



La vivienda en construcción no goza de una protección efectiva.

SUELO Y VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

ANTONIO BOTÍA VALVERDE,
NOTARIO



EL ESTATUTO DEL ADQUIRENTE DE LA VIVIENDA

(UN MARCO JURÍDICO ADECUADO A LAS NECESIDADES DEL COMPRADOR DEL SIGLO XXI)

COMO muestra de la capacidad de reacción ante las demandas de la realidad social, el próximo Congreso Notarial va a tratar la problemática del suelo y la vivienda, abordando, entre otros, el espinoso problema social de las garantías de los derechos del adquirente, especialmente el de viviendas en construcción, consumidor que a pesar de tener a favor sendos pronunciamientos constitucionales (artículos 47 y 51) no goza de una protección efectiva.

Dada la importancia social del problema se va a plantear en dicho Congreso la necesidad de regular en una norma con rango de Ley el abanico de derechos que dicho tipo de consumidor merece y

que constituiría el llamado Estatuto Jurídico del Adquirente de Viviendas.

Dicho Estatuto que partirá de unos principios básicos como son el derecho del comprador a una información total sobre lo que adquiere, a su asesoramiento jurídico y la anteposición de su interés al de cualquier otro, pretende establecer mecanismos preventivos efectivos que aseguren por una parte su posición jurídica, extremadamente débil desde que compra hasta que se le entrega la finca, como por otra parte la calidad e idoneidad de lo adquirido, y para ello va a considerar como pieza fundamental que garantice el cumplimiento de dichas medidas al Notario, ante quien deberá protocolizarse, antes de realizarse cualquier venta, no sólo la división horizontal, sino también aquellos documentos básicos que aseguren una perfecta información al comprador, tales como las limitaciones de uso urbanístico o los documentos técnicos fundamentales como la memoria de calidades o la relación de servicios del inmueble, sancionando el incumplimiento de

ES NECESARIO REGULAR EN UNA NORMA CON RANGO DE LEY EL LLAMADO ESTATUTO JURÍDICO DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDAS

dicha norma con el derecho del comprador a desistir unilateralmente el contrato, con derecho a la devolución del precio más un tanto por ciento como indemnización.

Cumplido lo anterior el Estatuto establecerá que el contrato de compra de la vivienda se recoja en escritura pública, en la que el Notario comprobará el cumplimiento de las garantías anteriores y además que se ha prestado al aval o seguro que garantice la devolución en caso de incumplimiento. Dicha escritura, que no transmitirá la propiedad, sin embargo, atribuirá al comprador un derecho oponible "erga omnes", siendo inscribible en el registro de la propiedad, sin perjuicio de que cuando la obra esté concluida la transmisión efectiva de la propiedad y entrega de la finca se realice nuevamente en escritura en la que el Notario comprobará que se ha otorgado el certificado de final de obra y el Libro del Edificio.

Por lo que respecta al tema de la calidad de la edificación, el Estatuto propondrá la derogación del sistema de responsabilidades que recoge la actual Ley de Ordenación de la Edificación, consagrando otro que aumente los plazos y personas contra las que se pueda dirigir el primero o ulteriores adquirentes, así como la supresión del seguro decenal y su sustitución por mecanismos preventivos de control que aseguren, además de la estabilidad de la edificación, la habitabilidad, seguridad y salubridad de la finca.

Por último, el Estatuto prestará especial interés a la construcción en cooperativas o figuras similares, proponiendo mecanismos de control y prevención como la protocolización ante Notario del proyecto a ejecutar antes de iniciar la incorporación de miembros a la misma, el establecimiento de un órgano de control de la actividad del gestor, la incorporación de cooperativistas en escritura ante Notario y la entrega de las cantidades necesariamente mediante ingreso bancario. ■