

El vicepresidente del Notariado, Javier Guerrero, destacó las garantías de la escritura notarial en la clausura del seminario 'Política de Vivienda. Problemática jurídica y económica'

Los notarios aconsejan formalizar seguros o reaseguros en obras integrales de rehabilitación

- Los cambios sustanciales en las estructuras de los edificios respecto a su construcción primigenia recomiendan “acudir a algún tipo de seguro decenal, otra fórmula aseguradora, o al reaseguro” para proteger a las partes implicadas en la obra, explica el notario José Ignacio Navas.

Santander, 29 de julio de 2010.- El control notarial al autorizar las Actas de Conclusión de Obra, necesarias en una actuación integral de rehabilitación de edificios, “plantea duda de si deberá o no, exigir la acreditación de contratar un seguros decenal”, ya que la modificación legal de la Ley de Ordenación de la Edificación, exige la “garantía contra daños materiales [...] para edificios cuyo destino principal sea la vivienda”, pero la “excluye” en rehabilitaciones, recordó José Ignacio Navas Olóriz, notario de Fuenlabrada y coordinador del Notariado en el Observatorio de la Vivienda.

Navas afirmó, sin embargo, que en este tipo de obras “existe una dificultad” inherente a los procesos de modernización de inmuebles, que la superposición en el tiempo de obras puede dificultar también la apreciación del origen de las deficiencias que pueden ser objeto de aseguramiento”, lo que “podría justificar la exclusión de las obras de rehabilitación del seguro decenal”, circunstancia que “iría en contra de los intereses del consumidor inmobiliario”.

De ahí que su recomendación se dirija a las fórmulas de reaseguro, donde “podría encontrarse el camino hacia la protección de todas las partes implicadas en este proceso, incluido el adquirente y determinar claramente responsabilidades y garantías”, señaló. Para Navas, también sería conveniente la implicación del Instituto de Crédito Oficial (ICO) u otro organismo *ad hoc* en el ofrecimiento a consumidores y empresas de productos de seguros y reaseguros para impulsar la rehabilitación con garantías plenas.

En parecidos términos intervino Salvador Torres Ruiz, notario de Granada y director del seminario Política de Vivienda. Problemática jurídica y económica, que se clausuró esta mañana en la Universidad Internacional Menéndez y Pelayo (UIMP) de Santander. Torres compartió la duda subyacente de si “sería conveniente plantear si las rehabilitaciones parciales, aunque no afecten a la estructura” de la edificación, “deberían quedar aseguradas, si no por el seguro decenal, sí por otra clase de seguro de plazo más breve y coberturas más limitadas”.

Articulación jurídica de las medidas de rehabilitación

Torres, por otro lado, aseguró que la “actuación notarial también es precisa cuando se realiza una rehabilitación”, ya que “si no existiera la intervención del fedatario público,

las entidades financieras no informarían a los consumidores o lo harían de manera general, obviando aspectos que no les favorecieran”.

Por ello, Torres recordó que si se elige un préstamo personal, bien sin garantías o con garantía pignoratícia o avales como fórmula para financiar una rehabilitación, se formalizará mediante póliza intervenida notarialmente”. Por el contrario, si los préstamos llevan garantía hipotecaria, “será necesario otorgar la correspondiente escritura notarial”, documento público muy flexible y adaptable a las distintas circunstancias contractuales. Obviamente, con la “labor que compete al notario de asesoramiento e información a la parte más débil; es decir, al prestatario o consumidor, de las obligaciones que imponen las cláusulas” del acuerdo crediticio.

Además, propugnó una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal para obviar la exigencia de unanimidad en las modificaciones del título constitutivo que sean consecuencia de la rehabilitación efectuada, así como que las reformas interiores de los elementos privativos puedan plasmarse en escritura pública e inscribirse en el Registro sin necesidad de consentimiento de la comunidad.

Escritura pública

El vicepresidente del Consejo General del Notariado, Javier Guerrero, incidió en la clausura del seminario en la labor del notariado y el valor de la escritura pública a la hora de aportar “todas las garantías necesarias para el adecuado cumplimiento de la amplia y diversa regulación en materia de rehabilitación”.

En este sentido, recordó que la actuación del notario “depura la realidad física [de un inmueble] dando seguridad y forma jurídica a los datos del Catastro, el único obligatorio, a diferencia de otros registros”. También hizo mención a la “certeza y fiabilidad” que los notarios añaden en el ámbito financiero, en referencia a la “relación entre financiador y financiado” que contribuye a la generación de garantías en el flujo crediticio y en la ejecución del préstamo en casos de incumplimiento”. A este respecto, Guerrero resaltó la “inexistente litigiosidad” de la escritura pública.

Diagnóstico del sector financiero

Por su parte, los representantes de las entidades crediticias -bancos, cajas de ahorro y el Instituto de Crédito Oficial (ICO)- mostraron su interés por la política de rehabilitación, el fomento del alquiler y el impulso a las Viviendas de Protección Oficial (VPO) que en ministerio del ramo ha identificado como cauces para revitalizar el sector inmobiliario. Aunque con matices. Así, Juan Basurto, asesor financiero de la Asociación Española de Banca (AEB), criticó que el precio de financiación de las VPO “sigue estando por debajo del mercado”, una realidad “tozuda” que, sin embargo, choca con “lo que le gustaría a las autoridades” de Vivienda. También se mostró “escéptico” con las medidas de “innovación financiera” que el departamento ministerial reclama a los bancos para aportar recursos a la rehabilitación: “Haremos todo lo que podamos pero, en este sentido, está ya todo inventado”.

María José Molina, de la Unidad de Gestión Normativa de la Confederación Española de Cajas de Ahorro (CECA), ensalzó el reciente acuerdo entre esta institución y la Sociedad Pública de Alquiler, del Ministerio de la Vivienda, suscrito en mayo pasado, para dinamizar los arrendamientos y recordó que las cajas “han aportado parte de su stock inmobiliario” a esta finalidad.

Gonzalo Serrano, jefe de área de Desarrollo y Mediación del ICO, instó a las autoridades de Vivienda a identificar mejor los “posibles beneficios y las cuotas de retorno que generan las inversiones en rehabilitación” porque, a su juicio, “son difíciles

de entender desde el punto de vista financiero". Además, Serrano compartió la visión del asesor de la AEB, de que los precios de la VPO "no están en consonancia con la carestía de recursos que ofrece el mercado", si bien vaticinó que la reactivación del sector inmobiliario en España se producirá "de forma ordenada", como en la crisis de 1993, a través del alquiler y de la vivienda protegida.



De izquierda a derecha, Salvador Torres Ruiz, notario de Granada y codirector del seminario; María Cruz Díaz, vice-rectora de la Universidad Internacional Méndez y Pelayo (UIMP); Javier Guerrero, vicepresidente del Consejo General del Notariado, y Lorenzo Prats, catedrático de Derecho Civil y también director del foro.