ESPAÑA
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO

Consejo General
del Notariado

Pº. GENERAL MARTÍNEZ CAMPOS, 46
28010 MADRID (ESPAÑA)
TELF. 91 – 308 72 32
FAX 91 – 308 70 53
Prensa@notariado.org

Según se puso de manifiesto en la clausura del seminario "Mercado hipotecario: nuevos retos, nuevas soluciones", organizado por el Notariado en la UIMP

El asesoramiento notarial evita posibles riesgos en los nuevos productos hipotecarios

---

Santander, 1 de agosto de 2008.- "La nueva ley 41/2007 de Regulación del Mercado Hipotecario da carta de naturaleza en nuestro Derecho a productos hipotecarios novedosos, como la hipoteca "inversa" o la "flotante", en los que el asesoramiento imparcial del notario es especialmente necesario para el consumidor", según declaró el notario Francisco Aranguren en la clausura del seminario "*Mercado hipotecario: nuevos retos, nuevas soluciones*" que -organizado por el Consejo General del Notariado- ha tenido lugar del 28 de julio al 1 de agosto en la Universidad Internacional Menéndez Pelayo de Santander.

"Respecto de la hipoteca "inversa", por los riesgos que comporta, dicho asesoramiento imparcial debe proporcionarlo la entidad, con carácter obligatorio. Sin perjuicio de ello, habría de considerarse la función notarial en este punto, como garantía de imparcialidad y sin coste añadido para el ciudadano. La efectividad del sistema aconseja situar el momento de la intervención notarial como el eje de los mecanismos legales de protección del prestatario por ser el acto de otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario el que determina la vinculación del prestatario con carácter irrevocable", apuntó Aranguren.

Durante su intervención, Aranguren destacó la necesidad de dotar de la máxima transparencia a la contratación de préstamos y créditos hipotecarios. "La normativa vigente diferencia dos momentos en la protección del prestatario: el previo a la decisión de contratar y el posterior, una vez aceptada la oferta de la entidad y hasta la firma de la escritura. En la fase previa de elección del producto financiero más adecuado no tiene encaje la función notarial. Para esta fase, la normativa sobre transparencia, articulada en torno al folleto informativo se ha mostrado ineficaz, probablemente por no haberse hecho obligatoria su entrega sino a solicitud del cliente y –sobre todo- por el carácter meramente orientativo de las condiciones incluidas en el folleto. Ha sido en la fase de firma del contrato donde la normativa sobre transparencia ha sido más eficaz, contando en tal fase con la intervención del notario, tanto en la vertiente asesora -que remite a su condición de profesional del derecho- como en el control de la legalidad -correspondiente a su condición de funcionario público-".

"A fin de proporcionar al prestatario un conocimiento efectivo de los costes reales de cada producto, sería deseable aumentar el contenido mínimo de la oferta vinculante. Especialmente necesaria es la transparencia en relación

con nuevos productos que incluyen modalidades de amortización aplazada o bonificaciones al tipo de interés vinculadas a otros productos o servicios prestados, directa o indirectamente, por la entidad financiera, de forma que el prestatario pueda conocer la incidencia de las distintas opciones sobre el coste final. Sin perjuicio del contenido de la oferta, el asesoramiento notarial será especialmente importante en estos supuestos", apuntó el notario.

"Mercado hipotecario: nuevos retos, nuevas soluciones"

Este seminario, dirigido por los notarios Ricardo Cabanas Trejo y Rafael Bonardell Lenzano, se enmarca dentro del programa de cursos de verano de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo en Santander. Representantes institucionales, catedráticos, notarios, abogados y magistrados han abordado en este foro las reformas introducidas en el sistema hipotecario español por la reciente Ley 4/2007, de 7 de diciembre.