

# EDITORIAL

BUILDING & MANAGEMENT  
MAY - AUGUST 2021

<http://dx.doi.org/10.20868/bma.2021.2.4681>

FRANCISCO DE BORJA CHÁVARRI CARO

## BUILDING & MANAGEMENT

### LA VOZ DE LA PROFESIÓN

### THE VOICE OF THE PROFESSION

**U**n buen profesional tiene que estar formado e informado. Es labor de los docentes la formación de los técnicos que intervienen en la economía de un determinado sector, pero no hay que descuidar la información científica para que los mismos puedan participar activamente en desarrollo organizativo de una determinada realidad.

El conocimiento de los avances científicos, técnicos y de las circunstancias socio-económicas de una materia, en un determinado tiempo y lugar, permiten a los profesionales tener criterio y opinión dentro del área donde ejercen su profesión, y es aquí donde una revista científica tan actualizada como B&M juega un papel importantísimo, no solo como medio de difusión del conocimiento, sino también como vehículo a través del cual se puede dar a conocer las propuestas para mejorar el sector.

En los últimos tiempos las normas sectoriales se crean sin tener en cuenta la opinión de los expertos, jugando un papel desmesurado la ideología política, cuando en realidad, los políticos solo debieran ser el instrumento necesario para llevar a cabo los avances y mejoras que estos peritos proponen a la sociedad.

El sector inmobiliario en España ha marcado el devenir de nuestra realidad socio-económica desde que terminó la guerra civil en el año 1939. Las distintas políticas sobre urbanismo y vivienda han tratado de solventar una de las necesidades básicas de los españoles, tan importantes como

**A** good professional has to be trained and informed. The job of teachers is to train the technicians who are involved in the economy of a particular sector, but scientific information must not be neglected so that they can actively participate in the organizational development of a particular reality.

The knowledge of the scientific and technical advances and of the socio-economic circumstances of a subject, in a certain time and place, allow professionals to have criteria and opinions within the area where they practice their profesión.

And it is here where an updated scientific journal such as B&M plays a very important role, not only as a means of disseminating knowledge, but also as the vehicle to release the proposals to improve the sector.

In recent times, sectoral regulations are created without taking into account the opinion of experts, and political ideology plays an excessive role, when in reality, politicians should only be the necessary instrument to carry out the advances and improvements that these experts propose to society.

The real estate sector in Spain has marked the evolution of our socio-economic reality since the end of the civil war in 1939.

The different policies on urban planning and housing have tried to solve one of the basic needs of the Spanish, as important as the food or clothing, so the critical opinion of specialists in these matters is crucial when designing the rules of the game that build the normative path on which we must walk safely.

la alimentación o el vestido, por lo que la opinión crítica de los especialistas en estas materias resulta crucial a la hora de diseñar las reglas de juego que construyen la senda normativa por la que tenemos que caminar con seguridad.

Buen ejemplo de los vaivenes político-legislativos es el llamado régimen estatutario de la propiedad, donde la Ley delimita el contenido de las facultades dominicales de los propietarios para alcanzar objetivos sociales, y no únicamente individuales.

Mucho antes de que la encíclica de Su Santidad Juan XXIII Mater et Magistra<sup>1</sup> consagrara el principio de función social de la propiedad como uno de los pilares de todo estado democrático, en España ya se limitaban las facultades del dominio de los propietarios a favor de los ciudadanos que demandaban un hogar digno. La Ley de viviendas protegidas de 1939<sup>2</sup>, la Ley de arrendamientos urbanos de 1946<sup>3</sup> y la Ley del suelo de 1956<sup>4</sup> forman un cuerpo legislativo encaminado a facilitar el acceso a la vivienda a las rentas más bajas. Mucho se ha discutido, y se sigue discutiendo, sobre las ventajas e inconvenientes de intervenir el principio de autonomía de voluntad en las transacciones entre particulares, pero lo cierto es que el Estado siempre ha considerado que es su deber dirigir hacia el bien común el uso y disfrute de los inmuebles residenciales, creando un régimen estatutario para marcar el camino de la administración de estos bienes en beneficio no solo de sus titulares.

En nuestro país, las políticas restrictivas de la propiedad en favor de los arrendatarios o usuarios tuvieron como consecuencia inmediata dar salida a la necesidad de vivienda, y como consecuencia mediata, el incumplimiento de los deberes de conservación de los inmuebles ante la falta de rentabilidad, con el consiguiente deterioro de los cascos antiguos de las grandes ciudades. Con el tiempo se fue enmendando esta situación, mediante la creación de dos regulaciones paralelas en el tiempo (arrendamientos de renta antigua y arrendamientos de renta moderna), posibilitando que los nuevos contratos estuvieran presididos totalmente por el principio de autonomía de la voluntad<sup>5</sup>. Pero estas medidas tampoco fueron perfectas; la fuerte subida de rentas provocó la preferencia por la vivienda en propiedad, alentada en parte por las altas revalorizaciones, que permitían a los propietarios inversionistas aumentar sus ahorros y satisfacer su anhelo de seguridad a través del respaldo que ofrecen los bienes tangibles. Tras la crisis inmobiliaria de 2008 cambia el panorama, las entidades financieras presentan su cara conservadora a la hora de otorgar hipotecas, y los jóvenes no pueden acceder al mercado de vivienda en propiedad porque no ofrecen suficientes garantías en la devolución de los préstamos, por lo que se vuelve al mercado arrendatario que es aprovechado por las grandes inmobiliarias a través de la tendencia conocida como Build To Rent (BTR) que consiste en construir edificios y complejos inmobiliarios totalmente destinados al alquiler.

Lo anterior, solo es un ejemplo de los vaivenes del mercado inmobiliario en los últimos años.

La política tiene entre otras acepciones ser la ciencia que estudia las necesidades futuras de una determinada sociedad

A good example of the political-legislative fluctuations are the so-called statutory property regime, where the Law defines the content of the proprietary powers of the owners to achieve social objectives, and not only individual ones.

Long before the encyclical of His Holiness John XXIII Mater et Magistra<sup>1</sup> consecrated the principle of the social function of property as one of the pillars of any democratic state, in Spain the powers of ownership of the owners were already limited in favor of the citizens that demanded a decent home.

The Protected Housing Act of 1939<sup>2</sup>, the Urban Leases Act of 1946<sup>3</sup> and the Land Act of 1956<sup>4</sup> form a legislative body designed to facilitate access to housing for the lowest income.

Much has been discussed, and continues to be discussed, about the advantages and disadvantages of intervening the principle of autonomy of will in transactions between individuals, but the truth is that the State has always considered that its duty is to direct the use and enjoyment of residential real estate, creating a statutory regime in order to mark the path of the administration of these assets not only for the benefit of their owners.

In our country, the restrictive property policies in favor of tenants or users had the immediate consequence of giving way to the need for housing, and as a mediate consequence, due to the lack of profitability, the breach of the duties of conservation of the properties, with the consequent deterioration of the old centers of the big cities.

Over time this situation was amended thanks to the creation of two parallel regulations in time (old rent leases and modern rent leases), enabling the new contracts to be totally governed by the principle of autonomy of the will.

But these measurements weren't perfect either; The sharp rise in rents led to a preference for home ownership, fueled in part by high appreciations, which allowed investor homeowners to increase their savings and satisfy their desire for security through the support offered by tangible assets.

After the real estate crisis of 2008, the panorama changes, the financial institutions present their conservative face when granting mortgages, and young people cannot access the housing market because they do not offer sufficient guarantees in the repayment of loans, therefore, the rental market returns and it was used by large real estate agencies through the trend known as Build To Rent (BTR), which consists of building buildings and real estate complexes totally destined to rent.

The above is just one example of the ups and downs of the real estate market in recent years.

Politics has among other meanings being the science that studies the future needs of a certain society to try to satisfy them

1 Encíclica Mater et Magistra. Edt: Editrice Vaticana 15 de mayo 1961.

2 BOE 20 de abril 1939.

3 BOE 1 de enero 1947.

4 BOE 14 de mayo 1956.

5 A partir del llamado Decreto Boyer (RD-ley 2/1985 de 30 de abril).

para intentar satisfacerlas a través del gobierno<sup>6</sup>. Como todos sabemos no siempre acierta. Es difícil legislar, pues la vocación de la Ley es perpetuarse en el tiempo para ofrecer a la comunidad unas reglas del juego lo más seguras y fijas posibles, con el objetivo de dar seguridad a la convivencia, pero siempre que se proyecta el trazado de un camino para acometer el futuro nos encontramos con el devenir, que por definición filosófica está sujeto a constantes cambios<sup>7</sup>. Por todo ello es crucial tener en consideración la sabia opinión de los expertos, de aquellos profesionales que día a día trabajan sobre el terreno y toman el pulso a la realidad económica.

La opinión de los arquitectos, arquitectos técnicos, economistas y abogados es esencial para acertar en la toma de las decisiones sobre políticas de vivienda, y por lo tanto es necesario informar, y a su vez, dar voz a la experta opinión de la sociedad civil a través de revistas especializadas como Building&Management.

through the government<sup>6</sup>.

As we all know, it is not always correct. Legislate is difficult, since the vocation of the Law is to perpetuate itself over the time, offering to the community the most possible secure and fixed rules of the game, with the aim of giving security to co-existence, but whenever the tracing of a path is projected to undertake the future, we find the future, which by philosophical definition is subject to constant changes<sup>7</sup>.

For all these reasons, it is crucial to take into account the wise opinion of the experts, of those professionals who work in the field every day and take the pulse of economic reality.

The opinion of architects, technical architects, economists and lawyers is essential to be successful in making decisions about housing policies, and therefore, it is necessary to inform, and in turn, give voice to the expert opinion of civil society through specialized magazines such as Building & Management.



<sup>6</sup> Definición propia, confeccionada a partir de la acepción científica: estudio de la organización y gobierno de las comunidades humanas. <https://www.encyclopedia-juridica.com>

<sup>7</sup> F.Nietzsche La inocencia del devenir. M Barrios y J. Azpiunza .Tecnos, 2008.