

"Es necesario extraer el debate de la vivienda de la manipulación política", según su presidente Antonio Garrigues

## El Observatorio de la Vivienda reclama un mayor consenso político para solucionar el problema inmobiliario

---

**Madrid, 6 de octubre de 2004.-** Los participantes en la jornada inaugural del Observatorio de la Vivienda- creado por el Consejo General del Notariado y el despacho Garrigues- han coincidido en reclamar el consenso político necesario que permita encontrar soluciones al problema del mercado inmobiliario.

Para su presidente, **Antonio Garrigues**, es necesario "extraer el debate de la vivienda de la manipulación política tal y como reclama la sociedad civil". De igual opinión fue **Jaime Montalvo**, presidente del Consejo Económico y Social, quien pidió una mayor implicación de los partidos políticos para solucionar el problema de la vivienda". Es necesaria una política de estado ya que el ciudadano no está nada satisfecho con la incapacidad de los partidos políticos en alcanzar un acuerdo".

En esta jornada inaugural participaron también la presidenta de la Comunidad de Madrid, **Esperanza Aguirre**, el presidente del Consejo General del Notariado, **Juan Bolás**, el director de Estudios del Banco de España, **José Luis Malo de Molina**, el Presidente del Observatorio del Notariado para la Sociedad de la Información, **Javier Cremades**, el registrador de la propiedad, **Ignacio del Río**, el notario Cesar Belda y los abogados **José María Anguiano** y **Francisco Perales**, entre otros. La clausura corrió a cargo de la Directora General de los Registros y del Notariado, **Pilar Blanco-Morales**, y de la subsecretaria de Justicia, **Ana María de Miguel**.

En relación a la "burbuja inmobiliaria" expertos como **José Luis Malo de Molina**, director de estudios del Banco de España, mostraron cierta reticencia a que llegue a producirse. En su opinión, aunque la sobrevaloración del precio de la vivienda se sitúan entorno al 20% "la evolución más probable de los precios es una progresiva desaceleración (...), de manera que fuera posible, como ocurrió en episodios anteriores de boom inmobiliario, una absorción gradual de la sobrevaloración detectada, sin incurrir en bruscas correcciones de precios. " Para Malo de Molina "esto no quiere decir que no existan riesgos. Existen y son mayores cuanto más se prolongue el periodo de intensas subidas".

## Seguridad jurídica y nuevas tecnologías

La segunda parte del debate estuvo centrada en la transmisión de la vivienda desde el punto de vista de la seguridad jurídica, de sus costes y de la intervención de notarios y registradores de la propiedad.

El abogado **Javier Cremades**, presidente del Observatorio del 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, es decir, que pueda ser consultado *on line* por notarios y abogados en el momento de formalizar escrituras y contratos, 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". Cremades insistió en que "tanto la seguridad técnica como la seguridad jurídica son indispensables para garantizar el adecuado funcionamiento del mercado de la vivienda".

Por otro lado, 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 del documento privado al registro sólo podría traer una desvalorización del registro de la propiedad. 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".

Por último y en relación con los servicios electrónicos notariales, el notario **César Belda**, aseguro que "desde noviembre todos los adquirentes de vivienda, solares, etc.. pondrán disponer por Internet, desde la notaría, de la certificación catastral descriptiva y gráfica". Según dio a conocer "las notarías españolas ya están en condiciones de proporcionar al Catastro la información y la gestión de las alteraciones sobre las fincas, de forma que en el momento de la autorización de la escritura quede fijada también la realidad física de lo que se transmite y salvaguardados los derechos de los colindantes que puedan verse afectados".

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. En el plazo de un año estaremos en condiciones de eliminar, desde las notarías, de una forma absoluta, este coste de incertidumbre".



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