



Los participantes en la sesión del 11º congreso notarial señalan la necesidad de introducir una mayor regulación en el mercado hipotecario y de la vivienda para reforzar la protección al consumidor

- *En lo relativo a la transparencia, información y asesoramiento a los ciudadanos que contratan con los grandes agentes económicos, donde el notario sería una figura clave*
- *Los notarios podrían desempeñar un papel más activo, por ejemplo, en la interpretación y control de las cláusulas abusivas.*

Benidorm, 15 de noviembre, 2011.- Los participantes en esta sesión del 11º Congreso Notarial, notarios, catedráticos y magistrados, han coincidido en señalar 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, y han señalado 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.

Así lo ha expuesto el vicepresidente del Consejo General del Notariado y responsable de la coordinación de los actos del 150 Aniversario, Joan Carles Ollé, en el acto de clausura de la 4ª sesión de este congreso celebrada en Benidorm.

Por su parte, el presidente del Notariado, Manuel López Pardiñas, ha señalado que los participantes en esta sesión también han destacado 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 de negarse a autorizar el negocio cuando éste no se ajuste a legalidad vigente. Aunque esta norma supone un avance muy importante, los participantes en el congreso han señalado 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.

Reformas necesarias

A lo largo de estos tres días de debates se han señalado una serie de reformas jurídicas que incrementarían la seguridad jurídica en algunos campos específicos de la contratación del mercado de la vivienda, teniendo en cuenta que uno de los retos de la nueva legislatura será la reactivación del sector inmobiliario. Por ejemplo, en la fase previa al otorgamiento de la escritura, de

tratos preliminares y firma de documentos privados o de arras, donde una intervención del notario protegería al comprador; así como en la regulación de los contratos de arrendamiento, donde los arrendadores podrían ver reforzada su posición con una preceptiva intervención notarial que dotase de mayor seguridad jurídica el contrato y el pago de las rentas.

También han señalado que habría que valorar la seguridad jurídica que añadiría una intervención notarial en determinados ámbitos urbanísticos, con el valor añadido de un control de legalidad independiente y externo. En concreto, los participantes en la cuarta mesa redonda sobre urbanismo destacaron que el propietario de suelo tiene derecho a no participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización (con la consecuencia de la expropiación del suelo afectado y los problemas de su valoración para fijar el justiprecio y de la transferencia de las plusvalías al agente urbanizador), y que debería ofrecérselo la posibilidad de tener algún tipo de preferencia en los instrumentos de ejecución, así como en el ámbito del proceso reparcelatorio. También señalaron el valor añadido que aporta que los notarios conozcan y controlen la correcta aplicación tanto de la Ley estatal de Suelo como de las legislaciones de las Comunidades Autónomas, para la defensa de los derechos individuales, y en concreto, del propietario de inmuebles.

Así, los notarios están en condiciones de ofrecer al ciudadano algunas modalidades de garantía privada, mucho menos gravosas, como una hipoteca unilateral sobre la propia finca afectada por la actuación; una hipoteca mobiliaria o una prenda ordinaria de depósitos a plazo, y acciones o participaciones sociales". "la figura introducida por la legislación valenciana que aprovecha la vieja cualidad de título ejecutivo que tiene la escritura pública. Por esta modalidad de garantía el propietario adquiere, en escritura pública, la obligación de pagar las cuotas de urbanización, lo que no produce ningún gravamen sobre sus bienes ni está sujeto a ningún impuesto, por lo que resulta sumamente sencilla y económica". Esta cuarta mesa redonda estuvo moderada por el notario honorario Víctor Manuel Garrido de Palma. En ella participaron Delfín Martínez Pérez, notario de Alicante y vicedecano del Colegio Notarial de Valencia; David Blanquer, letrado del Consejo de Estado y catedrático de Derecho administrativo y Edilberto Narbón, presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

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".