

El casero quiere echarme

Un alquiler inscrito en el Registro de la Propiedad es más seguro para el inquilino, ya que será más complicado que el propietario o un nuevo comprador puedan echarle de su casa



Vivir de alquiler permite al inquilino residir en una zona y una extensión de metros cuadrados a la que quizás no podría acceder en caso de tener que adquirir una vivienda. Además, implica menos gestiones y papeleo, los gastos están más controlados cada mes y si cambian las necesidades de espacio o de presupuesto, es menos traumático mudarse.

Sin embargo, esta opción de vida también tiene sus inconvenientes para el arrendatario. El peor de los casos al que tendría que hacer frente es cuando el propietario del piso

decide echarle. Pero, según las circunstancias que se den, el inquilino puede conseguir quedarse y no tener que embalar sus pertenencias.

Ante la creciente 'gentrificación'

En la actualidad, en el centro de grandes ciudades como Madrid o Barcelona, viven muchos inquilinos que se sienten indefensos y temen perder su casa a raíz de los procesos de "gentrificación" que se están produciendo. "Gentrificación" es un término proveniente del inglés *gentry*

(alta burguesía) que hace referencia a un fenómeno de "ennoblecimiento" de los núcleos de población por el que nuevos inquilinos y propietarios con cierto poder adquisitivo se mudan a una zona céntrica y la rehabilitan.

En principio, este desarrollo es positivo. Pero que un barrio popular se ponga de moda también tiene consecuencias negativas para quienes ya habitan en él, puesto que al final se desplaza y se margina a sus vecinos de siempre, que no pueden seguir con el nuevo ritmo económico. Incluso hay grandes empresas que compran in-

muebles con inquilinos, a los que pretenden echar para poder remodelar el edificio y venderlo o alquilarlo para sacar más beneficio.

Ante esta práctica, los expertos aseguran que no es un proceso sencillo y que todo depende de la situación del alquiler. Pero, si el alquiler no está inscrito en el Registro de la Propiedad, hay muchas posibilidades de que el inquilino deba salir de la vivienda.

El casero necesita el piso

La ley señala que si el propietario necesita el piso como vivienda permanente para él o sus familiares -en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial-, puede terminar el contrato antes de que este finalice, una vez transcurrido el primer año. Pero el dueño del inmueble debe avisar de que necesitará la casa con, al menos, dos meses de antelación a esa fecha.

La casa cambia de dueño

Si, como pasa en el caso de las zonas céntricas, la vivienda cambia de dueño, la situación final del inquilino dependerá de la inscripción o no del alquiler del piso en el Registro de la Propiedad. Según la ley, aunque se venda a un nuevo propietario, el contrato debe cumplirse y alargarse hasta los tres años que dura un alquiler como máximo. Así, en principio,

el casero no podría echar al inquilino alegando que la ha vendido.

Pero hay un matiz. La ley también señala que para que un arrendamiento tenga efecto frente a terceros debe estar inscrito en el Registro de la Propiedad. Si no es así, el nuevo propietario no tiene que respetar el contrato de alquiler y puede echar al inquilino. Tres meses después del aviso del nuevo dueño, el inquilino debe salir de la casa. Pero, como aparece en el artículo 14 de la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, "el inquilino puede exigir una indemnización por los daños y perjuicios que le han causado". Si el alquiler está inscrito en el Registro de la Propiedad, el contrato de arrendamiento sigue vigente y el nuevo propietario pasaría a adquirir todos los derechos, pero también las obligaciones del antiguo dueño.

Quienes tienen la casa arrendada bajo la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 deben saber que, si se vende la vivienda, el nuevo casero debe respetar el contrato de arrendamiento, aunque con particularidades. Entre ellas figura la de estar obligado a respetar un plazo de cinco años. Además, el arrendatario o inquilino contaría con un derecho de adquisición preferente que tiene que ser respetado, realizando las comunicaciones oportunas.

➔ www.consumer.es

OTROS CASOS

Hay otras dos situaciones en las que un propietario puede echar a su inquilino:

1. Finalización del contrato. Si se acaba el contrato de alquiler, no habría ninguna posibilidad de prorrogarlo si el casero no desea hacerlo.

2. Impago de rentas. En el caso de que se hayan dejado de pagar al dueño de la vivienda las correspondientes cuotas, se puede paralizar el desahucio consignando las rentas en el juzgado, siempre y cuando no se haya hecho ya antes en otro procedimiento. Para ello, hay que oponerse a la demanda de desahucio formalmente con un abogado y un procurador de los tribunales. Las opciones de éxito dependerán de la posibilidad de abonar las rentas adeudadas en el plazo que conceda el juez. En principio no es un proceso muy costoso, pero dependerá de la cuantía de la deuda.

