Más que abusivas son las prácticas que emplean algunos caseros cuando se trata de contratos de renta antigua anteriores a 1994. “Se hace *mobbing* a los inquilinos, les ponen andamios, les cortan el ascensor y la luz o les meten a un grupo de personas para que les haga la vida imposible”, afirma Torralba. Y un clásico: las estafas en arrendamientos de casas para vacaciones. “El inquilino contacta con el supuesto propietario a través de una aplicación o web y este le pide que le remita una señal por giro postal y posteriormente desaparece sin dejar rastro”, comenta la presidenta de CecuMadrid.

Esta asociación advierte contra algunas empresas de seguros de impago de alquiler. “El propietario cree que tiene cobertura en caso de incumplimiento en el pago, pero en realidad no es así. Entra en una vorágine de gastos amparados por un contrato oscuro y abusivo como son los gastos de cerrajero, arbitraje y ejecución de la sentencia. En este caso afecta tanto al inquilino como al propietario”, indica Itziar Marín.

En este campo de minas [no se salvan ni las agencias inmobiliarias](#). La Federación Nacional de Agencias Inmobiliarias (FAI) alerta sobre las ciberestafas en el sector inmobiliario y da cuenta de la reciente detención en Alcorcón (Madrid) de un individuo por, presuntamente, estafar al intentar alquilar una vivienda. “Los estafadores entran en portales y páginas web, copian imágenes de anuncios de propiedades en alquiler y utilizan el logotipo e, incluso, el

correo electrónico y nombre de agencias para publicitarlos a un precio inferior. Piden señales por adelantado utilizando como argumento que tienen varias solicitudes y hay personas que, ante el miedo de perder el inmueble, acaban pagando”, señalan en la federación.

---

Se adhiere a los criterios de



**The Trust Project**

[Más información >](#)



---

#### ARCHIVADO EN:

[Economía](#) [Negocios](#) [Vivienda](#) [Viviendas Alquiler](#) [Estafas](#) [LAU](#) [Fraudes](#)

---

#### MÁS INFORMACIÓN

**La burbuja que embriagó a España**

##### VIVIENDA

**El alquiler ahoga las cuentas familiares: comprar resulta ya más rentable**

#### CONTENIDO PATROCINADO

**Este juego de moda es adictivo**

FORGE OF EMPIRES

**Vega Sicilia a precio de bodega**

BODEBOCA

**El precio de tu nuevo coche híbrido podría sorprenderte**

COCHES HÍBRIDOS | ENLACES PUBLICITARIOS

**Y ADEMÁS...**

**El mundo confinado y en Rusia... torneo salvaje de bofetadas en una...**

MÁS DEPORTE EN AS.COM

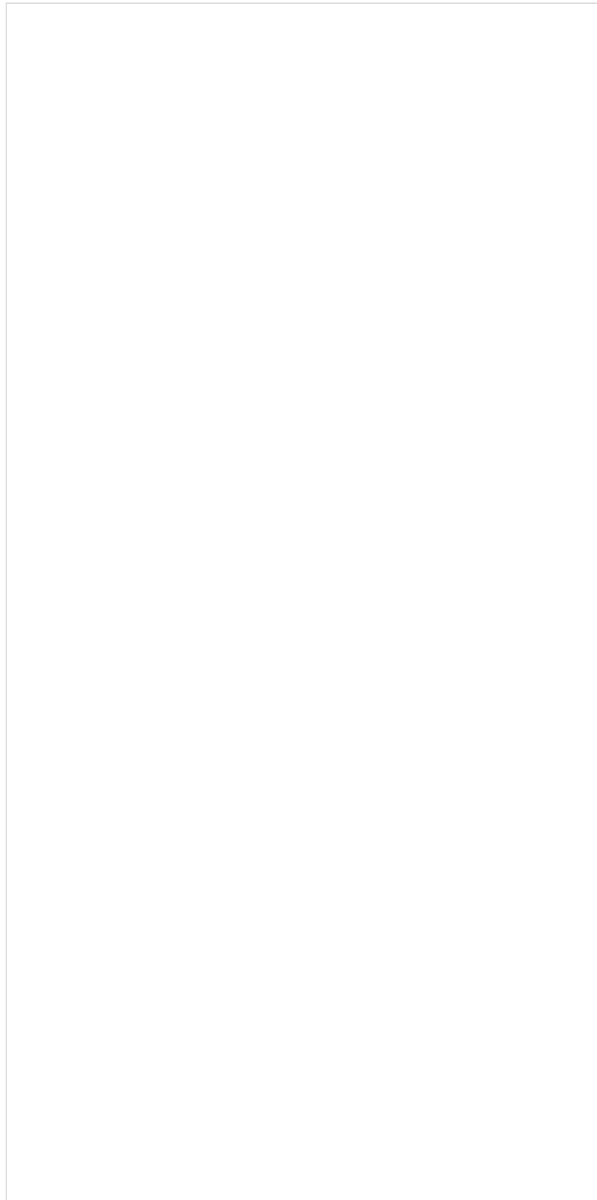
**Se queda petrificado en pleno directo y termina huyendo: su cara...**

AS.COM

**Hay que cosas que no se pueden concebir: cómo sacó un policía a un...**

AS.COM

recomendado por



## NEWSLETTER

Recibe la mejor información en tu bandeja de entrada



---

### TE PUEDE INTERESAR

---

El misterio que envuelve el final de la Guerra Civil

---

Bisbal, Vanesa Martín, José Mercé o Rosana se unen en un nuevo 'Resistiré'

---

Vox reclama la dimisión de Pedro Sánchez y la creación de un Gobierno de "emergencia nacional"

---

Rusia envía a EE UU un avión militar con material sanitario para combatir el coronavirus

---

---

### RECOMENDACIONES EL PAÍS

<https://elpais.com/economia/negocio/2020-03-06/los-nuevos-fraudes-en-el-alquiler-de-viviendas.html>



## CURSOS ONLINE CON DESCUENTO

**Experto en Musicoterapia iOnline con 50% de dto!**

Aprende sobre terapia musical y descubre el mundo de la música

**Curso Online de Auxiliar de Ayuda a Domicilio iCon 40% de dto!**

Programa con altas salidas laborales

**Aprende todo sobre escritura iCon 75% de dto!**

Máster a distancia en escritura y narración creativa

**Especialista en Jardinería y Agricultura Ecológica**

Cultiva alimentos orgánicos y nutritivos en tu hogar. 100% Online

**LO MÁS VISTO EN...**

Top 50

EL PAÍS

Negocios

- ▶ Estas son las principales medidas aprobadas por el Gobierno para sostener la economía
- ▶ El Gobierno aprueba un plan social para los más vulnerables y ayudas para inquilinos, autónomos y pymes
- ▶ Los inquilinos podrán pedir préstamos al Estado para pagar hasta seis mensualidades de alquiler
- Thierry Breton: "Tras esta crisis se escribirá un nuevo mundo con otras reglas"
- ▶ El Ejecutivo amplía la moratoria de las hipotecas a las oficinas y locales comerciales
- El Gobierno aclara que los autónomos de actividades esenciales pueden seguir trabajando
- Lecciones de 1918: las ciudades que adelantaron el distanciamiento social crecieron más tras la pandemia
- Industria da trato especial a la actividad siderúrgica y al sector exportador
- ▶ ¿Cómo influye la crisis del coronavirus en la campaña de la declaración de la renta? Te lo explicamos en dos minutos
- El estrés de los farmacéuticos ante la pandemia



¿Y TÚ QUÉ PIENSAS?

[< Normas](#)

© **EDICIONES EL PAÍS S.L.**

[Contacto](#) [Venta de contenidos](#) [Publicidad](#)  
[Aviso legal](#) [Política de privacidad](#) [Política cookies](#)  
[Mapa](#) [EL PAÍS en KIOSKOyMÁS](#) [Índice](#) [RSS](#)