

# Una de cada tres compraventas de vivienda en Euskadi se realiza al contado

La crisis, con la restricción del crédito, impulsó las transacciones sin financiación bancaria, mucho más extendidas en otras comunidades

:: AMAIA CHICO

**SAN SEBASTIÁN.** «Hoy es un buen día para comprar un piso». Con ese ánimo entró en la oficina de Engel & Völkers un turista australiano que, después de solo tres días en San Sebastián, «se enamoró de la ciudad». Sin pensárselo dos veces sacó la American Express Oro (sin límite de crédito) y pagó a tocateja los más de 700.000 euros de una vivienda que acababa de visitar. La anécdota, completamente real, no es un caso aislado ni una forma de pago exclusiva de millonarios. Una de cada tres operaciones de compraventas inmobiliarias en Euskadi se realizan al contado, sin préstamos hipotecarios.

El dato del Consejo General del Notariado puede sorprender al ciudadano medio, que peina a fondo el mercado en busca de algo que se ajuste a su bolsillo. Pero no a los agentes ni a los notarios que certifican dichas transacciones, absolutamente «legales y transparentes». El pago a tocateja, que no en metálico, es una práctica extendida, sobre todo a raíz de la crisis, y especialmente fuera del País Vasco. En el Estado, apenas el 44% de las transacciones de pisos incluyen financiación bancaria, mientras que en Euskadi o Madrid ese porcentaje aumenta hasta el 60 o el 65%.

En la comunidad autónoma vasca esta cifra era antes incluso mayor. En 2007 el porcentaje de compraventas sujetas a créditos era del 83,8%. Con la crisis y la contracción tanto en las compraventas como en la concesión de préstamos se redujo 30 puntos en 2013. Ese año se tocó fondo y en solo una de cada dos transacciones –se contabilizaron 10.481, menos de la mitad que cinco años antes– los compradores recurrieron a un préstamo bancario.

«La recesión contrajo las operaciones y la financiación, porque las entidades ya no prestaban el 100%, exigían acreditar una parte de fondos propios –20 ó 30%–, empleo fijo...», recuerda el decano del Colegio vasco de Notarios, Diego Granados.



## Ventas de viviendas en Euskadi



Ese cambio en la política hipotecaria de los bancos provocó que muchos potenciales compradores sin ahorros «desaparecieran del mercado». Pero desde entonces, la recuperación es constante. Hasta septiembre de 2017, en el País Vasco 5.273

transacciones se cerraron sin financiación (34% del total), mientras que en todo 2016 la cifra fue de 6.500. En el pago al contado influye «la baja rentabilidad de los ahorros en depósitos». Y también las ayudas familiares o acuerdos privados en forma de

### LA CLAVE

Colegio de Notarios del País Vasco  
**Los expertos aseguran que en los pagos a tocateja influye la baja rentabilidad de los ahorros en depósito**

donación o préstamo sin intereses. «Las transacciones en unos y otros casos son igual de claras, cien por cien transparentes», asevera el notario, que remarca que existe un estricto control para evitar el blanqueo de capitales. «Pagar al contado no es pagar en negro», insiste. «De hecho, los modos de pago son el cheque nominativo –no al portador–, el ingreso o las transferencia bancaria. No es posible hacerlo en metálico», recalca. Granados, en cualquier caso, cree que el préstamo hipotecario aumentará más. «Los pisos están caros e incluso quien dispone del dinero también decide financiarse y pagar a largo plazo por cuestiones fiscales o para no quedarse sin liquidez», remarca.

### Mentalidad empresarial

La carestía del mercado es, insiste, la razón principal por la que la vivienda en Euskadi, Madrid o Cataluña se financia más frente a comunidades como la valenciana, Cantabria, Murcia o Canarias, donde esta modalidad prácticamente no llega al 40%, según los últimos datos publicados –tercer trimestre de 2017–. El precio «hace más difícil comprar solo con el dinero ahorrado». Aunque reconoce que también influyen «los hábitos». «Somos territorios industrialmente más desarrollados y con más mentalidad empresarial. El préstamo se ve como una fuente de financiación a largo plazo –reflexiona el notario– y menos como una pesada losa».

El aumento de compradores de otros países influye en el volumen de pagos a tocateja, sobre todo en el Levante, Málaga o Canarias. En Euskadi, esta tendencia es más contenida. «Un 20% de nuestros clientes son extranjeros, la mayoría de EE UU, Rusia, Francia, Alemania y Emiratos Árabes», constata Virginia Giménez, de Engel & Völkers. Pero tampoco ellos eligen la misma fórmula para pagar, «depende de lo que les recomienden sus asesores o del fin de la vivienda, residencial o como inversión».

## Los préstamos entre familiares, o ante Hacienda o ante notario

:: A. C.

**SAN SEBASTIÁN.** Los préstamos familiares en la compra de una casa también computan como transacciones al contado. Esto acuerdos privados no requiere pasar obligatoriamente por notaría, pero sí debe cons-

tar el trámite en Hacienda. El decano de los notarios vascos confirma que esta práctica se da mucho entre padres e hijos, para ayudarles a pagar su primer piso o evitarles los intereses del banco. «Es un porcentaje pequeño, pero habitual», matiza.

Diego Granados advierte de que, con el incremento de las medidas para el control de capitales, en cualquier operación de este tipo «hay que pasar por Hacienda» para que «efectivamente se acredite la fecha» de la transacción y exista documentación y forma de mostrar la procedencia de dichos fondos. «No basta con decir que estos 100.000 o 50.000 euros eran de tus padres», recalca.

También hay familias que prefieren «firmarlo notarialmente». Que conste en escritura pública «por lo

que pudiera pasar o para que otros hermanos no se vean perjudicados».

Granados apunta, además, a los límites que existen para transacción de dinero en efectivo. «Los empresarios o profesionales no pueden admitir pagos en metálico por más de 2.500 euros, y entre particulares el límite es 100.000 euros. Nadie puede tener más de esa cantidad sin declararlo en el Banco de España. Si pasas por ejemplo la frontera con más dinero, y no lo tienes justificado, te lo pueden requisar», recuerda.

## Condenado a 8 años de cárcel por maltratar a su pareja durante una década

:: D. GONZÁLEZ

**VITORIA.** La Audiencia de Álava ha condenado a 8 años de cárcel a un hombre que dio palizas de manera reiterada durante diez años a su pareja, a la que llegaba a dejar inconsciente y después reanimaba lanzándole cubos de agua. El tribunal considera al acusado autor de un delito de maltrato habitual, cuatro delitos de lesiones, un delito de amenazas en el ámbito de la violencia de género y de una falta continuada de vejaciones en el ámbito familiar.

Por todo ello, el juez le condena a 8 años de cárcel; le prohíbe acercarse durante otros 14 a su víctima, a la que debe indemnizar con 17.000 euros en concepto de daño moral y otros 3.000 por las secuelas físicas. Lo absuelve, sin embargo, del delito de agresión sexual continuada porque «no ha quedado acreditado que el acusado obligara a la mujer de forma casi diaria a mantener relaciones sexuales», según se recoge en la sentencia.

El tribunal considera probado que desde 2004, cuando ella se quedó embarazada, el hombre «comenzó a mostrar actitudes violentas», a dirigirle «insultos continuos» y a impedirle «relacionarse tanto con sus familiares como con sus amigos, lo que provocó el aislamiento» de la mujer. La golpeaba «con palos de escoba y cinturones, al menos una vez a la semana», tras lo cual el acusado le decía que «todo era por su culpa».

## Repueblan los ríos Oiartzun y Oria con 310 kilos de angulas de contrabando

:: E. C.

**MADRID.** La Guardia Civil y Agencia Tributaria han requisado 310 kilos de angulas, especie amenazada y con prohibición de exportación, pescadas de manera ilegal y que estaban preparadas para ser enviadas a Asia desde el aeropuerto de Barajas. El género ha sido entregado a la Diputación de Gipuzkoa para repoblar los ríos Oiartzun y Oria.

La denominada 'operación Pleamar' ha constado de dos intervenciones, la primera con género camuflado como percebes con destino a Vietnam –varias cajas de poliespam blanco con 250 kilos de angulas «perfectamente acondicionadas» con agua y botellas con hielo para que la especie llegara viva a su destino–; y la segunda, cuatro maletas que los contrabandistas se disponían a embarcar en un vuelo que se dirigía a Hong Kong.