

» al día

Compraventa de viviendas

Variación interanual en %



Fuente: Estadística Notarial.

EL PAÍS

¡Qué pocos pisos se venden!

PROPIEDADES

Las últimas cifras de compraventas inmobiliarias que recogen tanto el INE como la estadística notarial, referidas a noviembre del año pasado, reflejan lo poco que se mueve el mercado inmobiliario. Los cambios fiscales no han animado las ventas. Según el INE, respecto al mismo mes de 2011, ha descendido un 1% el número de fincas transmitidas y un 6% el de las de viviendas, unas 25.700, según los datos registrales, de las que 13.000 son usadas.

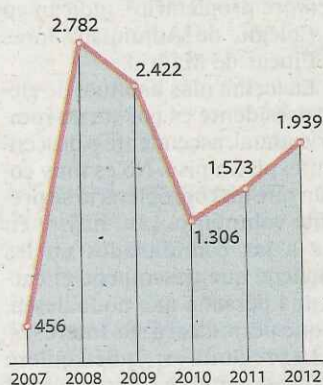
En la estadística notarial se podría hablar de estancamiento en las ventas de viviendas: cayeron en noviembre un 0,1% en datos brutos. La serie desestacionalizada habla de aumento del 0,6%. "Es posible que en diciembre, mes en el que suelen acelerarse las decisiones de compra, aumenten, pero no de forma notable. Si lo será la transferencia a la Sareb de los activos de la banca nacionalizada y a los que daremos un trato estadístico por separado", explica Jordi Esteve, de Solchaga Recio y Asociados.

Menos tibieza hay en las cifras de compraventas de pisos de precio libre: suben un 4,4%. Caen las de nuevos un 17% y suben un 16% las de usados.

En el caso de la dación en pago, noviembre cerró con 1.939 daciones, un 23% más que un año antes, según el notariado. Desde 2007 contabiliza 111.492.

Número de daciones en pago

En noviembre de cada año



Fuente: Estadística Notarial.

EL PAÍS

La banca, un vecino moroso

Aumenta el impago de gastos de comunidad de los pisos desahuciados

VIENE DE LA PÁGINA 1

"Si en una finca de 20 vecinos, uno no paga, se deja de ingresar el 5%, lo que lleva al resto a cubrir con derramas extraordinarias o solicitar a los bancos la cobertura de descubiertos, algo que las entidades están dejando de hacer", explica Sempere.

Cada vez más el que un banco se quede con un piso tras una ejecución hipotecaria supone un verdadero quebradero de cabeza. "No te llaman, lo ocultan. Tú sigues girando los recibos al titular de vivienda durante meses hasta que al final, tras la acumulación de los impagos, saltan las luces", señala Francisco Gafforio, que se ha enfrentado en varias fincas al aumento de la morosidad bancaria, entre ellas una en la calle de San Raimundo, en San Sebastián de los Reyes, presidida por Ángel Martínez. Indica que ayer pusieron una demanda a Bankia "porque les audada 1.300 euros desde hace más de un año".

"Cuando eso sucede", prosigue Gafforio, "hay que actuar con cautela. Lo primero, solicitar una nota simple al Registro Mercantil para saber quién es el propietario". Esta iniciativa suele resultar fallida "porque los bancos no escrituran a su nombre la propiedad". Si el banco aparece, se procede a través de la reclamación amistosa. "La mayoría paga. Si no, se inicia un monitorio, la reclamación por vía judicial por parte de la junta de propietarios", añade Gafforio.

Pero en ocasiones, si el cambio registral no se ha producido a pesar de que el banco ya es titular de la vivienda, la búsqueda para encontrar un interlocutor válido se convierte en toda una odisea. "Si las cosas se complican, recomiendo dirigir la reclamación al máximo dirigente



Ángel Martínez, frente a la finca de San Sebastián de los Reyes en la que vive. / CLAUDIO ÁLVAREZ

de la entidad. No falla. Siempre te contestan", señala el administrador.

Otra grave consecuencia para comunidades se deriva de que las entidades suelen transferir la gestión de estas propiedades a empresas de mantenimiento ajenas a la entidad, que son las que tienen las llaves. No representaría un problema mayor si los administradores lo supieran. Pero en muchas ocasiones no lo saben, y cuando surge alguna emergencia, como goteras, el asunto se puede complicar al no poder acceder a la casa.

Otro aspecto desagradable al que se enfrentan los administradores se produce cuando el banco vende el piso embargado a un tercero, que debe hacer fren-

Tras los desahucios, no notifican al administrador quién tiene las llaves

de impagos anteriores que en ocasiones, en comunidades con alto gasto, pueden ser cuantiosas, de entre 3.500 y 4.000 euros. Según establece la Ley de Propiedad Horizontal, el comprador de un piso está obligado a pagar las deudas del año natural de la compra y el anterior. "En muchas ocasiones, el banco dice que no se debe nada, y luego el comprador comprueba que no es así", señala Gafforio.

"El incremento de la morosidad ha sido brutal en 2012, debido a que un buen número de procedimientos judiciales están ahora llegando a su final", afirma Salvador Díez, presidente del Consejo General de Administradores de Fincas de España (CGAFE), quien acaba de remitir un escrito a la Asociación Española de Banca (AEB) para alertar sobre esta creciente morosidad por parte de las entidades financieras que, en la práctica, según recoge el documento, "está complicando notablemente lograr la necesaria renovación de los presupuestos, los acuerdos para la realización de las obras y, en definitiva, el desarrollo normal de la actividad de las comunidades de propietarios".

Suerte dispar para promociones de lujo

J. C. M.

Las obras de la que se anunciaba como la promoción más cara y lujosa en Madrid, entre las calles de Juan Bravo, Lagasca y Maldonado, del distrito de Salamanca madrileño, llevan paralizadas desde hace medio año. "De momento no tenemos información", comentan en la inmobiliaria Gilmar, comercializadora de Juan Bravo Plaza. En el solar, San Martín, la constructora contratada, ha dejado dos enormes grúas y las plantas bajo rasante del garaje a medio terminar.

El proyecto se ha modificado y también ha cambiado la propiedad. Todo estaba pensado para convertir este edificio en el más exclusivo de Madrid, con 60 pisos de 150 metros a 2,5 mi-

llones de euros cada uno. Un arquitecto de postín, Rafael de la Hoz, interioristas de renombre como Tomás Alía y Pascua Ortega, y un proyecto de condominio al que no le falta detalle. Hasta un gerente de operaciones

La promoción Juan Bravo Plaza, financiada por Banif, está aparcada

—una especie de conserje full time— encargado de todo, desde conseguir entradas de última hora a subir la cena al apartamento.

Pero el proyecto, financiado por Banif, ha quedado en cua-

rentena ante los problemas económicos de la propiedad, la sociedad Juan Bravo 3, creada en 2006 por la familia Ortiz como una filial de Eurosazor, su buque insignia. Se han dejado en el empeño mucho dinero. Más de 150 millones invertidos en comprar, en 2007, a Repsol y a la Mutua, sendos edificios de oficinas para su posterior demolición, redactar el proyecto y llevar a cabo la tramitación.

Mejor suerte está teniendo el que promueve el Banco Popular-Pastor en el paseo de San Francisco de Sales, esquina a la calle de Gaztambide. El Mindanao House, tras un parsimonioso inicio de obras, ha cogido velocidad de crucero, y se pueden apreciar ya las cinco primeras plantas levantadas. En el verano de 2014 podrían estar residen-

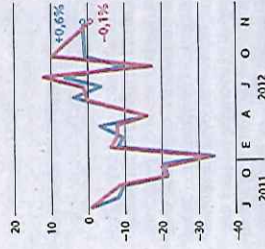
do los primeros propietarios, que habrán pagado entre 456.000 y 763.000 por pisos de uno a tres dormitorios, entre 83 y 126 metros cuadrados.

Se pondrá así fin a una década de culebrón sobre esta parcela. En 2001, los bancos Pastor y Sabadell se convirtieron en propietarios del hotel Mindanao tras pagar 45 millones. Un año más tarde, el Pastor compró el 50% en manos del Sabadell para, en marzo de 2004, dar marcha atrás en su proyecto de remodelarlo como balneario urbano y aceptar los 105 millones ofrecidos por Nozar. La inmobiliaria llegó a iniciar las obras, pero entró en concurso de acreedores y tuvo que ceder de nuevo la propiedad al Pastor para reducir parte de la deuda de 91 millones generada para el proyecto.

Compraventa de viviendas

Variación interanual en %

— Serie original
— Serie desestacionalizada



Fuente: Estadística Nacional. EL PAÍS

¡Qué pocos pisos se venden!

PROPIEDADES

Las últimas cifras de compraventa de viviendas inmobiliarias que recoge tanto el INE como la estadística notarial, referidas a noviembre del año pasado, reflejan lo poco que se mueve el mercado inmobiliario. Los cambios fiscales no han animado las ventas. Según el INE, respecto al mismo mes de 2011, ha descendido un 1% el número de fincas transmitidas y un 6% el de las de viviendas, unas 25.700, según los datos registrales, de las que 13.000 son usadas.

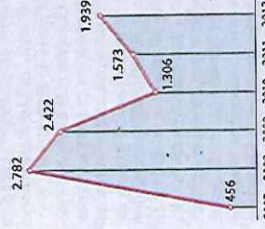
En la estadística notarial se podría hablar de estancamiento en las ventas de viviendas: cayeron en noviembre un 0,1% en datos brutos. La serie desestacionalizada había de aumento del 0,6%. "Es posible que en diciembre, mes en el que suelen acelerarse las decisiones de compra, aumenten, pero no de forma notable. Si lo será la transferencia a la Sareb de los activos de la banca nacionalizada y a los que daremos un trato estadístico por separado", explica Jordi Esteve, de Solchaga Recio y Asociados.

Menos firmeza hay en las cifras de compraventa de pisos de precio libre: suben un 4,4%. Caen las de nuevos un 17% y suben un 16% las de usados.

En el caso de la dación en pago, noviembre cerró con 1.939 daciones, un 23% más que un año antes, según el notariado. Desde 2007 contabiliza 111.492.

Número de daciones en pago

En noviembre de cada año



Fuente: Estadística Notarial. EL PAÍS

La banca, un vecino moroso

Aumenta el impago de gastos de comunidad de los pisos desahuciados

VIENE DE LA PÁGINA 1

"Si en una finca de 20 vecinos, uno no paga, se deja de ingresar el 5%, lo que lleva al resto a cubrir con derramas extraordinarias o solicitar a los bancos la cobertura de descubiertos, algo que las entidades están dejando de hacer", explica Sempre.

Cada vez más el que un banco se quede con un piso tras una ejecución hipotecaria supone un verdadero quebradero de cabeza. "No te llaman, lo ocultan. Tú sigues girando los recibos al titular de vivienda durante meses hasta que al final, tras la acumulación de los impagos, sellan las luces", señala Francisco Gafforio, que se ha enfrentado en varias fincas al aumento de la morosidad bancaria, entre ellas una en la calle de San Raimundo, en San Sebastián de los Reyes, presidida por Ángel Martínez. Indica que ayer pusieron una demanda a Bankia "porque les auda 1.300 euros desde hace más de un año".

"Cuando eso sucede", prosigue Gafforio, "hay que actuar con cautela. Lo primero, solicitar una nota simple al Registro Mercantil para saber quién es el propietario". Esta iniciativa suele resultar fallida "porque los bancos no escriben a su nombre la propiedad". Si el banco aparece, se procede a través de la reclamación amistosa. "La mayoría paga. Si no, se inicia un monitorio, la reclamación por vía judicial por parte de la junta de propietarios", añade Gafforio.

Pero en ocasiones, si el embargo registral no se ha producido a pesar de que el banco ya es titular de la vivienda, la búsqueda para encontrar un interlocutor válido se convierte en una odisea. "Si las cosas se complican, recomiendo dirigir la reclamación al máximo dirigente



Ángel Martínez, frente a la finca de San Sebastián de los Reyes en la que vive. / CLAUDIO ÁLVAREZ

de la entidad. No falla. Siempre te contestan", señala el administrador.

Otra grave consecuencia para comunidades se deriva de que las entidades suelen transferir la gestión de estas propiedades a empresas de mantenimiento ajenas a la entidad, que son las que tienen las llaves. No representaría un problema mayor si los administradores lo supliran. Pero en muchas ocasiones no lo saben, y cuando surge alguna emergencia, como goteras, el asunto se puede complicar al no poder acceder a la casa.

Otro aspecto desagradable al que se enfrentan los administradores se produce cuando el banco vende el piso embargado a un tercero, que debe hacer fren-

Tras los desahucios, no notifican al administrador quién tiene las llaves

te a impagos anteriores que en ocasiones, en comunidades con alto gasto, pueden ser cuantiosas, de entre 3.500 y 4.000 euros. Según establece la Ley de Propiedad Horizontal, el comprador de un piso está obligado a pagar las deudas del año natural de la compra y el anterior.

"En muchas ocasiones el banco dice que no se debe nada, y luego el comprador comprueba que no es así", señala Gafforio.

"El incremento de la morosidad ha sido brutal en 2012, debido a que un buen número de procedimientos judiciales están ahora llegando a su final", afirma Salvador Díez, presidente del Consejo General de Administradores de Fincas de España (CGFAFE), quien acaba de remitir un escrito a la Asociación Española de Banca (AEB) para alertar sobre esta creciente morosidad por parte de las entidades financieras que, en la práctica, según recoge el documento, "está complicando notablemente lograr la necesaria renovación de los presupuestos, los acuerdos para la realización de las obras y, en definitiva, el desarrollo normal de la actividad de las comunidades de propietarios".

Suerte dispar para promociones de lujo

Ilones de euros cada uno. Un arquitecto de posín, Rafael de la Hoz, interioristas de renombre como Tomás Alía y Pasqua Ortega, y un proyecto de condominio al que no le falta detalle. Hasta un gerente de operaciones

La promoción Juan Bravo Plaza, financiada por Banif, está aparcada

—una especie de conserje 'full time'—, encargado de todo, de conseguir entradas de última hora a subir la cena al apartamento.

Pero el proyecto, financiado por Banif, ha quedado en cua-

rentena ante los problemas económicos de la propiedad, la sociedad Juan Bravo 3, creada en 2006 por la familia Ortiz como una filial de Eurosozor, su buque insignia. Se han dejado en el empeño mucho dinero. Más de 150 millones invertidos en comprar, en 2007, a Repsol y a la Mutua, sendos edificios de oficinas para su posterior demolición, redactar el proyecto y llevar a cabo la tramitación.

Mejor suerte está teniendo el que promueve el Banco Popular-Pastor en el paseo de San Francisco de Saiz, esquina a la calle de Gaztambide. El Mindanao House, tras un parsimonioso inicio de obras, ha cogido velocidad de cruce, y se pueden apreciar ya las cinco primeras plantas levantadas. En el verano de 2014 podrían estar residen-

do los primeros propietarios, que habrían pagado entre 456.000 y 763.000 por pisos de uno a tres dormitorios, entre 83 y 126 metros cuadrados.

Se pondrá así fin a una década de culebrón sobre esta parcela. En 2001, los bancos Pastor y Sabadell se convirtieron en propietarios del hotel Mindanao tras pagar 45 millones. Un año más tarde, el Pastor compró el 50% en manos del Sabadell para, en marzo de 2004, dar marcha atrás en su proyecto de remodelarlo como balneario urbano y aceptar los 105 millones ofrecidos por Nozar. La inmobiliaria llegó a iniciar las obras, pero entró en concurso de acreedores y tuvo que ceder de nuevo la propiedad al Pastor para reducir parte de la deuda de 91 millones generada para el proyecto.