En términos reales, comprar una casa en España es un 124 por ciento más caro que hace 21 años, mientras que el incremento medio entre los 13 países más desarrollados ha sido del 19 por ciento, seis veces y media menos. Según un reciente informe del Banco Central Europeo, desde 1987 la vivienda se ha encarecido en España el doble que en el resto de los países de la Unión Europea.

ESPECIAL VIII CONGRESO NOTARIAL

La vivienda en Europa

SUELO Y VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

España a la cabeza de Europa en precios

Así lo asegura un estudio realizado por la revista británica "The Economist" que analiza y compara la evolución de los precios inmobiliarios en España, Irlanda, Gran Bretaña, Holanda, Bélgica, Estados Unidos, Francia, Japón, Canadá, Italia, Australia, Suecia y Alemania.
España, con un 11,4 por ciento, también encabeza el ranking de subidas durante 2002, seguida de Irlanda 8,6 por ciento, Gran Bretaña 8,5 por ciento, Australia 6,6 por ciento, Estados Unidos 5,6 por ciento, Francia, 5,1 por ciento, Italia 5 por ciento, Suecia 5,3 por ciento, Holanda 4 por ciento, Bélgica 3 por ciento y Canadá 0,2 por ciento.

'En Alemania, los precios inmobiliarios están estancados'

Wolfgang Baumann, notario alemán

El mercado inmobiliario alemán también padece, como otros sectores, la recesión económica general. El actual Gobierno federal, en sus mensajes políticos, desanima a los inversores a adquirir inmuebles. Los precios inmobiliarios están estancados desde hace años y en algunas regiones hasta han caído. Las altas tasas de paro han llevado a muchos compradores de viviendas a no poder seguir cumpliendo con la financiación de las mismas, a que muchas de ellas se ofrezcan en subasta pública a muy bajos precios y a que los grandes inversores inmobiliarios casi no adquieran inmuebles, a pesar de que el nivel de los intereses en Alemania sea en la actualidad tan sólo del 4 al 5 por ciento.

Los préstamos para la financiación de los precios de adquisición se garantizan por regla general a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos de garantía inmobiliaria (hipotecas o garantías reales). El contrato del préstamo se concluye en los bancos sin la presencia del notario. El notario escritura las hipotecas o hipotecas abstractas y las traslada al Registro de la Propiedad.

Según el párrafo 311b Apartado 1 del Código Civil alemán todo contrato por el que una de las partes se compromete a transmitir o adquirir la propiedad de un inmueble, es decir todo contrato sobre un inmueble, tiene que ser elevado a escritura pública notarial.

La elevación a escritura notarial tiene como objeto la protección de las partes. El notario alemán es exclusivamente jurista. Ostenta un cargo público y desarrolla su actividad en el ámbito de la justicia preventiva y de la jurisdicción voluntaria. Al notario alemán le está prohibida cualquier intermediación inmobiliaria o financiera que suponga ir más allá del asesoramiento jurídico. ■

'Queremos que se reforme el Código Civil italiano'

Paolo Pasqualis, notario italiano

En los últimos años, el mercado inmobiliario italiano ha experimentado un desarrollo constante, en particular en lo referente a la compra de viviendas, favorecido por la reducción de impuestos de transmisión (con la introducción de normas destinadas precisamente a fomentar la compra de la vivienda familiar) y por la disminución de los tipos de interés de los bancos. De hecho, en la actualidad el préstamo hipotecario es, con mucho, la forma de financiación más corriente en la compra de casas (podría decirse que, hoy en día, la mayoría de familias financian la compra de inmuebles mediante hipotecas).

El papel del notario en las transacciones inmobiliarias es el papel clásico del jurista al que el Estado le ha encomendado el control de la legalidad de los documentos y la defensa de la seguridad jurídica de las transacciones, tanto en el interés de las partes como en el de terceros y en el del ordenamiento jurídico en conjunto.

Sin embargo, lo que en la práctica sigue siendo un punto débil es el hecho de que, muy a menudo, el notario interviene cuando ya se ha estipulado el acuerdo y se han asumido los compromisos.

Para proteger a la parte compradora, el notariado italiano ha promovido una ley de reforma del Código Civil que prevé la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria el llamado "contrato preliminar", o sea, el acuerdo de compraventa que todavía no tiene efectos reales (que también puede utilizarse en el caso de un edificio en construcción). No obstante, la solución todavía no ha cosechado en la práctica el éxito esperado. ■

'El notario francés es especialista en el sector inmobiliario'

Bernard Reynis, notario francés

El código civil francés define la compraventa como un contrato consensual que se consuma con el acuerdo de las voluntades del vendedor y del comprador. Pero tras un decreto de 1955 sobre la publicidad registral, el documento público que constata la venta debe ser obligatoriamente transcrito en el registro para su oponibilidad frente a terceros. Además, una ley de 1967 lo hace obligatorio «ad validitatem» para las ventas de inmuebles a construir.

Esta obligación de recurrir a los notarios ha motivado que el notario sea en Francia el profesional del derecho especialista en el terreno inmobiliario. Por ello, junto con otros profesionales, puede negociar las ventas y redactar los precontratos. Pero sólo él lleva a cabo las formalidades previas a la firma del contrato definitivo, lo redacta y realiza las formalidades posteriores de publicidad para «garantizar la eficacia de sus documentos» como le obliga la jurisprudencia. Por este motivo, recibe del comprador el precio de venta y reembolsa a los acreedores del vendedor antes de abonarle el saldo disponible.

En el documento de venta y bajo el control del notario se cumplen las obligaciones de informar que la ley impone al vendedor: situación sanitaria del inmueble, garantía de superficie...

Los vendedores y los compradores solicitan a sus notarios un servicio completo, lo que explica que cada una de las partes puede recurrir a su propio notario en una misma operación. ■

Por un Mercado Único Europeo

En el conjunto de la Unión Europea el volumen de créditos hipotecarios alcanzó durante 2002 los 400.000 millones de euros. La importancia de este dato ha llevado a la Comisión Europea a solicitar que se aceleren los trabajos previos para la creación de un mercado único de préstamos hipotecarios. Se ha designado para ello un equipo de veinte expertos que tratarán de identificar los obstáculos que se interponen para la puesta en marcha de un verdadero mercado europeo en este sector.