

CONCHI LAFRAYA
Madrid

Alquilar la casa y no poder echar al inquilino al cabo de unos años te da unos quebraderos de cabeza horribles", señala una joven de Granollers. Ella arrendó su piso de soltera y después no lograba echar al inquilino, que se negaba a marcharse. El objetivo de la propietaria era vender este inmueble para entregar al banco el dinero de la entrada de su segunda casa. Todo el proceso le llevó casi dos años.

El problema para recuperar la vivienda cuando se desea es uno de los motivos que más frenan a los propietarios a la hora de arrendar sus casas vacías. El Gobierno ha introducido algunos cambios con el fin de reactivar este mercado. En este sentido, una de las novedades más significativas es que se ha reducido el plazo de prórroga obligatoria de cinco a tres años. También se podrá recuperar la casa como vivienda habitual si la requiere el dueño para él, para familiares de primer grado o por divorcio, aunque no se haya dejado por escrito en el contrato.

Aunque la principal novedad es evitar la judicialización de los

La inscripción del alquiler permitirá instar al desahucio si el arrendatario no paga en diez días

problemas causados por inquilinos morosos. La inscripción del contrato de alquiler en el registro permitirá instar al desahucio si el arrendatario no paga sus deudas en diez días. Un notario o juez podrá notificar la ruptura del contrato sin pasar previamente por los juzgados.

La mayor parte de los expertos consultados considera que las novedades van por el buen camino, pero hay que dar tiempo para ver si reactivan el mercado de alquiler de verdad.

"Cualquier reforma es positiva para eliminar una de las anomalías más graves del mercado inmobiliario español, que es la bajísima proporción del alquiler", explica José García Montalvo, profesor de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. En la misma línea se manifiesta Pedro de Churrua, director general de la consultora Jones Lang Lasalle: "Las medidas son impor-

Los principales cambios

ANTES

- Duración de prórroga obligatoria: 5 años.
- Recuperación de la vivienda: tenía que estar escrito en el contrato y pactado.
- Desahucio: había que acudir a la vía jurisdiccional y obtener una sentencia declarativa para que el impago de la renta pudiera dar lugar a la resolución de arrendamiento y el consiguiente desahucio.

DESPUÉS

- Ahora la prórroga se reduce a 3 años.
- Se puede recuperar la casa sin necesidad de que figure en el contrato.
- Se habilitan diez días para que el arrendatario pague la deuda pendiente. De no hacerlo, se puede acudir al registro de alquiler y que el propietario rompa el contrato, lo que permite iniciar el proceso de desahucio.

El Gobierno busca desjudicializar los procesos de alquiler: España sólo cuenta con 1,8 millones de viviendas arrendadas

¿Alquilo mi piso vacío?



Carteles de alquiler en la zona de Diagonal Mar, en Barcelona

¿Arrendar es la solución al tema del ladrillo?

■ Las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (socimis) se crearon en el año 2009, pero nunca han terminado de arrancar. Se trata de vehículos inversores cuyo objetivo es mantener inmuebles alquilados. En opinión de Gar-

cía Montalvo, "en algún momento los bancos se darán cuenta de que es mejor para todos alquilar sus viviendas que venderlas a cualquier precio".

Julio Gil explica que "se ha eliminado el porcentaje máximo de financiación de

los activos de las socimis, se ha reducido el plazo de mantenimiento de los inmuebles de 3 a 7 años y se ha reducido el porcentaje de distribución de beneficios". Para Galindo, la clave es que aún habría que reducir más su tributación.

específico para acabar con él".

Para José Manuel Galindo, presidente de la patronal de los promotores (Apce), una de las claves es que se creará un registro de inquilinos, donde también se notificarán los morosos, con lo que aumentará la seguridad jurídica. Eso sí, habrá que inscribir el contrato de alquiler en el citado registro (cosa que hasta ahora no se hacía) porque de esta forma no se estará obligado a mantener al inquilino en la vivienda.●

En España se vendieron gratis el 30% de los móviles el año pasado

>> VIENE DE LA PÁGINA ANTERIOR

en España más móviles que en Italia, que tiene más población", asegura Hugo Liria, director para España del sector ComTech de la consultora Kantar Worldpanel. Según esta firma, el 30% de los móviles que se vendieron en España en el 2011 fueron gratis..., cuando en Francia prácticamente ninguno lo era, con un precio medio de compra del terminal de 50 euros. Eso ha situado España, se-

gún reconoció el presidente de Ametic, Jesús Banegas, como "uno de los países con un parque de telefonía móvil más avanzado del mundo". De hecho, según Kantar, el 60% de los móviles que se vendieron en el último trimestre del año pasado en España eran teléfonos inteligentes o smartphones, mientras que en Alemania, un país con apenas subvenciones, este porcentaje era de sólo el 48% de los vendidos el año pasado. Para el conjunto de este año 2012, se

prevé que la caída de las ventas de móviles oscile entre el 20% (según estimaciones de Kantar) y el 30% (según LG).

A nivel global, los smartphones fueron el tractor de la telefonía móvil en el 2011: según la consultora Gartner, se vendieron 472 millones de terminales, sobre un total de 1.770 millones de móviles, y crecieron un 58%, cuando el mercado creció sólo un 11%. La pujanza de estos móviles ha cambiado la jerarquía del sector: frente a los

crecimientos de ventas de Samsung (25% en el primer trimestre) y Apple (96%), han retrocedido con fuerza firmas emblemáticas como Nokia (-22%) o RIM/BlackBerry (-23%). "Los teléfonos inteligentes se convierten en commodities y para los fabricantes es un reto diferenciarse", dice Gartner: quienes no logran desarrollar terminales punteros y aplicaciones, simplemente pueden competir con precio.

Esto ha creado un mercado dual: frente a los beneficios millonarios de Apple (tiene un margen neto del 35% con la venta de cada iPhone) o Samsung (obtiene un 73% del beneficio de los móviles

aunque le aportan sólo un tercio de sus ingresos), Huawei, una firma china especializada en smartphones de menos de 100 euros, está en pérdidas, así como las recién destronadas Nokia o BlackBerry. Las políticas de recortes de costes de las operadoras -los principales compradores de terminales- acentúan esa dualización. Así, Telefónica ha reducido su catálogo de 280 terminales a apenas 80, como habían hecho ya otras firmas, para comprar mayor cantidad de cada modelo y bajar precios. Esto obliga a las firmas con menos poder de mercado, como LG, ZTE, Sony, HTC, Motorola o Huawei, a vender más barato para seguir en el catálogo de las grandes operadoras.●

Printed and distributed by NewspaperDirect