

ESTADÍSTICAS

Durante el pasado mes de abril las transacciones de casas en la Comunitat ascendieron a 3.419 frente a las 7.845 de un año atrás, lo que representó una reducción del 56,4%. En el conjunto de España el descenso ha sido del 47,6%

La Comunitat supera la media en 'derrumbe' inmobiliario

EL BOLETÍN VALENCIA

Conforme van pasando los meses se acentúa más la caída de las compras de viviendas. Los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) apuntan que en la Comunitat Valenciana ha caído este tipo de transacciones un 56,4% en abril de 2009 comparado con el mismo mes del año anterior. Ese mes las transacciones de casas fueron 3.419 frente a las 7.845 de un año atrás. En el conjunto de España el descenso ha sido del 47,6%.

La caída de estas transacciones fue mayor en el caso de las viviendas usadas, donde la compraventa de este tipo de inmuebles retrocedió un 52,2% en tasa interanual, aunque también fue muy acusado el descenso de las compraventas de viviendas nuevas, del 42,9%. En tasa intermensual, las transacciones de viviendas de segunda mano bajaron un 11,4% y las de viviendas nuevas cayeron un 20,1%.

En los cuatro primeros meses del año, se han vendido un 45,4% menos de inmuebles de segunda mano y un 29,3% menos de viviendas nuevas que en el mismo periodo de 2008. El 89,8% de las operaciones de compraventa de viviendas efectuadas en abril se realizaron con viviendas libres y el 10,2% restante con viviendas protegidas. El número de viviendas libres transmi-

En cifras

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS, SEGÚN RÉGIMEN Y ESTADO

	VIVIENDAS LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA NUEVA	VIVIENDA USADA
Andalucía	6.339	5.835	504	3.690
Madrid (Comunidad de)	3.426	3.006	420	1.749
Comunitat Valenciana	3.419	3.185	234	1.770
Cataluña	2.996	2.866	130	1.349
Castilla-La Mancha	1.673	1.498	175	896
Galicia	1.630	1.525	105	1.055
Castilla y León	1.608	1.505	103	833
Canarias	1.347	1.091	256	696
Murcia (Región de)	1.173	1.133	40	750
País Vasco	1.161	817	344	619
Extremadura	893	654	239	253
Aragón	811	727	84	393
Asturias (Ppdo. de)	734	665	69	432
Cantabria	727	559	168	445
Balears (Illes)	529	513	16	296
Navarra (Com. Foral de)	374	311	63	251
Rioja (La)	295	281	14	180
Mallorca	52	51	1	5
Ceuta	30	29	1	20
TOTAL	29.217	26.251	2.966	13.535

FUENTE: INE. DATOS DE ABRIL DE 2009

tidas por compraventa se desplomó un 48,3% en abril en tasa interanual y un 39,4% en lo que va de año, con 26.251 operaciones, mientras que el de viviendas protegidas cayó un 40,5% respecto a abril de 2008 y un 17,7% en el primer cuatrimestre, hasta sumar 2.966 transmisiones.

En abril, el mayor número de compraventas de viviendas por cada 100.000 habitantes se dio en Cantabria (152) y La Rioja (115).

La media nacional fue de 79 transmisiones de vivienda por compraventa por cada 100.000 habitantes. El 55,4% de las compraventas de viviendas efectuadas en abril se registraron en Andalucía (6.339 operaciones), Madrid (3.426), Comunidad Valenciana (3.419) y Cataluña (2.996). Sumando las fincas urbanas (viviendas y otros inmuebles urbanos) y las rústicas, el total de fincas transmitidas en abril fue de 143.298.



OPINIÓN

Andrés Verdú

DIRECTOR JURÍDICO DE PRIMER GRUPO

La reciente sentencia del Tribunal Supremo sobre el valor de retraso en el pago de la renta ha provocado un debate sobre el valor jurídico que había que dar al segundo retraso del inquilino

Alquiler sí, pero con fecha de pago

La cuestión debatida se centra en el valor jurídico que había que dar al segundo retraso del inquilino en el pago de la renta. En nuestro sistema legal, al inquilino que se retrasa en el pago una primera vez, aunque sea demandado por el propietario, se le concede la gracia de enervar o evitar el desahucio si se pone al corriente antes del juicio. Pero a la segunda vez ya no, de modo que aunque pague antes del juicio será desahuciado sin tener otra oportunidad de evitarlo. Y precisamente a propósito de este segundo retraso es donde han surgido diferentes criterios de interpretación, cuando el inquilino se ponía por segunda vez al corriente en el pago, antes de que le fuera notificada la demanda de desahucio: a) Para unas Audiencias Provinciales, se trataba de un mero incumplimiento accesorio e irrelevante, que no podía conllevar la resolución del contrato.

Y si el propietario interponía la correspondiente demanda de desahucio tras una sola mensualidad impagada, o unos días de retraso, estaba incurriendo en abuso de derecho y perdía el juicio de desahucio. b) Sin embargo, para otras Audiencias Provinciales, este segundo retraso, por muy escaso que sea, constituye directamente el incumplimiento de una obligación esencial del inquilino y es causa de resolución del contrato. Y precisamente esta segunda postura es la que ha venido a seguir el Tribunal Supremo en la sentencia del 26 de marzo de 2009, tras dictar otra en igual sentido en menos de un año. En la primera sentencia del mes de julio de 2008 el retraso era de una mensualidad, pero en la de marzo de este año era de apenas 15 días. Con ello, el alto tribunal ha venido a sentar jurisprudencia sobre este particular, poniendo orden a la disparidad de criterios existentes y cumpliendo su misión de unificarlos.

Lo más destacable de la sentencia

En nuestra opinión, son destacables dos cosas de esta sentencia: a) El TSJ ha venido a decir que quien está abusando del derecho no es el propietario que interpone la demanda sino el inquilino que paga cuando se le antoja. Tomando conciencia del excesivo proteccionismo paternalista del que viene disfrutando el inquilino en la interpretación y aplicación de la Ley, y que en la práctica ha contribuido a que se retraiga la oferta en el mercado del alquiler. b) En esta segunda sentencia, el Tribunal no tuvo dudas en el fallo porque, además, en el contrato de alquiler estaba pactado un plazo máximo de retraso en el pago, imprimiendo de esta forma por vía negocial un carácter trascendente y esencial al momento en que el inquilino tenía que pagar. Precisamente por ello, aconsejamos, para una mayor seguridad jurídica, que en los contratos de arrendamiento se pacte expresamente no solo cuándo ha de hacer el pago el inquilino, sino también el plazo máximo de retraso que se le permite.

Ya estamos aquí. No hemos venido a entretenerte sino a informarte. Levante TV no nace sólo para que la veas, sino para que te veas en ella. Para que conozcas la última hora de Valencia y l'Horta desde el rigor, la independencia y la proximidad.

Canal 23 de tu TDT

levantetv@levantetv.es - 96 399 26 01

INTERNACIONALIZACIÓN

FCC construirá cuatro estadios de fútbol en Polonia por 515 millones

FCC construirá cuatro estadios de fútbol en Polonia por un importe total de 515 millones de euros. FCC, a través de su filial Alpine, se ha adjudicado la construcción del estadio de fútbol de Cracovia, que se suma así a los recientemente conseguidos en Gdansk, Posen y el nacional de Varsovia. El diseño del estadio de Cracovia, con un presupuesto de 35 millones, ha sido realizado por el estudio español de arquitectos Lamela. El estudio se utilizará para la Eurocopa 2012. El grupo controlado por Esther Koplowitz avanza así en su internacionalización y en su especialización en la construcción de grandes complejos deportivos.

TRANSACCIONES DE SUELO

El precio del suelo ha bajado un 4,8% en el primer trimestre de 2009

El precio del suelo en el primer trimestre del año se situó en 238,8 euros, lo que representa una bajada del 3,7% respecto al cuarto trimestre de 2008 y del 4,8% si se compara con el periodo enero-marzo del año pasado. Los precios más altos del metro cuadrado se dan en los municipios de más de 50.000 habitantes de las provincias de Barcelona, con 976,7 euros; Alava, 947,7 euros; Madrid, 927,1 euros y Valencia, 923,8 euros. Los precios más bajos se registran en Jaén 297,8 euros/m2, Zamora, 429,3 euros y Ourense con 430,0 euros el metro cuadrado.



LevanteTV

