

Nota informativa

El Gobierno de España investiga a agencias inmobiliarias por prácticas abusivas contra inquilinos en la gestión del alquiler

Las empresas de gestión investigadas habrían obligado a los inquilinos a pagar una comisión por la gestión del arrendamiento o les habrían obligado a firmar contratos temporales sin que la temporalidad estuviera justificada.

Madrid, 23 de octubre de 2024. El Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 ha abierto una investigación a diversas agencias inmobiliarias que habrían llevado a cabo prácticas abusivas contra inquilinos en la gestión del alquiler tales como:

- ✓ Obligarles a pagar una comisión por la gestión del arrendamiento.
- ✓ Obligarles a firmar contratos temporales sin justificar la temporalidad.
- ✓ Incluir cláusulas abusivas para las personas consumidoras.

Desde el Ministerio señalan que trasladar a los inquilinos los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato es una práctica prohibida expresamente por la «Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda». En este sentido, tal y como queda redactado el artículo 20 de esta Ley, “los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador”. Del mismo modo, está prohibida la firma de contratos temporales en los que la temporalidad no esté justificada.

En este contexto, el Ministerio recuerda que la vivienda es un derecho y un bien de primera necesidad amparado por la «Ley de Arrendamientos Urbanos», y esta normativa impide a las agencias inmobiliarias incluir cláusulas o prácticas que atenten contra los derechos de los inquilinos. Además, estas cláusulas o prácticas podrían ser constitutivas de diversas infracciones recogidas en el texto refundido de la «Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios», y otras leyes complementarias.

De esta forma, el incumplimiento de las normas reguladoras de precios, la imposición injustificada de condiciones sobre prestaciones no solicitadas, así como el uso de prácticas comerciales desleales con consumidores o usuarios podrían calificarse como infracciones graves y sancionarse con multas de hasta 100.000 euros pudiendo sobrepasar esas cantidades hasta alcanzar entre cuatro y seis veces el beneficio ilícito obtenido. En aquellos casos en los que haya cláusulas abusivas en los contratos, la infracción se podría calificar como muy grave y ser sancionada con multas de hasta un millón de euros pudiendo sobrepasar esa cantidad hasta alcanzar entre seis y ocho veces el beneficio ilícito obtenido.

Esta investigación se enmarca dentro de la acción prioritaria del Ministerio de proteger los derechos de las personas consumidoras en el acceso a la vivienda. Para ello el Ministerio también ha llevado a cabo acciones informativas con los operadores del mercado sobre potenciales conductas abusivas en los contratos de alquiler y otras prácticas que también son contrarias a la normativa vigente como exigir a inquilinos el pago de fianzas desproporcionadas, que asuman garantías adicionales o que tengan que pagar mensualidades adelantadas.

Fuente de información: [Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030](#)