

¿A CERDEÑA EN AVIÓN?
MEJOR, VEN EN BARCO Y CON TU COCHE

RESERVA AHORA
VERANO -20%
Hasta el 03/06
Taxes no incluidas

GRIMALDI LINES



invertia SUSCRÍBETE INICIAR SESIÓN

- PORTADA
- MERCADOS
- EMPRESAS
- ECONOMÍA
- MIS FINANZAS
- ACTUALIDAD
- OPINIÓN
- FOROS

VIVIENDA

Los dudosos trucos de los grandes propietarios para sortear los límites de la ley del alquiler

- Los expertos recuerdan que descontar el IBI y la Comunidad durante tres años más que una rebaja es una forma de subir la renta
- No es ninguna oferta que una socimi no cobre al inquilino la comisión de agencia: el nuevo decreto se lo impide

ANA PASTOR (EL BOLETÍN)

25/05/2019 | Actualizado a las 07:54 CEST



Quien después de la aprobación del **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, haya echado un vistazo a los portales inmobiliarios buscando una vivienda para arrendar se habrá dado cuenta de que hay empresas que ofrecen como **"promoción de bienvenida"** a los futuros inquilinos el hecho de no pagar los gastos de comunidad los tres primeros años y el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) durante los dos primeros años. ¿Pero son realmente unos descuentos? No, no lo son, y sobre ellos advierten desde Legálitas y Alfa Inmobiliaria.

"¡Promoción de bienvenida! Gastos e IBI aparte. Descuento inicial de 450 euros. No pagas los gastos de comunidad [durante los primeros tres años] e IBI [durante los primeros dos años]. ¡Sin comisión de agencia! Aprovecha esta oportunidad única". Esto es lo que puede leerse en uno de los numerosos anuncios de pisos en alquiler que, propiedad de una "conocida socimi", comercializa **Emmanuel Inmobiliaria**. Según Carlos Rodrigo, gerente de dicha empresa, esta promoción tiene como objetivo "ayudar a los inquilinos a hacer la mudanza e instalarse". Y explica que se hace durante un máximo de tres años, ya que se calcula que **es el tiempo medio que estarán los inquilinos antes de cambiar de inmueble**.

El gerente de Emmanuel Inmobiliaria explica que dicha rebaja es real y asegura que la socimi en cuestión que ofrece el descuento antes cobraba una parte proporcional del IBI y la comunidad al inquilino. Además, rompe una lanza a favor de la actuación de estas

¿A CERDEÑA
EN AVIÓN?

MEJOR,
VEN EN BARCO
Y CON TU COCHE

Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, que considera "están bajando los precios", justo lo contrario de lo que dicen están haciendo los propietarios particulares a raíz del decreto del Gobierno.

Carlos Rodrigo señala que su empresa, especializada en alquiler en la Comunidad de Madrid, ha percibido que **los particulares**, al contrario de lo que están haciendo las socimi, **han subido los precios** desde que cambió la normativa que impide subir las rentas más allá del IPC durante los cinco años de duración inicial del contrato. Y se queja de que a pesar de que no alquilan las viviendas, los propietarios se resisten a rebajar las rentas "pese

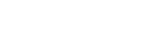
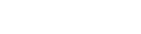
invertia

SUSCRÍBETE
INICIAR SESIÓN

RESERVA
AHORA

VERANO
-20%
Hasta el 03/06
Taxes no incluidas

GRIMALDI LINES



PORTADA | MERCADOS | EMPRESAS | ECONOMÍA | MIS FINANZAS | ACTUALIDAD | OPINIÓN | FOROS

comunidad que podría no cobrarte", indica esta abogada. Critica que algunos arrendadores se "hagan los buenos y se cuelguen medallas por cobrar unos gastos que la ley les permite cobrar, pero también dejar de hacerlo", precisando que lo normal es que estos gastos los abone el casero, ya que lo habitual es que la propiedad calcule esos gastos y lo incluya en la renta "para quitarse de líos".

Dicha abogada deja muy claro que Ley de Arrendamiento establece la posibilidad de que el propietario pueda pasar al arrendatario el pago de los gastos de comunidad siempre y cuando así lo acuerden las partes, pero precisa que este pacto **debe constar por escrito en el contrato y es necesario que se especifique su importe anual**. "Hay que cuantificarlo de la manera más precisa posible en el contrato, no valen cantidades aproximadas, puesto que en caso contrario el inquilino puede negarse a pagar", subraya. También hace hincapié en que el inquilino solo debería pagar en este caso los gastos ordinarios de la comunidad, nunca las derramas.

"No es ninguna promoción no cobrar el IBI ni la comunidad al arrendatario durante dos o tres años; si no viene lo contrario en el contrato, estos gastos los paga el propietario"

Igualmente, advierte del hecho de que no se tenga que **pagar la comisión de agencia**, como se está publicitando. No es un descuento ni una rebaja, ya que la nueva normativa prohíbe a las empresas -y este es el caso de las Socimi- imponer los gastos de gestión inmobiliaria al inquilino.

El vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, Jesús Duque, está de acuerdo en que **no es ninguna promoción** no cobrar el IBI ni la comunidad al arrendatario durante dos o tres años, "ya que si no hay ningún pacto que diga lo contrario en el contrato, estos gastos los tiene que pagar el propietario". Señala que este tipo de "ofertas" que forman parte de campañas muy recurrentes en realidad son trucos, **"una forma de subir la renta"**. Y admite que le "suenan ridículos unos anuncios en los que se viene a decir al aspirante a inquilino que a partir del tercer año les va a cobrar más dinero". **"No tiene sentido hacer publicidad de algo que no tiene que pagar obligatoriamente el inquilino diciendo que se lo regalan"**, concluye.

Duque explica que, muy al contrario, Alfa recomienda que "sea el casero sea quien pague esos gastos para tener el control de que se paga, ya que si el inquilino deja de abonar el IBI **el Ayuntamiento puede hacer una notificación preventiva de embargo a la finca** y eso al inquilino le importa un bledo". Su consejo, por tanto, es que los propietarios calculen lo que supone esos gastos y los tengan en cuenta a la hora de fijar una renta mensual.

ATENCIÓN A LOS CAMBIOS

Asunción Santos recomienda a quienes están buscando una vivienda para alquilar no perder de vista que el decreto aprobado en marzo introduce modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos entre las que destaca la **extensión de los plazos de la prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda**. La letrada recalca que la nueva norma "establece en cinco años el periodo de prórroga obligatoria, salvo en caso de que el arrendador sea persona jurídica, supuesto en que se fija un plazo de siete años, es decir el inquilino puede exigir permanecer en la vivienda los citados plazo, aunque se haya pactado un plazo de duración

inferior en el contrato". Indican que "la única excepción sería que el arrendador necesitara la vivienda para sí o sus familiares más cercanos, siempre y cuando así lo hubiera hecho constar en el contrato, y hubiera transcurrido el primer año de contrato".

La representante de Legálitas también informa de los cambios en cuanto a la **prórroga tácita**, y señala que en el decreto "se establece que, llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, si no existe comunicación de alguna de las partes en la que se establezca la voluntad de no renovarlo realizada con cuatro meses de antelación a la finalización de los

RESERVA AHORA

VERANO -20%
Hasta el 03/06
Taxes no incluidas

GRIMALDI LINES



¿A CERDEÑA EN AVIÓN?
MEJOR, VEN EN BARCO Y CON TU COCHE

invertia SUSCRÍBETE INICIAR SESIÓN

- PORTADA
- MERCADOS
- EMPRESAS
- ECONOMÍA
- MIS FINANZAS
- ACTUALIDAD
- OPINIÓN
- FOROS

vivienda los cinco años, aunque se venda. Y que la renta solo podrá ser actualizada si se pacta y **el incremento no podrá ser superior a la subida del IPC**", recuerda esta experta en Derecho Inmobiliario. Santos añade que "los suministros de la vivienda lógicamente los debe pagar el arrendatario salvo que las partes pacten otra cosa".

Finalmente, Asunción Santos informa de otras modificaciones que inciden en el momento de la suscripción de los contratos de arrendamiento. Por un lado, el **importe de la fianza** sigue siendo de un mes de renta pero se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o de aval bancario, y salvo que se trate de contratos de larga duración. Es decir, el arrendador solo puede pedir al arrendatario como garantías adicionales a la fianza el equivalente a dos rentas. Y, por otro lado, se establece por ley que los **gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato** serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.

RELACIONADO

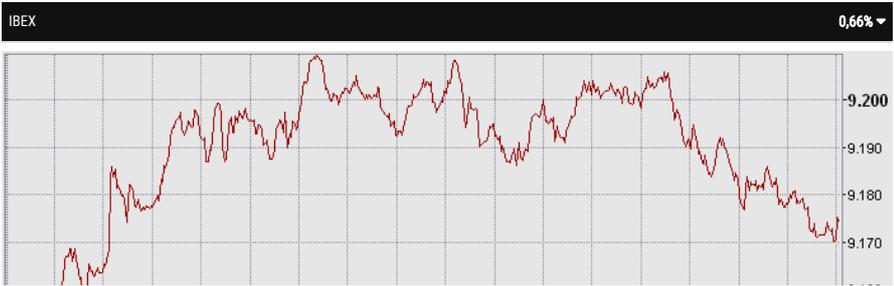


El Gobierno limita la subida del precio de los alquileres al IPC



La cartera de las socimis desmiente a Podemos: la mayoría no invierte en viviendas para alquiler

GRÁFICOS RELACIONADOS



¿COMPRAR O ALQUILAR?

James Rhodes y Beatriz Toribio.
Al buscar casa surgen muchas preguntas.

Ver respuestas