
Empresa

Amor Pelegrí (Pelegrí Abogados): “La nueva ley del alquiler sobreprotege al arrendatario”

Amor Pelegrí es socia fundadora del despacho Pelegrí Abogados. La jurista cree que la nueva Ley de Arrendamientos de Urbanos (LAU), en vez de atajar la burbuja de precios del alquiler, la inflará aún más.

J. Izquierdo
10 ene 2019 - 04:54



Amor Pelegrí es socia fundadora del despacho Pelegrí Abogados. La jurista, con más de treinta años de trayectoria a sus espaldas, cree que la nueva Ley de Arrendamientos de Urbanos (LAU), en vez de atajar la burbuja de precios del alquiler, la inflará aún más. La directiva sostiene que el aumento de los contratos hasta los siete años en caso de los activos de los fondos generará una desaceleración en la inversión y hará que estos “se lo piensen dos veces antes de comprar según qué

1 / 3

<https://www.ejeprime.com/empresa/amor-pelegri-pelegri-abogados-la-nueva-ley-del-alquiler-sobreprotege-al-arrendatario>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

activos”.

Pregunta: ¿Cómo asume el mercado inmobiliario la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)?

Respuesta: Es una ley social que protege más al arrendatario que al arrendador. Los contratos serán por siete años para los grandes inversores. Se fijará una misma renta durante siete años y no podrán incrementarla. Siete años con el mismo alquiler, y que sólo se actualizará según IPC si este punto se recoge en el contrato...

P.: ¿Cree, igual que el Gobierno, que la normativa atajará la llamada burbuja de precios que viven Madrid y Barcelona?

R.: Al contrario. Esta ley va a tener el efecto opuesto al previsto. El inversor ya saldrá pensando en lo que puede subir el alquiler a los siete años: eso encarecerá el precio.

P.: Sin embargo, la norma no ha incluido finalmente un precio límite. ¿Por qué no se ha tomado esta decisión?

R.: No lo ha incluido en la ley, pero deja una puerta abierta a los municipios. En el ámbito municipal, los ayuntamientos pueden poner techo, tal y como pasa ya en Berlín o París. Supongo que han puesto un techo porque imagino que ya sería demasiado para los arrendadores.

“Con la nueva LAU, veo poco beneficio para el arrendador”

P.: ¿La reforma de la LAU traerá consigo una caída en la inversión de fondos en este tipo de activos?

R.: Puede ser que desacelere el *boom* actual, claro. Luego está el tema de la fianza... la ley establece una garantía máxima de dos meses, con lo que por ningún lado podemos asegurar al propietario ante los impagos.

P.: Por otro lado, los desahucios de vivienda se suspenderán cuando la Administración aprecie que existen indicios de una situación de vulnerabilidad. ¿Esto hará que el inversor dude más en la compra de según qué activos?

R.: Sin duda, hará que el inversor se lo piense dos veces antes de comprar. En resumen, la norma sobreprotege a la parte más débil, al arrendatario. Veo poco beneficio para el arrendador con esta LAU.

P.: ¿La administración pública está trabajando para que el parque de viviendas no quede en manos, casi exclusivamente, de fondos?

R.: No lo sé, pero quién sabe si es una maniobra para manipular el mercado...

“El mensaje para el inversor es que no puedes tener pisos vacíos y, si los ocupas, con estas condiciones”

P.: Y también habrá una carga en el impuesto del IBI para las viviendas que estén vacías.

R.: Eso es, los propietarios deberán pagar un porcentaje más alto del IBI. El mensaje para el inversor es que no puedes tener pisos vacíos y, si los ocupas, con estas condiciones.

P.: Por cierto, ¿cómo ve el impuesto sobre las hipotecas?

R.: Creo que es una debacle, algo incomprensible todo lo que ha sucedido en el Tribunal Supremo, pero no creo que ralentice las ventas en el mercado residencial. Beneficiaría un poquito al comprador si resulta que lo paga el banco, pero, de ser así, el banco lo repercutirá en otros costes.