

Carta remitida por D. Victor Alonso-Cuevillas, Notario de Palma

Ha sido para mi un honor y un placer el haber participado en la elaboración de la presente obra. Como por todos es sobradamente conocido, la vivienda es uno de los pilares de la sociedad moderna, a la vez que una de las mayores preocupaciones de sus ciudadanos, pues es el refugio que toda persona necesita para su propio desarrollo personal y familiar. De hecho, la vivienda es un derecho reconocido como fundamental o esencial en la totalidad de las Constituciones de los Estados modernos. Es por ello que su regulación y desarrollo debería ser uno de los pilares de cualquier Gobierno que se precie de tal, con independencia de los intereses partidistas o aspiraciones del político de turno. Sin embargo, en nuestra Comunidad Autónoma los ciudadanos asistimos, en ocasiones perplejos, a una continua batalla entre los diferentes partidos para utilizar ese derecho esencial en beneficio propio, derogando normas que funcionan, no desarrollando las propias normas que ellos mismos aprueban, confundiendo las propias ideologías con el bien común, creando intrincados laberintos burocráticos en la tramitación y, en general, alentando un clima de inseguridad jurídica que hace muy complejo que los diferentes operadores económicos puedan desarrollar el negocio inmobiliario para conseguir que cada persona pueda acceder a una vivienda digna con sus propios recursos, y que complica sobremanera que los propios técnicos encargados de la aplicación práctica de las diferentes normativas puedan desarrollar su labor con diligencia. Por todo lo anterior, la propuesta a la que acompañan estas líneas representa, por primera vez en muchos años, un análisis objetivo y certero de los problemas de que adolece nuestro mercado inmobiliario, sustentados en datos y no en opiniones, problemas estos que cada legislatura, lejos de solucionarse, se van incrementado, como bien lo demuestran las cifras y estadísticas que se contienen en esta obra (valgan como ejemplo, el crecimiento exponencial del desfase entre viviendas desarrolladas y necesidades de la comunidad).

Decíamos antes, que vivíamos en un clima de completa inseguridad jurídica en materia urbanística. En este sentido, la labor principal que tenemos los Notarios es el fomento de la seguridad jurídica, seguridad ésta sin la cual no puede existir economía de mercado pues nadie va a iniciar un desarrollo inmobiliario sin tener la certeza de que va a poder ejecutar el proyecto que desea y en qué plazos. En definitiva, la seguridad jurídica exige una normativa clara, estable, accesible y que sea aplicada de manera coherente y uniforme por las diferentes administraciones implicadas, así como mecanismos eficaces de corrección de posibles arbitrariedades. Dentro de este importante y amplio concepto, los Notarios echamos en falta la existencia de herramientas para que, cuando un particular o una empresa promotora, adquieren un inmueble poderles informar de manera fehaciente de cuáles son las características urbanísticas de dicho inmueble así como de si existen o no infracciones urbanísticas sobre el mismo, al igual que le garantizamos, por ejemplo, el estado de cargas y gravámenes del inmueble que está adquiriendo. Lo anterior no es nada complejo con los adelantos tecnológicos actuales, ni novedoso toda vez que está previsto en el artículo 27.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Una vez más, se trata de un problema de voluntad política.

Por otro lado, en la actualidad asistimos a un Administración Pública que cada vez exige más a sus ciudadanos, aplicando las nuevas tecnologías de manera eficaz para la persecución de las diferentes infracciones, como debe ser en toda sociedad moderna. Sin embargo, esa propia Administración no aplica esos principios de excelencia que exige a los administrados a sus propias actuaciones. En este sentido

son diarios los ejemplos de grandes retrasos en la tramitación de licencias y otros actos administrativos, la eterna elaboración de los diferentes PPGGOU o la completa inacción para el desarrollo de ámbitos o planes urbanísticos que van saltando de plan general en plan general sin que la Administración asuma su responsabilidad de instar el respectivo desarrollo. Es por ello esencial, destinar recursos a incrementar los medios materiales de las diferentes administraciones públicas así como abrir la ejecución de esas potestades a operadores privados, los cuales actuarían bajo la labor inspectora de la propia administración. Este es un sistema que funciona con éxito en otras CCAA españolas y en países extranjeros. En definitiva la Administración pública debería ser el buen ejemplo para el ciudadano que le motivara a cumplir con sus propias obligaciones y no un ejemplo de desidia.

Para concluir tan sólo señalar que la presente obra debería ser el punto de inicio de un debate serio y global que ayude a la mejora de la eficiencia de nuestro mercado inmobiliario, bajo el prisma del bien común y con la única finalidad de que el derecho fundamental a una vivienda digna sea una realidad y deje de ser, como es en la actualidad, un sueño inalcanzable para muchos ciudadanos de les Illes Balears.