

El Notariado participa en el Congreso Nacional de Vivienda de la Universidad Complutense de Madrid

(Madrid, 7 de noviembre) El mercado de la vivienda en España, analizado con datos reales de compraventa, completos y actualizados vertidos en el Portal Estadístico del Notariado, la necesidad de una mayor seguridad jurídica preventiva en los contratos de alquiler y los riesgos que podrían conllevar los pactos de arras fueron los tres temas abordados en la mesa redonda *Notariado y Vivienda* celebrada dentro del Congreso Nacional de Vivienda organizado por la Facultad de Derecho de Universidad Complutense de Madrid los días 5 y 6 de noviembre.

La mesa redonda estuvo moderada por Raimundo Fortuñy, director general de Fundación Notariado, e integrada por Concepción Pilar Barrio Del Olmo, presidenta del Consejo General del Notariado (CGN) y de Fundación Notariado; por Alberto Martínez Lacambra, director general del Centro Tecnológico del Notariado (CTN) y por el notario de Madrid Juan Pérez Hereza.

Raimundo Fortuñy, explicó que en la mesa *Notariado y Vivienda* se iban a abordar tres ámbitos. Uno, en el que el notario tiene un papel claro, reconocido y donde la seguridad jurídica preventiva está absolutamente garantizada con su labor, como es el de la compraventa, y otros dos en los que la intervención notarial, de ser preceptiva, aportaría mayor seguridad jurídica al ciudadano. Se refería a la firma en escritura pública del contrato de alquiler y una presencia más habitual en la firma de los contratos de arras.

El director del Centro Tecnológico del Notariado, Alberto Martínez Lacambra, presentó el nuevo [Portal Estadístico del Notariado](#) ante una audiencia eminentemente académica de distintas universidades de España, así como del espectro jurídico y profesional. El Portal Estadístico del Notariado es una plataforma digital creada por el Consejo General del Notariado con información fidedigna y actualizada del mercado inmobiliario en España, basada en los datos contenidos en las escrituras de compraventa autorizadas ante notario (el portal contiene 25 mil millones de datos parametrizados y anonimizados), e informó con apenas dos semanas de vida, ya cuenta con 150.000 personas registradas y ha recibido 800.000 consultas. Su valor diferencial es ofrecer los precios reales de venta de la vivienda y lo hace de una manera visual e interactiva, con acceso gratuito y al alcance de todos.

Martínez Lacambra realizó un breve repaso de la situación actual del mercado de la vivienda con análisis comparativo de su evolución desde 2007 y afirmó que “este año empieza a ser preocupante el aumento de los precios de la vivienda, siendo urgente y necesario movilizar suelo público y un gran pacto de Estado”. Además, Lacambra aportó otra posible solución para las zonas más “tensionadas” en la península, que pasa por “mejorar el transporte público”. “En el caso concreto de Barcelona y Madrid, puede facilitar el acceso a viviendas un 50% más económicas”, afirmó.

Otros factores estudiados en la plataforma y en los que Lacambra hizo especial hincapié son la compra realizada por extranjeros y el acceso de los jóvenes a la vivienda. En este sentido, explicó

que las adquisiciones de compradores foráneos se han incrementado notablemente, pasando del 7,5% en 2007 al 20,1% en 2025. En cambio, la presencia de los jóvenes en el mercado se ha reducido de forma drástica: en 2007 representaban el 22,53% de las compraventas realizadas por la población de 18 a 30 años, mientras que en 2025 ese porcentaje desciende al 9,55%. En su intervención se pronunció por la urgencia en la colaboración de todos los agentes implicados para potenciar las posibilidades de la compra joven y la ayuda en los avales.

Mercado del alquiler inseguro

Tras la presentación del Portal intervino la presidenta del CGN y de Fundación Notariado, Concepción Pilar Barrio Del Olmo, quien declaró que en el mercado del alquiler, desafortunadamente, no existen datos para extraer este tipo de información, como, por ejemplo, el número real de viviendas desocupadas y la razón para ello.

Barrio Del Olmo reconoció que los notarios, como el conjunto de la sociedad, son conocedores de que la gente tiene miedo a alquilar, y que en su opinión no hay que plantearse la alternativa entre el alquiler y la propiedad, sino cuál es el motivo de que no se pongan viviendas en alquiler. Cree que “aparte de cuestiones económicas, es por falta de seguridad jurídica tanto para el propietario como para el inquilino” y considera que la intervención notarial en los contratos de alquiler aportaría claridad y transparencia para todas las partes. Barrio Del Olmo manifestó, además, que el mercado del alquiler debería estar profesionalizado con la intervención notarial, entre otras razones, por la diversidad normativa que es necesario conocer, como la Ley de Enjuiciamiento Civil o la Ley de Arrendamientos Urbanos. “Un contrato bien redactado y bien asesorado, coadyuvaría a su cumplimiento”, manifestó.

El control de la legalidad y la transparencia en la información son esenciales, dijo, y enumeró los distintos ámbitos de la intervención notarial para conseguirlo, como la comprobación de la identidad de los contratantes, la voluntad de celebrar el contrato, el discernimiento de los firmantes, y, fundamentalmente, la naturaleza de su vinculación con el inmueble, tanto si se es propietario, por lo que tendrá que exhibir el derecho de propiedad, como si se tiene otro tipo de derechos, como de usufructo, de derecho ilimitado o de superficie. “En este tipo de casos debemos hacer una advertencia muy importante para el inquilino, porque cuando se extinguen los derechos del arrendador, finalizan los del inquilino”, declaró. También señaló otras circunstancias dolosas como la existencia de hipotecas en el inmueble “en una ejecución hipotecaria, se produce también la purga del alquiler para el inquilino”.

Afirmó igualmente que en muchas ocasiones el asesoramiento notarial contribuye a restablecer el equilibrio entre las partes, especialmente cuando el arrendador es una persona jurídica y el inquilino una persona física.

Reformas legislativas necesarias

Barrio Del Olmo explicó que en España no hay cultura del alquiler y nunca la ha habido, y que la regulación precedente en la materia (leyes en 1964, 1994 y 2013) así lo ha venido estableciendo. Considera para lograr una cultura del alquiler se necesitan reformas legislativas: “En primer lugar la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la asistencia en casos de ocupación, pero mucho antes de eso, en la fase previa a la venta, sería necesaria la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos estableciendo que el contrato de alquiler se constituya en escritura pública por la transparencia y la asesoría que pueden proporcionar los notarios incrementando la seguridad jurídica para ambas partes”.

Otra de las medidas que podrían incidir positivamente serían establecer exenciones en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, ITP. “Con ello, invertiríamos la situación actual en el caso de que se huya del otorgamiento de la escritura pública para evitar el pago en la liquidación de impuestos. Una legislación que fijara bonificaciones en la declaración de la renta al constituir el contrato en escritura pública, podría revertir esta situación” afirmó en su intervención.

La presidenta del Notariado explicó que los aranceles de la constitución en escritura pública serán fijados por el gobierno, como el resto de los documentos públicos y sugiere que incluso se podrían establecer diferentes tramos dependiendo del perfil del inquilino, como ante los jóvenes. “En esos casos los gastos podrían ir a cargo del arrendador ya que podría deducirse esos gastos en la declaración de la renta”.

Señaló asimismo que las escrituras de contratos de alquiler también podrían otorgarse por videoconferencia desde el Portal del Ciudadano en la Sede Electrónica Notarial, formato que cuenta con las mismas ventajas de asesoramiento notarial y control de la legalidad que una constitución presencial. Destacó que en ese caso ambas partes también podrían disponer de una copia electrónica autorizada con un Código Seguro de Verificación. Y aclaró que la escritura del contrato de alquiler no necesariamente conllevaría su inscripción en el Registro de la Propiedad, sino que los notarios la comunicarían al Catastro, del mismo modo que se hace con las escrituras de compraventa.

Minimizar los riesgos en el contrato de arras

Por su parte el notario de Madrid, Juan Pérez Hereza, se centró en el contrato de arras firmado entre vendedor y comprador en la fase previa a la realización de la escritura pública de compraventa, y abogó por la intervención notarial para minimizar los riesgos que puede correr el comprador. Para Pérez Hereza pueden ser de dos tipos: riesgos de ineficacia y riesgos de incumplimiento. Entre los primeros enumeró la insuficiencia de facultades representativas del vendedor, como las situaciones de discapacidad o de minoría de edad, que exigen una intervención judicial, o la existencia de límites a la libre transmisión, como el hecho de estar sometida la propiedad a algún régimen de transmisión pública.

En cuanto a los riesgos de incumplimiento, y no contemplando una situación extrema de engaño premeditado por parte del vendedor, existen casos de falta de conformidad o incumplimientos parciales, bien porque la vivienda no responde física o jurídicamente a todas las expectativas del comprador, o existen derramas no declaradas, no se cumple totalmente la legalidad urbanística, existen deudas en el IBI, o discrepancias entre la superficie registral, la real y la catastral.

Pérez Hereza no abogó en el encuentro por que la formalización del contrato de arras en escritura pública sea preceptiva; sin embargo, cree que la intervención notarial daría mayor seguridad jurídica al pacto. Entre las barreras que pueden explicar esta no generalización es la percepción del ciudadano de que los costes superan a los beneficios, especialmente el coste fiscal. “Como promesa de venta en documento público, las arras pagan también el ITP (un 6% aprox. de lo pagado en las arras), cantidad que en la actualidad no se descuenta del futuro impuesto de la venta, de modo que supone un incremento en términos absolutos del coste fiscal de la compra”, afirmó.

En el acto de clausura participó Lorenzo Prats, catedrático de Derecho Civil en CUNEF, y vicesecretario de Fundación Notariado quien subrayó el papel del Notariado en garantizar la seguridad jurídica que necesita el mercado del alquiler a través de la escritura pública en la formalización de los contratos.