

•

Estás en:

[SUR.es](#)

>

[Noticias Portada](#)

>

El alquiler con opción a compra gana terreno en Marbella ante el parón inmobiliario

Marbella

El alquiler con opción a compra gana terreno en Marbella ante el parón inmobiliario

Los promotores ven en esta fórmula la mejor opción para dar salida a su 'stock' y los inquilinos pueden adquirir más fácilmente la vivienda

08.09.10 - 01:59 - M. A. GONZÁLEZ/ C. MORENO | MÁLAGA/MARBELLA.



El promotor tiene la oportunidad de dar salida a su 'stock' mediante un posible comprador, obtiene una renta mensual y tiene la tranquilidad de que el arrendatario mantendrá el piso en buenas condiciones. El inquilino, por su parte, disfruta de la casa mientras ahorra para poder comprarla en un determinado plazo de tiempo, comprueba si es la vivienda con la que soñaba, allana el camino de acceso a una hipoteca y las cuotas que paga por el alquiler no son un fondo perdido que cae en saco roto.

Además, ambos pueden acceder a subvenciones para el fomento del arrendamiento. Son las mayores ventajas del alquiler con opción a compra, una fórmula que en los últimos tiempos ha despertado el interés de promotoras y particulares en Marbella y el resto de la provincia, que encuentran en esta figura la posibilidad de dar salida a sus viviendas ante el parón inmobiliario. También va ganando terreno en la promoción pública esta alternativa que, por regla general, permite al inquilino descontar las cuotas mensuales del alquiler, o una parte de ellas, del precio final del inmueble.

El auge de este fenómeno, constatado por promotoras, inmobiliarias y expertos consultados por este periódico, ha hecho que se multipliquen los anuncios en Internet y en revistas especializadas. Se trata de una fórmula que desde el inicio de la crisis ha ganado adeptos, como explica Amparo Simón, responsable de prensa de enalquiler.com: «Es una opción intermedia para quienes no tienen capacidad económica para comprar una vivienda pero creen que podrán hacerlo en un futuro. Conocen el inmueble, su entorno y deciden si lo quieren comprar y, además lo que pagan por el alquiler se tendrá en cuenta en el momento de la compra. Este método está de moda en los últimos meses».

«Es una forma de esperar a que mejore su situación laboral, familiar o de ingresos», explica Toñi Ricoy, de la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda Arrenta, que constata que «va creciendo su implantación en la provincia». Los propietarios, argumenta, consiguen obtener ingresos y la posibilidad de vender «en un mercado poco activo».

Idóneo en Marbella

Esta opción encuentra en Marbella una situación muy idónea, ya que existe una gran cantidad de promotoras que buscan dar salida a pisos de primera mano que se construyeron hace unos años. «Las viviendas que se ofrecen con


LAS CLAVES

¿Qué es?: Un acuerdo que permite al inquilino ejercer la opción de comprar la vivienda después de haber vivido en ella durante un periodo de tiempo, normalmente hasta un máximo de cinco años. Lo habitual es que la renta pagada o un porcentaje de ella se deduzca del precio final del inmueble.

¿Cuándo se fija el precio?: El coste de la vivienda se cierra en el momento en que se firma el contrato de alquiler con opción a compra. Según los expertos, suele fijarse el precio del valor de mercado en la actualidad, aunque puede estipularse una subida anual según el IPC, por ejemplo.

¿Qué ocurre si el inquilino no compra la casa? El contrato establece la opción de poder adquirir la vivienda, pero no es una obligación en ningún caso.

¿Cuándo puede hacerse efectiva la compra? En cualquier momento mientras el contrato esté en vigor.



[Buscador de empleo y formación](#)

- [Trabajo](#)
- [Formación](#)

[infoempleo.com](#)

[semana santa malaga](#)

[feria de Málaga](#)

esta fórmula se finalizaron antes de los casos de corrupción urbanística de la ciudad, porque una vez se destapó la trama se paralizaron muchas construcciones. Entre las condiciones que se ofrecen, se encuentra la posibilidad de acumular durante dos años una parte del alquiler para la posible compra», explica Agustín Rivas, agente de Remax Marbella Centro, quien avisa que lo mejor es legalizar la situación para evitar problemas.

Lo mismo les ocurre a las promotoras.

Con un 'stock' de más de veintemil viviendas nuevas sin propietario en la provincia, esta fórmula se ha convertido en un gancho muy de moda para captar compradores y, como confirma José Prado, presidente de la Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Málaga (ACP), una gran cantidad de promociones la ofrecen a sus clientes. «Se está utilizando cada vez más y está funcionando», señala Prado. Lo mismo les ocurre a las promotoras.

Para Pedro Hernández, abogado experto en la materia, lo ideal es acudir al Registro de la Propiedad cuando se paga una prima para tener opción a compra, porque es una garantía. «También se puede registrar en otros casos, pero los costes legales son bastantes elevados», recalca.

Según explica Pilar Serrano, jurista malagueña, aunque no existe un contrato tipo para estas operaciones, lo habitual es que se estipule que el alquiler que abona el arrendatario se descuenta del precio final.

En otros casos, se establece que se deducirá un porcentaje, como hicieron Daniel y su pareja, que cambiaron de provincia por cuestiones laborales y, ante la imposibilidad de encontrar comprador para su piso, decidieron ponerlo en alquiler. Uno de los candidatos les planteó la posibilidad de hacer un contrato con opción a compra. El próximo año concluye el plazo para que el inquilino decida si finalmente se queda con el piso y se descuenta del precio final el 60 por ciento de las cuotas mensuales que ha estado pagando. «Sabemos que cuidará la vivienda como si fuera suya y tenemos un comprador medio asegurado», dice Daniel.

Pero el descuento no es una condición inherente a estos contratos, ya que, según explica José Prado, algunas promotoras no ofrecen esta posibilidad, pero se comprometen a mantener el precio fijado en el momento de la firma del contrato durante el tiempo que tiene el inquilino para decidirse por la compra.

«Es una forma de inducir a la compra que tiene los mismos riesgos que cualquier tipo de contrato de alquiler», explica Cayetano Rengel, presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Málaga, que recomienda buscar asesoramiento.

«Bien atado»

«Hay que dejarlo todo bien atado: el precio, los plazos de venta, o quién asume los gastos de notaría», apunta Andrés Vilacoba, abogado de la Asociación en Defensa del Propietario de Vivienda (Adeprovi), que advierte de que proliferan modelos de contrato en Internet que son inconcretos y pueden originar conflictos. La desventaja para el propietario, señala, es que, al cerrar la operación a fecha de hoy, se arriesga a no poder aprovechar un repunte de los precios en el futuro.

[loteria de navidad](#)

,
[vino](#)

,
[malaga cf](#)

,
[marbella](#)

,
[fotos de marcha](#)

,
[loteria del niño](#)

,
[poker](#)

,
[carnaval de malaga](#)

,
[carretera de cádiz](#)