

## El Observatorio de la Vivienda

# La seguridad del mercado inmobiliario y las nuevas tecnologías

**E**L pasado 5 de octubre inició su andadura el Observatorio de la Vivienda, la primera plataforma de debate de todos los sectores relacionados con el desarrollo urbanístico. Esta jornada monográfica tuvo como tema central: “los problemas de la vivienda en España. La seguridad del mercado inmobiliario y las nuevas tecnologías”.

JOSÉ M. CARRASCOSA

**E**N la presentación del Observatorio la Presidenta de la Comunidad de Madrid, Esperanza Aguirre, solicitó la implicación de los profesionales que participan en el sector inmobiliario para que aporten métodos eficaces que faciliten el acceso a la vivienda. Esperanza Aguirre estuvo acompañada de Antonio Garrigues, presidente del Observatorio, y de Juan Bolás, presidente del Consejo General del Notariado, así como de los coordinadores de este Observatorio, Pedro Gómez de la Serna e Ignacio Navas.

En su intervención Antonio Garrigues

Walker, aseguró que “es necesario extraer el debate de la vivienda de la manipulación política, tal y como reclama la sociedad civil”.

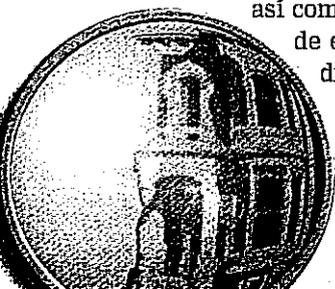
### SUELO Y VIVIENDA

En la primera parte de esta jornada inaugural se debatieron problemas técnicos que hacen referencia al suelo y a la vivienda. El director de Estudios del Banco de España, José Luis Malo de Molina analizó desde una perspectiva macroeconómica y estadística la situación del mercado inmobiliario, marcada por “una estimación en torno al 20 por ciento de sobrevaloración actual de la vivienda”.

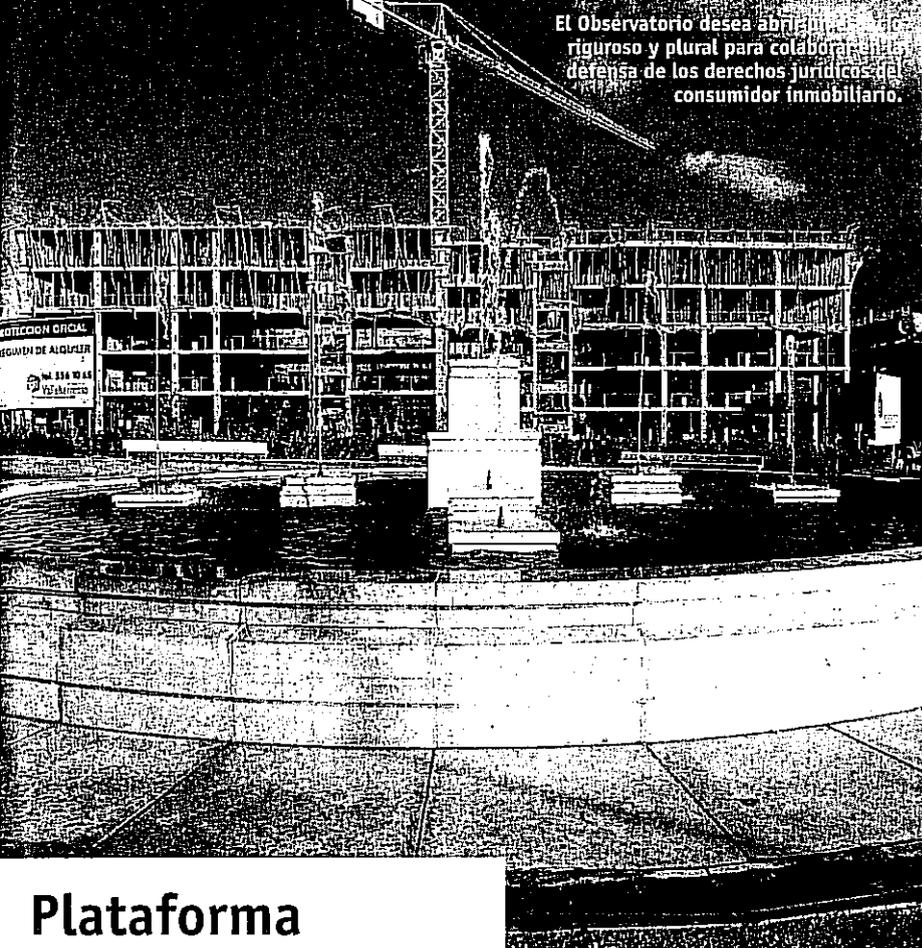
A pesar de un dato tan alarmante, Malo se mostró moderadamente optimista ante las voces que aler-

tan sobre una situación de ‘burbuja’: “el escenario más probable para la evolución futura del precio de la vivienda en España es una progresiva desaceleración que permita una reconducción de los niveles de precios, como ocurrió en episodios anteriores de ‘boom’ inmobiliario. Se trata de un escenario central de contención de los precios que nada tiene que ver con lo que normalmente se entiende cuando se habla de la explosión de una *burbuja*”.

Los expertos reunidos en este foro apuntaron algunas soluciones para frenar el encarecimiento del suelo y la vivienda. Así, el abogado Francisco Perales hizo hincapié en su intervención sobre la excesiva dispersión legislativa existente en España: “la causa



El Observatorio desea abrir un espacio riguroso y plural para colaborar en la defensa de los derechos jurídicos del consumidor inmobiliario.



## Plataforma de debate

**E**L Observatorio de la Vivienda, creado por el Notariado y el despacho de abogados Garrigues, es una plataforma de debate y de denuncia de los diversos problemas a los que se enfrenta el comprador de una vivienda, entre los que cabe destacar la especulación y la carestía.

Con el impulso de este Foro, notarios y abogados desean abrir un espacio riguroso y plural para colaborar en la defensa de los derechos jurídicos del consumidor inmobiliario y en la búsqueda de soluciones a los actuales problemas de acceso a la vivienda.

El Observatorio reunirá a los representantes de todos los sectores implicados en el mercado de la vivienda, así como a profesionales de reconocido prestigio en cada una de las disciplinas directamente ligadas a la evolución del sector inmobiliario.

Sus propuestas, de carácter multisectorial, se recogerán en un 'Libro Blanco' que se hará llegar al Gobierno de España, a las Comunidades Autónomas y a los municipios más poblados.

determinante del problema alcista del precio del suelo no es la legislación pero ésta no deja de ser un factor esencial para la producción de suelo urbanizado. Una mayor uniformidad sería deseable, como igualmente lo es la simplificación de los procedimientos y el respeto de la legislación básica estatal".

Potenciar el mercado del alquiler en España fue otra de las alternativas propuestas por los participantes en este foro con el fin de paliar las dificultades de acceso a la vivienda. En este sentido, el presidente del Consejo Económico y Social (CES), Jaime Montalvo, propuso aumentar el número de viviendas en alquiler con opción de compra, ya que "la vivienda ha empobrecido a los jóvenes y representa el principal obstáculo para su emancipación".

### SEGURIDAD JURÍDICA

La segunda parte se centró en el análisis de la transmisión de la vivienda desde el punto de vista de la seguridad jurídica preventiva y de sus costes.

El abogado Javier Cremades, presidente del Observatorio del

## POLÍTICA DE VIVIENDA

«Esperamos recomendaciones que nos ayuden a las autoridades políticas a adoptar medidas con el máximo consenso»



ESPERANZA AGUIRRE, presidenta de la Comunidad de Madrid.

«El escenario más probable es una progresiva desaceleración que permita una reconducción de los niveles de precios»



JOSÉ LUIS MALO DE MOLINA, director de Estudios del Banco de España.

«El ciudadano no está nada satisfecho con la incapacidad de los partidos políticos en alcanzar un acuerdo en materia de vivienda»



JAIME MONTALVO, presidente del Consejo Económico y Social.



## Próxima reunión del Observatorio

**E**l miércoles 1 de diciembre Barcelona acogerá la segunda reunión del Observatorio de la Vivienda. Esta sesión tendrá como tema de debate "El Mercado del Suelo como condicionante del Mercado de la Vivienda en España".

Los participantes en esta jornada abordarán diversas cuestiones como las rigideces del marco regulador estatal, autonómico y local, y los modelos del Derecho Comparado; la dispersión normativa; la rigidez del planeamiento; la intervención de las distintas Administraciones Públicas; la financiación de los Ayuntamientos; el modelo de ciudad y la gestión urbanística.

Notariado para la Sociedad de la Información, reclamó el desarrollo reglamentario de la Ley 34/2002 de forma urgente, para que las nuevas técnicas electrónicas permitan un Registro de la Propiedad verdaderamente público, porque "es absolutamente imprescindible que en el momento de la firma de la escritura el notario y los particulares firmantes puedan tener *on line* la titularidad y el estado de cargas del inmueble. Es igualmente indispensable que, otorgada la escritura, pueda ser remitida *on line* al registro inmediatamente, sin que pueda acceder otra escritura o aparecer un gravamen impensado".

Por su parte, el registrador de la propiedad Ignacio del Río alertó del peligro de permitir el acceso de los documentos privados a los registros públicos. Según expresó, "el acceso de la escritura pública al registro garantiza, en el mercado inmobiliario, el cumplimiento de una serie de normas que han ido sofisticando el sistema. Lo que aportan las nuevas tecnologías, tanto en la contratación como en el acceso al registro, es una mayor eficiencia en el tiempo y un ahorro de costes. Es

decir, una comunicación interactiva entre los otorgantes, el notario y el registrador con la misma seguridad y con inmediatez".

### SERVICIOS TECNOLÓGICOS DEL NOTARIADO

Por último el notario César Belda expuso en su intervención las novedades en materia de compraventa de vivienda incorporadas en los servicios electrónicos notariales. Belda adelantó que "desde noviembre todos los adquirentes de vivienda, solares, etc. podrán disponer por Internet, desde la notaría, de la certificación catastral descriptiva y gráfica".

También informó de que el Notariado está desarrollando en colaboración con Garrigues, Deloitte e Informa "una base de datos que permita no sólo comprobar las revocaciones sino el alcance de las facultades que cualquier representante de cualquier tipo de persona jurídica tiene para contratar" y de que "ya es posible obtener por Internet, desde la notaría, una verificación del estado puntual de deudas y contribuciones en el momento preciso de autorizar una escritura de transmisión de solar o vivienda". ■

## SEGURIDAD JURÍDICA

«Es urgente el desarrollo reglamentario de la Ley 34/2002 para que el Registro de la Propiedad pueda ser consultado por vía telemática por notarios y abogados en el momento de formalizar escrituras y contratos»



JAVIER CREMADES, presidente del Observatorio del Notariado para la Sociedad de la Información.

«El acceso del documento privado al registro sólo podría traer una desvalorización del Registro de la Propiedad»



IGNACIO DEL RÍO, registrador de la propiedad y mercantil.

«Desde noviembre todos los adquirentes de viviendas, solares, etc. podrán disponer por Internet, desde la notaría, de la certificación catastral descriptiva y gráfica»



CESAR BELDA, notario.

Antonio Garrigues, presidente del Observatorio; Esperanza Aguirre, presidenta de la Comunidad de Madrid, y Juan Bolás, presidente del Consejo General del Notariado, en la presentación del Observatorio.

Ignacio del Río

## Observatorio de la Vivienda: la seguridad jurídica de la vivienda, un valor imprescindible



SI algo ha faltado en los últimos años en el debate del problema de la vivienda, sin duda ha sido una visión multidisciplinar y científica que superase las limitaciones propias de criterios parciales. La complejidad del problema, en el que inciden concepciones políticas sobre la ciudad, decisiones nacionales y supranacionales sobre la ordenación del territorio, el urbanismo como soporte histórico y en su condición de proyecto de futuro, la sociología, los mercados financieros y laboral, la fiscalidad y el Derecho, aconsejan una iniciativa como la que se ha puesto en marcha que puede ofrecer una amplia panorámica.

En los últimos años han concurrido dos fenómenos simultáneos que han desarbolado algunos principios económicos: el ritmo creciente en la construcción de viviendas y la subida, también constante, en los precios, con un carácter general aún cuando más intenso y perceptible en los grandes núcleos urbanos. Esta realidad ha tenido lugar en un mercado intervenido, rígido y poco transparente como es el mercado inmobiliario y específicamente el del suelo. Por añadidura todas las Administraciones Públicas tienen competencias en la materia, sea en la legislación, la financiación, el urbanismo o son actores por la simple condición de propietarios de significativas superficies de suelo, aunque, paradójicamente, los mecanismos de coordinación han brillado por su ausencia y ha predominado más la confrontación, que incluso llegó al Tribunal Constitucional. Ningún poder público tuvo sin embargo remilgo alguno a la hora de aplicar su fiscalidad al sector, porque lo visible constituye, sin duda, un fácil objeto de deseo para la recaudación de impuestos y tasas. A pesar de todo, los resultados no han sido tan negativos y su evaluación tiene que

abordarse en un escenario temporal no menor a ocho años.

En este tiempo y más allá del dislate de diecisiete legislaciones sobre el suelo y de un Estado que es el que destina más recursos pero que carece de mecanismos de intervención directos, el escenario jurídico ha aportado elementos nuevos dirigidos a mejorar la seguridad jurídica, coordinar la realidad física con el catastro y el urbanismo municipal y aportar una mayor competencia financiera que tradujese efectivamente la bajada de tipos de interés, además de reforzar las garantías del comprador-consumidor. Sin embargo, quedan áreas no satisfechas adecuadamente. El arrendamiento de viviendas es un mercado en manos de personas físicas, con una indudable ausencia de una estructura empresarial que comercialice en masa viviendas en alquiler, lo que, sin duda, beneficia la dilución del riesgo y favorecería el desarrollo de los fondos de inversión en inmuebles. Al mismo tiempo, la legislación de propiedad horizontal es muy

rígida en cuanto a la adopción de acuerdos cuando se abordan operaciones de rehabilitación en los cascos centrales de las ciudades. Y el mismo urbanismo aporta rigideces en cuanto a la calificación de los inmuebles, tanto por su uso como por los criterios de protección.

Las recetas milagrosas no son buenas consejeras, pero no cabe duda que el camino emprendido de liberalización en el suelo tiene que continuar para despojar al mercado inmobiliario de un alto número de intervenciones y peajes administrativos y fiscales, que todavía subsisten.

Construir viviendas asequibles en suelos públicos, representaría que las administraciones asumen su cuota-parte de responsabilidad y si además reducen la presión fiscal, el sistema funcionaría con menores disfunciones.

*Ignacio del Río García de Sola es registrador de la propiedad y mercantil.*

[..]

*El escenario jurídico ha aportado elementos nuevos dirigidos a mejorar la seguridad jurídica, además de reforzar las garantías del comprador-consumidor*

[..]