

## ASESOR / ACTUALIDAD

## EL ASESOR

Todos los martes, las abogadas **Itziar Echeandía** y **Rosa Alevito** resuelven las dudas inmobiliarias de los internautas en un encuentro digital en **'suvivienda.es'**. Ésta es una selección de algunas de las cuestiones planteadas esta semana.

**IBI.** Compré una vivienda en febrero de 2010, ¿quién tiene que pagar el IBI de este año?

Si no han pactado nada al respecto, entendemos que el IBI deberá abonarlo el vendedor, dado que el impuesto se devenga con fecha 1 de enero de cada año y él era el propietario en dicha fecha.

**DEMANDA A LOS PROPIETARIOS.** ¿Puedo vender una vivienda si hay una demanda interpuesta y admitida a trámite contra la comunidad de propietarios y cada uno de los propietarios?

Sí (a no ser que recaiga sobre la misma alguna medida cautelar que lo impida); pero asegúrese de informar de forma fehaciente al comprador sobre la situación para evitarse futuras reclamaciones o demandas.

**SUMINISTROS.** Vivo de alquiler y tengo un contrato de 11 meses que renové el año pasado. En el contrato dice que no me devolverán la fianza hasta tres meses después de dejar la casa. ¿Es eso legal?

Aunque no hay un plazo legal para la devolución de la fianza, una vez comprobado el estado del inmueble, no hay motivo para retenerla en poder del arrendador. La LAU sí establece que, pasado un mes desde la entrega de las llaves, la cantidad devengará a su favor el interés legal del dinero. De ahí que se entienda que éste es el plazo máximo razonable de devolución de la fianza.

**COMPRA.** Tengo una cuenta vivienda con más de 36.000 euros. Quiero comprarme una casa en mi pueblo que me va a costar sólo 10.000. Es decir, mi inversión sería una cuarta parte de lo que tengo en la cuenta vivienda. Si

finalmente la compro, ¿tendría que devolver algo a Hacienda?

Lo primero que tiene que tener en cuenta es que la deducción únicamente opera cuando lo que se adquiere constituye su vivienda habitual y, como tal, deberá ocuparla. Sobre dicha premisa, tenga en cuenta que además del precio, también son deducibles los gastos que la compra ocasione: notario, impuestos, registro, etc. También cabe aplicar el saldo a la rehabilitación de dicha vivienda habitual (siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la Ley del Impuesto). Ciertamente deberá devolver las deducciones practicadas respecto del sobrante del saldo que no se aplique a la adquisición y, en su caso, rehabilitación.

**CONTRATO.** Compré una vivienda sobre plano adelantando 15.000 euros. El promotor se ha puesto en contacto conmigo para escriturar, pero debido a mi actual situación no quiero formalizar la hipoteca. ¿Puedo de alguna manera recuperar el dinero entregado? ¿Puede el promotor exigirme escriturar la vivienda?

Usted no está facultado para resolver el contrato unilateralmente y, si decide hacerlo, el promotor podrá optar entre exigirle el cumplimiento o resolver el contrato, en ambos casos con reclamación de daños y perjuicios. Lea con detenimiento su contrato para ver si se prevé de antemano la indemnización para caso de incumplimiento.



suvivienda.es

► Encuentro:

Consulte sus dudas inmobiliarias con nuestras abogadas todos los martes de 13.00 a 14.00 h

# Regateos efectivos en el precio del alquiler

CADA VEZ MÁS CASEROS ACEPTAN NEGOCIAR A LA BAJA EL ARRENDAMIENTO

MÓNICA TRAGACETE

—«¿El precio es negociable?».

—«Bueno... se puede bajar un poquito...». Quizá éste sea el diálogo soñado por aquellos que buscan piso en alquiler. Los caseros tienen fama de ser de naturaleza pétrea e intransigente y de ser insensibles a los regateos. Sin embargo, parece que en los últimos tiempos se dejan engatusar por los potenciales arrendatarios que piden rebajas.

Una redactora de SU VIVIENDA se ha hecho pasar por potencial inquilina y ha hablado con varios caseros. Resultado: la mayoría estarían dispuestos a hacer una rebaja en el precio de su piso. Se busca piso para una pareja en el centro de la capital: unos 40 metros cuadrados y reformado recientemente. Primer objetivo: un cuarto sin ascensor en la calle del Mesón de Paredes que se alquila por 720 euros al mes. «¿Sería posible reconsiderar el precio? Se nos sale un poco de presupuesto...». Primer regate, efectivo. «Bueno... se puede bajar, pero muy poquito... El piso está muy bien para lo que pido», nos dice la propietaria.

La Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda (Arrenta), conoce y vigila el mercado del alquiler y confirma esta tendencia. «No podemos decir que la mitad de los caseros bajan el precio del alquiler con un poquito de regateo porque es imposible cuantificar científicamente ese hecho, pero sí que es cierto que es una realidad que estamos observando últimamente», sostienen.

Continúa la búsqueda de rebajas. «Hemos decidido rebajarlo algo esta semana, a ver si lo alquilamos de una vez», dice el arrendador de un piso de la calle de Orellana que alquila por 875 euros. «Dejamos la



Cartel de alquiler en el balcón de una vivienda. / ERNESTO CAPARRÓS

mensualidad 35 euros más barata», apostilla. Otra propietaria, esta vez de un estudio en la calle de Carlos Arniches, efectúa una descuento similar. «El piso está de capricho. Te bajo de 750 a 720». Las bajadas del orden de 30 euros son las más comunes. Al mes pueden parecer insignificantes, pero al año suponen un ahorro de entre 360 y 420 euros.

Las rebajas de más de 50 euros son excepcionales, pero haberlas hails. «Hemos tenido el piso alquilado hasta hace poco por 875 euros, pero hemos bajado a 790 porque no se alquilaba», cuenta el dueño de un ático. Pero no todos los caseros hacen de la flexibilidad un don. Los hay que se cierran en banda ante cualquier mínimo atisbo de regateo. «La vivienda de abajo, que es idéntica y tiene menos luz, se alquila por

750 euros», asevera la propietaria de un piso que alquila por 630 euros, una de las caseras que repelen las rebajas. Desde una inmobiliaria que comercializa algunas viviendas en la zona advierte de estos casos. «Hemos tenido caseros que dejan pisos varios meses sin alquilar por negarse a bajar el precio 25 euros», asegura. «No se paran a pensar que tener el piso vacío durante meses no sólo no supone ingresos, sino que implica gastos», continúa.

Parece que no hay que ser un Cristiano Ronaldo del terreno de juego inmobiliario para lograr que los regates sean efectivos. «El casero ha dejado de ser un lobo feroz. Comprende situaciones económicas difíciles como la actual y flexibiliza sus exigencias», reflexionan en Arrenta.

**25 años junto a ti**

**EEDE**  
ESCUELA ESPAÑOLA DE LA ESPALDA  
www.eede.es  
CENTRO ADHERIDO

**Domingo, 2 de Mayo**

**Abierto**

Eusebi Estada, 92  
Gabriel Alomar i Villalonga, 7  
Poligon Son Valentí

te devolvemos hasta **50%** de tu compra en los complementos y textil que **tú elijas**

**PALMA**

**SABADOS TARDE ABIERTO**

Eusebi Estada, 92  
Gabriel Alomar i Villalonga, 7\*  
Poligon Son Valentí\*

\* No cerramos al mediodía

Baró de Pinopar, 6  
Blanquerna, 34  
Rafael Rodríguez Méndez, 12

**INCA**

Avenida Jaime II, 5

**MENORCA**

Maó - Vía Ronda, 24-A  
Ciudadella - C/ Lleida, 26

**COLCHONES**

**BASES**

**ALMOHADAS**

**ROPA DE CAMA**