

# Consejo General del Notariado

## El notariado propone reforzar la protección jurídica del adquirente de viviendas

- Presentado el 'Estatuto del adquirente de viviendas' en el marco del VIII Congreso Notarial sobre 'suelo y vivienda en el Siglo XXI'.
- El notariado propondrá que este Estatuto sea regulado en una norma con rango de Ley.

**Madrid, 12 de mayo de 2003.-** En el marco del VIII Congreso Notarial celebrado del 8 al 10 de mayo en Madrid ha sido presentado el '*Estatuto Jurídico del Adquirente de Viviendas*', una serie de medidas para reforzar los derechos del consumidor, especialmente el de viviendas en construcción. Este estatuto garantizará los derechos del adquirente de vivienda: un consumidor que a pesar de tener a favor sendos pronunciamientos constitucionales (artículos 47 y 51) no goza de una protección efectiva y real.

El estatuto es una respuesta a la realidad social del siglo XXI, y trata de establecer un marco jurídico adecuado a las demandas y exigencias del ciudadano moderno, tutelando sus intereses máxime cuando recaen sobre un bien básico como es la vivienda.

- 1.- Dicho Estatuto tiene por finalidad **regular en una norma con rango de ley** todos los derechos y garantías del comprador de viviendas.
- 2.- Se aplicaría tanto al adquirente de fincas usadas como al de pisos y viviendas en construcción. Respecto de este último, dada su posición jurídica extremadamente débil, se establecerían mecanismos que reforzaran su posición jurídica hasta el momento de la entrega.
- 3.- El estatuto persigue que el adquirente tenga una información total y un asesoramiento jurídico pleno sobre el alcance de lo contratado, para lo que propone la obligación de **protocolizar notarialmente, antes de realizar ninguna venta**, no sólo la escritura de obra nueva y división horizontal, sino también todos aquellos extremos jurídicos trascendentes (reservas de derechos a favor del promotor, limitaciones del dominio, determinación del sistema de organización de la comunidad, si la hubiera, etc,...) así como los técnicos (especialmente la memoria de calidades y los servicios con que cuente el inmueble). El Estatuto establece que en caso de realizarse ventas antes de dicha protocolización el comprador tenga derecho a desistir del contrato, con devolución de lo entregado más un tanto por ciento como indemnización.
- 4.- El contrato inicial de compraventa debe reflejar, bajo pena de nulidad o desistimiento, que se han cumplido las exigencias anteriores y las demás garantías a favor del comprador, especialmente la prestación del seguro. Esa escritura pública atribuiría al comprador un derecho oponible frente a cualquiera y especialmente frente a los acreedores del promotor. Dicha escritura sería además inscribible en el Registro de la Propiedad.

5.- Una vez terminada la obra se otorgaría la escritura pública de transmisión del dominio y entrega de la finca, en la que el notario comprobaría que se ha entregado el acta de final de obra por el arquitecto, que existe cédula de habitabilidad y que además se ha emitido el **informe de calidad** de la edificación por la entidad de control de calidad.

6.- El Estatuto procedería a la derogación o modificación de todas aquellas normas que perjudican al comprador por tutelar intereses de otros agentes sociales. Así, entre otros, propondría la no aplicabilidad de la retroacción de la quiebra al supuesto de comprador de viviendas si la promotora quebrase, al igual propondría la supresión del sistema de afecciones fiscales a favor de Hacienda.

7.-El Estatuto propone la derogación del sistema de responsabilidades de los art. 17 y 18 de la Ley de ordenación de la edificación, enormemente perjudicial para el comprador, ampliando los plazos para el ejercicio de acciones a las personas contra las que puede accionar y los daños y perjuicios indemnizables, volviendo al sistema anterior a dicha ley que había sido desarrollado acertadamente por la Jurisprudencia.

8.- Por último, propone el establecimiento de medios preventivos de control de la calidad de la edificación, obligando a presentar al notario que autorice la escritura de transmisión de la propiedad (una vez que esté concluida la obra) un 'informe de calidad' que se extenderá a aquellos extremos fundamentales para la seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad de los fines. Ello posiblemente permitiría, antes o después, prescindir del actual seguro decenal que encarece el precio de la vivienda por término medio un 1 por ciento.

### **Otras conclusiones**

Entre las principales conclusiones del congreso, destinadas a paliar el problema del suelo y vivienda, caben destacar las siguientes

-En el mercado inmobiliario, se percibe la **necesidad de la intervención notarial al incrementar la protección jurídica de todos los agentes intervinientes**, prestando especial atención al "consumidor" de vivienda.

-**Incrementar el sistema de transparencia y competencia en el mercado hipotecario** mediante la introducción del sistema del folleto informativo y la oferta vinculante, y la potenciación de la actuación notarial, que se erige en eje del sistema de protección del consumidor, diluyendo las opacidades, consiguiendo que el consentimiento informado se proyecte sobre todo el contenido contractual evitando las cláusulas sorprendentes y desincentivando el uso futuro de cláusulas abusivas. Se considera la conveniencia de extender este sistema de transparencia y especial tutela del consumidor a toda operación de financiación de la adquisición de vivienda.

-La posibilidad de **alcanzar objetivos de agilidad, comodidad, menor coste y eficacia, sin merma de la transparencia y seguridad jurídica**, se pone de manifiesto a través de innovaciones normativas como la Ley de la Sociedad de la Nueva Empresa y de proyectos como el de e-not@rio. La inmediata aplicación de este sistema a través de la figura de la llamada hipoteca de futuro, traslada aquellas ventajas al campo del mercado hipotecario, a la vez que refuerza la posibilidad de ejercer por el consumidor su derecho básico de libre elección de notario.

-El notario, como funcionario público, forma parte esencial de la organización de la Administración de Justicia preventiva dentro del Estado, lo cual obliga a los Poderes Públicos y a la Institución notarial a **preservar la independencia del notario en el**

**ejercicio de su función pública, su imparcialidad y su apariencia de imparcialidad.**

Esa efectiva independencia obliga a velar por la preservación de las circunstancias adecuadas (de lugar y tiempo, y cualesquiera otras) que permitan una prestación personalizada del servicio público notarial, en orden a la especial asistencia e información al contratante no habitual, o consumidor, incluso en las fases preliminares de la relación contractual, a fin de nivelar su posición negociadora, eliminando las asimetrías informativas que habitualmente le afectan, así como las prácticas que puedan entorpecer o parecer contrarias a su derecho de libre elección de notario.

-El Congreso ha constatado que **el coste del suelo es el factor principal del alza del precio de la vivienda**. Se ha destacado la conveniencia de configurar una ordenación del mercado que, si por una parte limita las facultades del propietario, impida por otra, la discrecionalidad de la Administración. La actuación del notario como verificador del cumplimiento de la legalidad puede resultar un instrumento especialmente apto. Entre las líneas que debería configurar esta ordenación reguladora –que no intervencionista- se han destacado las siguientes:

1ª.- Propugnar la coordinación de todas las administraciones, con el fin de recuperar la unidad del mercado del suelo, a través de la conformación de un marco jurídico homogéneo.

2ª.- Invertir el sentido de la aplicación de la legislación de Haciendas Locales, con el fin de evitar que la gestión del suelo se convierta en un método de financiación municipal.

3ª.- Agilizar y flexibilizar los trámites de aprobación de los instrumentos de ordenación, programación y equidistribución.

4ª.- Promover el régimen jurídico adecuado para potenciar las viviendas en régimen de alquiler y de acceso a las viviendas de protección pública.

El Notariado ofrece su colaboración en la intervención en tales instrumentos que ya existe en algunas legislaciones autonómicas, y ha dado magníficos resultados.

-El Congreso considera urgente **un pacto fiscal de la vivienda entre todos los poderes públicos implicados que diseñe un modelo global, coherente y moderno de fiscalidad** que module la finalidad recaudatoria primaria de todo sistema tributario en función de los parámetros constitucionales de capacidad económica, seguridad jurídica y tutela efectiva y de los principios de política económica y social de contención de precios, no penalización fiscal de la financiación y potenciación de los beneficios fiscales a las viviendas protegidas, único cauce de acceso a la vivienda para los jóvenes y segmentos económicamente más débiles de la sociedad. El Congreso considera que la categoría tributaria de la cuota gradual de Actos Jurídicos Documentados, en su actual configuración técnica, constituye un coste añadido para el acceso al sistema de seguridad jurídica preventiva que carece de justificación en un Estado de Derecho avanzado.

-El Notariado hace constar su constante predisposición a colaborar con el Catastro Inmobiliario y que deben desarrollarse, con efectos prácticos, los mecanismos legalmente previstos que permitan:

- El pleno conocimiento por parte del notario de los asientos del Registro relativos a la finca que es objeto de la escritura pública que él va a redactar y autorizar.
- Que el asiento de presentación de las escrituras que el notario haga tenga lugar en el momento preciso en el que al Registro acceda, bien sea por telefax o telemáticamente.
- Que el documento notarial electrónico alcance el desarrollo normativo preciso para que, si el otorgante de la escritura opta por dicha forma, puede retirar la copia autorizada de su escritura, con los impuestos indirectos que la gravan liquidados e inscrita en el Registro correspondiente, todo ello por medios telemáticos iniciados y culminados desde la propia notaría.

-El Congreso proclama que procede **sentar las bases de un nuevo modelo arancelario**, que además de establecer una remuneración justa preserve el contenido íntegro de la función pública notarial, lo que comporta el mantenimiento de un sistema de arancel fijo, que es el único que puede garantizar los objetivos institucionales del notariado especialmente su independencia.

**-La existencia de un sistema de seguridad preventiva que sea eficiente disminuye drásticamente los costes de transacción.** Se ha demostrado claramente la superioridad del sistema de seguridad jurídica preventiva sobre el sistema de seguridad económica. La escritura constituye un título bajo la salvaguarda de los tribunales con plena eficacia legitimadora en el ámbito sustantivo en tanto no se decreta su nulidad. Finalmente, se considera de interés general la extensión de la escritura a los tratos preliminares, para lo que se reclama un tratamiento fiscal adecuado.