

El Govern crea un modelo de propiedad 'antidesahucios'

ANTEPROYECTO DE LEY/ El Ejecutivo promueve una normativa que permitiría pactar la propiedad compartida de un inmueble por un periodo de entre 30 años y 99 años.

Marc Menchén, Barcelona

El éxito del modelo de la propiedad compartida o de la temporal dependerá en buena medida de la voluntad de las entidades financieras y las promotoras inmobiliarias, pero al menos la Generalitat quiere que las reglas del juego sean claras y por eso ha elaborado ya el anteproyecto de ley que regulará estas dos nuevas figuras. El texto, en exposición pública, permitirá a los dueños de las viviendas utilizar un nuevo esquema para la compraventa de estos activos, además de dar una alternativa a la ejecución hipotecaria que tantos estragos está causando en la sociedad actual.

Para evitar estos casos, el usuario y el banco o quien haya financiado la compra del inmueble, deberán establecer desde el comienzo una cláusula en el contrato por el que "el deudor y acreedor hipotecarios han previsto que el primero continué poseyendo el bien como propietario material en la proporción de la cantidad que haya pagado". También podrán establecer el "derecho a adquirir gradualmente las cuotas restantes de las que es titular el acreedor".

En un principio, y a no ser que se establezca lo contrario en el acuerdo, el deudor -al que la ley nombra "propietario material"- tendrá derecho de tanteo y de retracto en el caso que el "propietario formal" (banca o promotor) decidan vender su parte del inmueble. A la inversa, ellos

Los usuarios de la propiedad compartida tendrán derecho de tanteo en caso de venta



La Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) ha sido muy activa en la lucha contra los desahucios.

también tendrán derecho preferencial para comprar la parte del inmueble del inquilino si él quiere traspasarla.

Con la intención de dotar de más seguridad jurídica al nuevo modelo, la ley establecerá que el dueño principal del activo podrá exigir la adjudicación total del inmueble por el 80% del valor pericial de la parte del propietario temporal cuando venza el contrato o si éste no cumple con sus obligaciones.

Estas se resumen en el pago del precio de adquisición de las cuotas pactadas -se establece un periodo de entre 30 años y 99 años para ellos, con preferencia para la primera cifra- y de los gastos e impuestos asociados a la posesión y uso del inmueble, siempre que no se pacte otra cosa.

La nueva legislación no establece la fórmula que podrá utilizar el consumidor para

Más seguridad para el propietario

1 El Govern, para tratar de que la banca y las promotoras recurran a las nuevas fórmulas, introduce varias cláusulas de seguridad.

2 El dueño de un piso podrá comprar la parte del "propietario material" por el 80% del valor pericial si se incumplen los pagos.

3 El contrato, que permite el acuerdo entre particulares, también fija pagos si el inquilino provoca la pérdida de valor del inmueble.

adquirir una cuota de un inmueble, aunque sí que le da la opción de "enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen su cuota".

Propiedad temporal

Tanto la propiedad compartida como la temporal van dirigidas especialmente al mercado inmobiliario, pero también podrá utilizarse en la adquisición de vehículos, embarcaciones y cualquier otro "bien inmueble duradero, no fungible y que pueda constar en un registro público".

En el caso del contrato de propiedad temporal, la Generalitat establecerá que la relación sea de un mínimo de seis años y un máximo de 99 años. Este propietario, pese a que abandone la posesión del activo, deberá seguir pagando hasta que finalice el periodo establecido en el contrato.

Barcelona, entre el MWC y el HBW

Ha llegado, por fin, el gran día de la apertura del Mobile World Congress (MWC), el encuentro mundial de la telefonía móvil, que el pasado fin de semana trajo ya a Barcelona a algunos de los 75.000 congresistas que se esperan para la edición de este año, la novena consecutiva que se celebra en la capital catalana.

Desde muchos puntos de vista, se trata de una magnífica noticia, que lo será todavía más si el congreso se desarrolla sin incidentes ni sobresaltos, y si los ponentes y asistentes se sienten a gusto en la ciudad. No hay que olvidar que la presencia del MWC en Barcelona tiene fecha de caducidad (la de 2018 es la última edición garantizada) y que el reto es convencer a GSMA -la entidad organizadora del evento- de que el congreso eche raíces en la ciudad.

Uno de los sectores más beneficiados por el MWC es el hotelero, que celebra también su gran semana, que podría bautizarse como la Hospitality Big Week (HBW). Establecimientos llenos y un precio medio por habitación y noche de 230 euros -frente a la tarifa media de 109,57 euros del conjunto de 2013- son los ingredientes de una semana redonda para el parque hotelero de Barcelona.

Con un grado medio de ocupación del 75% en 2013, el Gremi d'Hotels no parece asustado ante el goteo de nuevas aperturas de establecimientos anunciadas para los próximos años. La patronal que lidera Jordi Clos lo argumenta con los datos en la mano: el año pasado la ocupación subió unas décimas y la tarifa media lo hizo en la misma medida, pese a que se inauguraron once hoteles, que suman algo más de 2.000 plazas a las 65.000 ya existentes. En el sector creen que la oferta de nuevos hoteles -este año está previsto que abran doce más- podrá digerirse en la medida en que la ciudad siga mejorando su imagen e invirtiendo en promoción internacional.

En privado, algunos expertos ven cada vez más cercano el riesgo de burbuja hotelera en la ciudad

Pero algunos expertos del sector, en privado, discrepan de esta posición y advierten del riesgo cada vez más cercano de una burbuja hotelera en Barcelona. Uno de ellos comenta que lo más grave es que los precios -y los márgenes- apenas mejoran, y advierte, además, del efecto que tendrá sobre la demanda hotelera la creciente oferta de apartamentos turísticos en la ciudad, que impedirá que el sector se beneficie de los continuos incrementos en la cifra de viajeros. Otro considera que 2014 será un año tan bueno, gracias al turismo de reuniones y al tirón de los cruceros, que el ejercicio se salvará aparentemente con dignidad.

Mientras, trascienden nuevos proyectos hoteleros en Barcelona. La Torre Agbar, la antigua sede de Banesto en Plaça Catalunya y alguno de los edificios subastados por la Generalitat podrían albergar más establecimientos. ¿Habría mercado -y negocio rentable- para todos? ¿O será necesario montar periódicamente nuevas HBW en la ciudad?

Redactor jefe

LA AGENDA DE LA SEMANA

Del 24 de febrero al 2 de marzo

Ferias

Mobile World Congress

- Fecha: Del 24 al 27 de febrero.
- Lugar: Barcelona.
- Entidad organizadora: GSMA.

4 Years from Now

- Fecha: Del 24 al 26 de febrero.
- Lugar: Barcelona.
- Entidad organizadora: Mobile World Capital Barcelona.

Conferencias

Ética en la consultoría y en la empresa: creando valor, compartiendo responsabilidad

- Fecha: 25 de febrero.
- Ponente: Victoria Camps
- Lugar: Barcelona
- Entidad organizadora: Asociación Española de Directivos de Responsabilidad Social.

El presidente de Microsoft Asia-Pacific, en el IESE

- Fecha: 26 de febrero.
- Ponente: César Cernuda.
- Lugar: Barcelona.
- Entidad organizadora: IESE.

Modelos de negocio que generan las tecnologías en el sector cultural

- Fecha: 27 de febrero.
- Ponentes: Ferran Capó, Javier Cornadó, Augustin de Beaupré y El Yijo.

- Lugar: Barcelona.
- Entidad organizadora: Esade.

Jornadas

¿Cómo gestionamos nuestra privacidad en las aplicaciones móviles?

- Fecha: 25 de febrero.
- Ponentes: Hannes Federrath, Xavier Serrano, Ignasi Casanovas, Joan Guanyabens, Héctor Sánchez y Óscar García Pahella.

- Lugar: Barcelona.
- Entidad organizadora: Autoritat Catalana de la Protecció de Dades.

El Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF)

- Fecha: 25 de febrero.
- Ponentes: José María Hernández, Juan Carlos Cid, Gonzalo Gómez Retuerto, Adolfo Estévez Beneyto y Alejandro Gómez de Aguilera.
- Entidad organizadora: Deloitte

y MARF.

Por un orden mundial más justo

- Fecha: 27 y 28 de febrero.
- Ponentes: Alfred Pastor, Joan Rigol y Toni Comín, entre otros.
- Lugar: Barcelona.
- Entidad organizadora: Justicia i Pau, Cristianisme i Justícia, Centre d'Estudis Econòmics i Socials, Càritas y Delegación de Pastoral Social.