



Los peligros para el consumidor se dan en el momento de contratar, cuando se acuerda en un contrato privado, por ejemplo, la compra de una vivienda.

## LA PROTECCIÓN JURÍDICA DE LOS CONSUMIDORES EN EL MERCADO HIPOTECARIO

**E**N la cuarta sesión del 11º Congreso Notarial Español –con la intervención de profesores, catedráticos y notarios– se puso de relieve la necesidad de introducir una mayor regulación en el mercado hipotecario y de la vivienda para reforzar la protección al consumidor en todo lo relativo a la transparencia, información y asesoramiento a los ciudadanos que contratan con los grandes agentes económicos. Además, se señaló como fundamental el papel del notario, pues sus deberes de independencia e imparcialidad, unidos al asesoramiento gratuito y reequilibrador, velando por la parte más débil, le convierten en una importante ayuda para el consumidor.

### REDACCIÓN

**E**N la inauguración de la sesión, la vicepresidenta del Consell de la Generalitat Valenciana, Paula Sánchez de León, destacó “la seguridad jurídica que proporcionan los notarios en estos momentos

difíciles, pues es necesaria para reforzar la credibilidad y la confianza de las instituciones y los ciudadanos”. Paula Sánchez de León recalcó que el notario ha sido y es una figura imprescindible porque proporciona seguridad jurídica y esta es una pieza clave para las

relaciones sociales. “Sin seguridad jurídica no hay confianza”, expresó la vicepresidenta, quien se dirigió a los notarios para reconocer su papel “fundamental al proporcionar la tranquilidad de saber que el negocio o contrato es definitivo, inamovible y eficaz”.



“**E**STOS 150 años de Notariado han jugado un importante papel en la consolidación en España de una sociedad civil con unas reglas de juego claras y respetadas”.

**Paula Sánchez de León**, vicepresidenta del Consell de la Generalitat Valenciana.



“**L**A actual legislación está potenciando cada vez más el papel del notario en la protección jurídica de los consumidores. Prueba de ello es la reciente Orden Ministerial de Transparencia y Protección de Clientes de la Banca”.

**Manuel López Pardiñas**, presidente del Consejo General del Notariado.



“**E**N el actual sistema de Ejecuciones hipotecarias, hay determinadas disfunciones o situaciones perjudiciales o abusivas para el deudor, que es preciso corregir en aras de una mayor equidad”.

**Joan Carles Ollé**, vicepresidente del Consejo General del Notariado y responsable de la coordinación de los actos del 150 Aniversario de la Ley del Notariado.



“**L**A intervención notarial permite simplificar trámites en las formas alternativas de acceso a la vivienda y a los arrendamientos”.

**César Belda**, decano del Colegio Notarial de Valencia.

La vicepresidenta señaló que “el Notariado se ha convertido en uno de los colectivos profesionales del ámbito de la Justicia más activo en el proceso de implantación de la administración electrónica”.

“Estos 150 años de Notariado han jugado un importante papel en la consolidación en España de una sociedad civil con unas reglas de juego claras y respetadas”, afirmó la vicepresidenta, al tiempo que subrayó que la longevidad de esta Ley da el bagaje suficiente a los notarios “para enfrentar el futuro de su colectivo, tan valorado por todos, con la sabiduría y la profesionalidad necesarias para sortear cualquier obstáculo”. Similar parecer mostró Vicente Dómine, director general de Obras Públicas de la Generalitat, quien aseguró que “la política de vivienda de la Generalitat Valenciana tiene que tener como punto de apoyo a los notarios ya que desde hace 150 años comprar un inmueble en España es una actividad jurídicamente segura gracias a ellos”.

Previamente, Cesar Belda, como decano del Colegio Notarial de Valencia y anfitrión de estas jornadas, apuntó que “habría que resaltar los aspectos transfronterizos de la protección del crédito a través del título ejecutivo europeo, las nuevas formas de solución de conflictos mediante el arbitraje o la mediación, el juego de los apoderamientos como elementos de flexibilización comercial, las nuevas formas de garantías atípicas, y las formas alternativas de acceso a la vivienda y a los arrendamientos, simplificando trámites por la intervención notarial”. Junto a ellos participaron también en el acto inaugural el presidente del Notariado, Manuel López Pardiñas, y el vicepresidente del Notariado, Juan Carles Ollé.

**Alquileres más seguros.** El coordinador de esta sesión fue el notario de Madrid, José Ángel Martínez Sanchiz, quien propuso incorporar la seguridad jurídica preventiva para otorgar mayores garantías a

## Alternativa a la dación en pago

**U**NA solución alternativa a la dación en pago fue la expuesta por el notario de Madrid, Javier Gardeazábal, en la mesa redonda moderada por Ignacio Solís, notario y decano del Colegio Notarial de Madrid. “Un pacto proveniente del Derecho Romano ofrece la posibilidad de que, mediante una tasación independiente, se pueda quedar el acreedor con la finca sin procedimiento judicial, a trueque de quedar liberado el deudor, sin necesidad de adjudicación en pago”.

En este sentido, Gardeazábal explicaba en su ponencia que “una vez haya sido determinado el valor justo de la cosa, el deudor tendrá derecho a percibir la diferencia entre ese valor y el importe de la deuda. Se evita así el enriquecimiento injustificado del acreedor”. Asimismo, añadió que “para dar eficacia a estos pactos puede ser conveniente la atribución de un poder irrevocable a un tercero que ejecute la venta y realice las operaciones de liquidación y pago de la deuda. Incluso sería posible asignar al tercero el papel de arbitrador a fin de integrar la relación jurídica en las cuestiones que pudieran quedar pendientes (apreciación de cumplimiento defectuosos o parciales, fijación de indemnizaciones por defecto o retrasos, entre otros). Asimismo, el notario recordó que la validez de estos pactos ha sido reconocida por la Jurisprudencia y por la doctrina mayoritariamente.



Los participantes demandaron una mayor regulación en el mercado hipotecario y de la vivienda para reforzar la protección al consumidor

## Escrituras públicas de arrendamiento

JOSÉ Luis Martínez-Gil, notario de Madrid y registrador de la propiedad habló sobre el arrendamiento notarial y sus ventajas. En este sentido, afirmó que “la razón por la que el arrendador se retrae es porque no hay suficiente seguridad jurídica ni garantías de cobro. Muchos de los problemas y conflictos vienen propiciados por la falta de información y asesoramiento al redactar y firmar el contrato. La escritura de arrendamiento conferiría enormes ventajas que comienzan por un asesoramiento imparcial y gratuito puesto que el costo de la escritura lo absorbe. Cabe hacer un acta de fotografías para acreditar el estado de conservación del piso e ilustrar el inventario que se suele incorporar al contrato. Para que fuera sencilla la constatación del impago, habría que domiciliar los pagos en una cuenta a la que tuviera acceso el notario y bastaría la certificación de éste para acreditar el impago. De nuevo, una cuenta instrumental es la solución. Además, resultaría atractivo ahorrarse el costo bancario de los avales. Bastaría un depósito

de la cantidad con una clara regulación de los supuestos en los que el notario puede transferir al arrendador, bien para pagar las rentas, bien para las obras que fueran necesarias al final del arriendo, completándose con el ofrecimiento por parte del notario para mediar en caso de conflicto, sin olvidar el arbitraje en esta materia”.

La seguridad jurídica es indispensable para recuperar la confianza en el mercado inmobiliario.



los contratos de alquiler. “El arrendamiento en nuestro país provoca inseguridad jurídica a los arrendadores. El recelo de los arrendadores se podría superar por medio de una escritura pública de arrendamiento en la que quedara constancia del estado en que se encontrara la vivienda, y que la renta se pagará mediante una cuenta especial controlada notarialmente para acreditar de forma auténtica el eventual impago. Adicionalmente, sería aconsejable consignar en el notario un depósito para cobrar las rentas impagadas o hacer frente a posibles desperfectos, menos costoso que un aval. En la legalidad vigente estas disposiciones se pueden combinar con una cláusula arbitral que facilite en su caso la

restitución del piso”.

Sin perjuicio de esta previsión, Martínez Sanchiz cree conveniente introducir en una futura reforma legislativa el llamado desahucio notarial, propugnado por acreditados economistas como Luis Garicano, Rafael Repullo y Pablo Vázquez. “Se trataría de incluir en la escritura que el impago, notarialmente acreditado, dará lugar a la resolución del contrato, mediante el correspondiente requerimiento notarial, consintiendo expresamente el arrendatario que dicha escritura posea la misma fuerza ejecutiva que una sentencia condenatoria, con la consecuencia de provocar su lanzamiento si no se va voluntariamente. Ello requeriría una reforma legislativa, consistente

en conferir a la escritura pública, como acaece en Alemania, carácter ejecutivo respecto de las obligaciones de dar”, apuntó.

Para el coordinador de la jornada, “con la intervención de los notarios en la fase precontractual se evitarían muchos abusos y se otorgaría mayor seriedad al mercado inmobiliario, al contar con el valor añadido de la revisión notarial de las ofertas y la correspondencia de las mismas con las cargas existentes sobre el piso, así como la adecuación a la legalidad de las arras”.

**Fase precontractual.** El notario Fernando Olaizola –coordinador de una mesa redonda– puso de manifiesto que “la normativa sobre defensa de los consumidores atribuye a los notarios una función informativa y asesora que, aun siendo importante, supone desaprovechar el papel que pueden

Los notarios pueden desempeñar un papel más activo en el proceso inmobiliario; por ejemplo, en la interpretación y control de las cláusulas abusivas





“**L**A política de vivienda de la Generalitat Valenciana tiene que tener como punto de apoyo a los notarios ya que desde hace 150 años comprar un inmueble en España es una actividad jurídicamente segura gracias a ellos”.

**Vicente Dómine**, director general de Obras Públicas de la Generalitat.



“**E**L alquiler en nuestro país provoca inseguridad jurídica a los arrendadores. Su recelo se podría superar por medio de una escritura pública de alquiler”.

**José Ángel Martínez Sanchiz**, notario de Madrid y coordinador de la sesión.



“**E**N materia de urbanismo sería conveniente pasar del modelo desarrollista de años anteriores, propio de una época de esplendor económico, a uno sostenible, con una ocupación y consumo de suelo más razonable”.

**Manuel Ángel Rueda**, notario y ponente general.

desempeñar”. Sin embargo, “los peligros para el consumidor se dan en el momento de contratar, y por ello lo efectivo sería velar por sus derechos e intereses en el momento de la formalización del negocio, para lo que el notario sería la figura idónea”. Olaizola ha señalado algunas funciones que podrían realizar los notarios, como “poder intervenir desde la fase precontractual para una mayor protección jurídica del consumidor; extender la posibilidad del control de las cláusulas abusivas a la contratación con pequeños y medianos empresarios dada la realidad social del consumo empresarial, o establecerse el carácter obligatorio de la inscripción en el Registro de Condiciones Generales de los clausulados propios de aquellas esferas de la contratación de especial



En algunos países europeos existe una ley de “segunda oportunidad” que evita la dación en pago.

trascendencia económica para el consumidor, como la inmobiliaria y la financiera, posibilidad que la Ley contempla pero que nunca se ha llevado a efecto”.

Asimismo, señaló que “podría realizarse una expresa atribución legal de facultades de control preventivo al notario, con el señalamiento de un elenco de cláusulas intrínsecamente abusivas y suficientemente objetivadas, de modo tal que su apreciación no requiriese de valoraciones discrecionales, que no puede realizar el notario dentro de su labor de control de la legalidad al carecer de potestad jurisdiccional”.

En la mesa redonda moderada por el notario de Madrid Ignacio Gomá se debatió sobre la posibilidad de que el notario interviniera en las fases iniciales de la contratación para que quien quiera acudir al notario desde el principio pueda hacerlo. Según Gomá “los notarios podrían realizar una importante labor en beneficio del ciudadano en estadios anteriores de la formación del negocio, porque cuando los precontratos llegan a ellos ya están perfeccionados y es difícil enmen-

dar errores; además el tiempo que va desde el contrato privado a la escritura es una fase de tensión e incertidumbre. Son varias las fórmulas que podrían utilizarse para conseguirlo, pero deberían siempre incluir la voluntariedad, la economía, un tratamiento fiscal neutro y la posibilidad de causar algún tipo de asiento en el Registro de la Propiedad, con unos efectos que no distorsionaran los propios de éste”.

Por otro lado, el notario valenciano y ponente general Manuel Ángel Rueda, en su análisis sobre el urbanismo, señaló la necesidad de “pasar de modelo desarrollista de años anteriores, propio de una época de esplendor económico, a uno sostenible, con una ocupación y consumo de suelo más razonable”. Para Rueda “el principio esencial del nuevo modelo sería la sostenibilidad económica y social enmarcada en el respeto al medio ambiente”. En su opinión sería necesario “recuperar algunas facultades propias del derecho de propiedad del suelo, actualmente sustraídas al mismo en beneficio de las administraciones y los urbanizadores”.

El consumidor puede pedir al notario asesoramiento antes de comprar una vivienda.



**Clausura.** En el acto de clausura, el presidente del Notariado, Manuel López Pardiñas, señaló que “la actual legislación está potenciando cada vez más el papel del notario en la protección jurídica de los consumidores. Prueba de ello es la reciente Orden Ministerial de 28 de octubre de Transparencia y Protección de Clientes de la Banca que además de profundizar en las funciones notariales de asesoramiento e información, establece que, en virtud del control de legalidad que realiza, el notario deberá negarse a autorizar el negocio cuando éste no se ajuste a legalidad vigente”. Aunque esta norma supone un avance muy importante, López-Pardiñas señaló que debería irse más allá, pues el notario puede desempeñar un papel más activo, por ejemplo, en la interpretación y control de las cláusulas abusivas.

“En el actual sistema de ejecuciones hipotecarias, hay determinadas disfunciones o situaciones perjudiciales o abusivas para el deudor, que es preciso corregir en aras de

## Próximas sesiones del 11º Congreso Notarial

**T**RAS la sesión celebrada en Benidorm, los actos conmemorativos del 150 Aniversario de la Ley del Notariado han superado su ecuador. Las sesiones que restan de este 11º Congreso Notarial Español tendrán lugar en:

**MURCIA (15-17 de enero).** *Autonomía de la Voluntad: otras formas de expresión*, coordinada por el notario **Javier Escolano**.

**BILBAO (11-13 de marzo).** *Autonomía de la Voluntad: conflicto interregional e internacional*, coordinada por la catedrática de Derecho Internacional **Pilar Blanco-Morales** y el notario **Enric Brancós**.

**MADRID (28-31 de mayo).** Sesión de clausura del 11º Congreso, donde se debatirán todas las ponencias y se aprobarán los textos definitivos que conformarán el estudio sobre el Derecho Privado.

una mayor equidad. La figura de la dación en pago obligatoria que se está reivindicando desde diversos sectores, tiene el inconveniente de que conduce inexorablemente a la pérdida de la vivienda”, según apuntó el vicepresidente del Consejo General del Notariado y responsable de la coordinación de los actos del 150º Aniversario, Joan Carles Ollé.

“Los notarios –prosiguió Ollé– somos más partidarios de soluciones novativas, extrajudiciales, mediadoras, que busquen alternativas y soluciones a la pérdida de la vivienda de las familias, como: limitar los intereses de demora, claramente excesivos en estos momentos; reformar la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es claramente mejorable en muchos aspectos; potenciar el procedimiento de ejecución extrajudicial, que es más rápido, sencillo y económico; regular el concurso de particulares; o, incluso, estudiar y promover una ley de segunda oportunidad, a la manera otros países de nuestro entorno, como Bélgica, Alemania o Francia”.



La Orden de Transparencia y Protección de Clientes de la Banca potencia las funciones notariales de asesoramiento al consumidor