

## Jornadas Notariales de La Palma

A mediados de mayo tuvo lugar en el Hotel Meloneras Palace de Gran Canaria una nueva edición –la octava– de las Jornadas Notariales de La Palma. Este encuentro, organizado por el Colegio Notarial de las Islas Canarias, tuvo como objeto de debate *La función notarial y la contratación con consumidores. Aspectos deontológicos*.



De izquierda a derecha: José Antonio Riera, Alfonso Cavallé, José Ángel Martínez Sanchiz y Ana Fernández Tresguerres.

Las jornadas fueron inauguradas por José Ángel Martínez Sanchiz, presidente del Consejo General del Notariado y Alfonso Cavallé, decano anfitrión. A lo largo de tres días tuvieron lugar mesas redondas y conferencias, que contaron con la intervención de diversos notarios.

La primera conferencia tuvo como título *Una nueva visión de la función notarial en los contratos hipotecarios: tendencias legislativas y jurisprudenciales*, y corrió a cargo de Ana Fernández-Tresguerres, que analizó exhaustivamente la situación legislativa y jurisprudencial tanto en el ámbito europeo como nacional derivada de la crisis hipotecaria así como los términos de la Directiva 2014/17/UE y su técnica de trasposición, desde la perspectiva del Derecho europeo.

A continuación siguieron varias mesas redondas.

**La ejecución extrajudicial de las hipotecas, aspectos prácticos y deontológicos.** Rosario Algora realizó un análisis sobre la aplicación de los mecanismos de resolución de conflictos (ADRs) en el ámbito de los problemas derivados de los créditos inmobilia-

A lo largo de tres jornadas, diversos notarios abordaron en ponencias y mesas redondas aspectos relacionados con la función notarial y la contratación con consumidores

rios (singularmente en los casos de impago y consecuente ejecución hipotecaria con posible pérdida de la vivienda) con la finalidad de “humanizar” ese momento dramático en la vida de las familias. “El notario –señaló Algora– puede desempeñar un importante papel en la resolución de los conflictos que se planteen en una materia en la que es un experto, sirviendo de cauce de diálogo entre los deudores hipotecarios y las entidades acreedoras”. También indicó que se hace necesario fomentar el conocimiento e implementación, incluso, a través de los Colegios Notariales, organizando cursos de formación en técnicas de negociación y mediación, “que serán muy útiles para desempeñar con éxito esta nueva función de conciliación”.

Álvaro de San Román señaló que “la hipoteca además de un Derecho Real, es también un contrato y como tal obliga al cumplimiento de lo pactado y a las consecuencias que sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley, entre ellas la de enajenar el bien para pagar al acreedor”. En la venta extrajudicial, “el nudo gordiano se encuentra en el requerimiento de pago al deudor, para lo cual se hace necesario que la reforma del Reglamento Hipotecario, contemple la doctrina constitucional de la efectividad material de la notificación, que se impone a sobre el “formalismo” en el requerimiento”.

La intervención de Albert Domingo se centró en las alternativas al procedimiento de ejecución hipotecaria. El ponente apuntó que “un procedimiento novedoso, como paso obligado antes de ir al procedimiento ejecutivo, sería que las partes acudieran al notario, requiriéndole para que éste iniciase un procedimiento de venta a través de todos los agentes de la propiedad inmobiliaria de la zona del inmueble contactados por su Colegio por vía del notario, para que en el plazo de una semana dieran un valor de venta del inmueble. Se darían posibles solucio-



## COLEGIOS NOTARIALES ISLAS CANARIAS

nes si el precio de la venta resultará inferior a la deuda para que el deudor quedara liberado de la misma”.

Antonio Fernández-Golfín hizo un brillante desarrollo de la evolución normativa y jurisprudencial de la ejecución extrajudicial de la hipoteca, así como de la posible incidencia de la jurisprudencia europea en su actual regulación.

**La corporación notarial: independencia del notario ante los contratantes en masa.** En la mesa redonda sobre la corporación notarial, Francisco Javier García Más señaló que la imparcialidad y la independencia del notario son elementos esenciales de su función pública, y toman una importancia aún mayor si cabe en la contratación en masa, donde la libre elección de notario es un derecho esencial de los consumidores. García Más defendió que a la corporación notarial le corresponde un papel muy importante a los efectos de poder respaldar, garantizar y defender la independencia del notario en el marco de esa contratación.

Víctor Garrido hizo una exposición general del tema y abordó especialmente los aspectos deontológicos que se pueden plantear al notario en esta clase de contratación desde la óptica de la corporación.

Por su parte, José Antonio Riera indicó que frente a la indisponibilidad y uniformidad de los clausulados de los contratos de adhesión con consumidores ha de resaltarse la importancia de los apartados de las escrituras dirigidos a la información y control notarial, que debe ser más visibles. Para Riera, conviene reflexionar sobre la necesidad de que haya procedimientos y fórmulas corporativas uniformes y fácilmente reconocibles, que refuercen la función individual de cada notario y faciliten el cumplimiento de sus obligaciones fijando estándares de actuación.

Para concluir, José Yeray Molinillo aportó las reflexiones de un notario de las últimas generaciones sobre las dificultades que plantea la contratación con grandes operadores econó-

micos, indicando que “se deben proponer soluciones desde la corporación notarial que permitan una respuesta colectiva adecuada a la problemática existente, a la vez que impidan discriminaciones entre los notarios”.

**El papel del notario en los contratos de préstamo o crédito hipotecario en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y en la doctrina de la DGRN.** Segismundo Álvarez abordó la cuestión de la intervención del notario en relación con la transparencia material. Álvarez se refirió a la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 en la cual, sorprendentemente, parecía darse a entender implícitamente que no se garantizaba la transparencia material, puesto que terminaba declarando nulas varias de las cláusulas “suelo” por este motivo. Distinta es la visión de la sentencia del TS de 9 de marzo de 2017 en relación con una acción individual dirigida a anular la causa suelo: en ésta, el tribunal reconoce que la intervención del notario contribuye a acabar de cumplir con las exigencias de información para cumplir la exigencia de transparencia material.

Intervino a continuación Ángel Serrano quien analizó el papel del notario en relación con las cláusulas abusivas, destacando que “el problema hoy en día se plantea principalmente en torno a las cláusulas de vencimiento anticipado, intereses de demora y cláusula “suelo”. El notario en principio sólo puede denegar la autorización de la escritura cuando la abusividad de la cláusula resulte de haber sido declarada como tal por una sentencia inscrita en el registro de Condiciones Generales o en aquellos casos en los que resulte de la Ley. Serrano también resaltó la dificultad de determinar si una cláusula ha sido negociada individualmente, lo que excluiría su carácter abusivo. Por últi-

---

El notario puede desempeñar un importante papel en la resolución de los conflictos

mo, se refirió al problema del exceso de información, y de la absoluta inutilidad de la expresión manuscrita.

A continuación, José Alberto Marín trató la actuación de los tribunales de justicia, señalando que “en la última época y como consecuencia de la crisis económica se han dictado sentencias que van más allá de la Ley. Algunas resoluciones no tienen la deseable claridad, como en el caso de la sentencia de las cláusulas “suelo” del año 2013, y a veces revelan una escasa comprensión de la actuación notarial. Marín puso de manifiesto que en el informe del Consejo General del Poder Judicial sobre el anteproyecto de ley de crédito inmobiliario se destaca que la actuación del notario ha de ser proactiva en relación con las cláusulas abusivas.

**Cancelaciones, acta determinación de saldos y ratificaciones, problemas prácticos y deontológicos.** Ignacio Navas habló de las cuestiones deontológicas en los aspectos notariales de la titulización hipotecaria, así como en la cancelación y ejecución de hipotecas titulizadas. También abordó problemas relacionados con la acaparamiento de documentación hipotecaria, de la cesión de créditos hipotecarios, las actuaciones reprochables por infringir principio de libre elección, y la necesidad de incrementar la transparencia de la banca en la expedición de certificaciones de saldo e inicio de procedimientos de ejecución.

Javier Martínez del Moral centró su exposición en la abusividad de los circuitos de cancelación hipotecaria bancarios que renuncian a la tramitación electrónica para generar costes y comisiones al cliente. También destacó el peligro de la ineficacia ejecutiva de las actas de fijación de saldo cuando son autorizadas en masa con sujeción al circuito predispuesto por el banco.

Ramón Moscoso abordó la conveniencia de someter a turno de reparto las certificaciones de saldo. Respecto de los contratos de confirming sin cuantía, afirmó que conforme a la doctrina de la DGRN, carecen de efec-

## COLEGIOS NOTARIALES ISLAS CANARIAS

tos ejecutivos si los documentos complementarios que concretan la cuantía no están intervenidos notarialmente, y dicha intervención es presupuesta para la autorización del documento fehaciente de liquidación. En materia de cancelaciones destacó que la elección del notario, como además indica la guía de préstamos hipotecarios del Banco de España, corresponde al cliente del banco, sin que la entidad pueda cobrar cantidad alguna por desplazamiento del apoderado a la notaria ni por la emisión del certificado de deuda cero.

**La póliza. Aspectos de práctica notarial y deontológicos.** Pilar de Prada centró su exposición en el control de transparencia material y en la fase previa a la celebración del contrato para que el cliente pueda comparar con conocimiento suficiente los diversos productos. También hizo referencia a la Directiva comunitaria 2014/17 que en España no se ha transpuesto, aunque está muy avanzado el anteproyecto de ley, en el que, entre otros, se regulan la documentación precontractual, los plazos de antelación en su entrega, el control notarial de su cumplimiento previo al otorgamiento de la escritura y el asesoramiento imparcial del notario al prestatario, a través del acta notarial previa, que tendrá el valor probatorio correspondiente. La ley de transposición ampliará los estrechos límites actuales del control de abusividad por los notarios, mediante la modificación del artículo 84 de TRLDCU, para incluir supuestos en que dicho control se base en la llamada lista negra, en la aplicación de otras disposiciones imperativa o sentencias del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia, sin que quede limitado al supuesto de inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

Alfredo Aldaba defendió el peso de la póliza en los despachos notariales desde el punto de vista de su sostenimiento y como indicador fiel de la evolución de la actividad económica. En esta línea propuso que el Notariado aproveche desde el punto de vista

estadístico toda la información que aportan las pólizas.

Nicolás Quintana se centró en el principio de libre elección de notario, analizando posibles medidas para hacerlo efectivo en materia de pólizas, así como en las consecuencias que para la validez y eficacia del documento podrían derivarse de la vulneración del derecho del consumidor a elegir notario.

Gerardo Burgos defendió la necesidad de que el Notariado aporte un mayor valor añadido a la intervención de la póliza y que se cumpla con las previsiones del art. 17 bis de la Ley del Notariado, y que todo esto se respalde con la suscripción en el texto. Para ayudar a ello propone una original hoja de cierre de la póliza en la que se recojan todas las advertencias y exigencias legales y las firmas de todos los intervinientes, con la preceptiva autorización del notario en cada firma intervenida.

**El préstamo o crédito hipotecario. Aspectos de práctica notarial y deontológicos.** Dámaso Cruz señaló la inseguridad jurídica que se produce al intentar compaginar el actual marco legal y la jurisprudencia. También trató sobre la necesidad de superar la legislación vigente adaptándola al Derecho comunitario, de la importancia de la intervención notarial en la fase precontractual, de las llamadas "bonificaciones" en las hipotecas, y de las reservas y advertencias de las escrituras en que intervengan consumidores.

Francisco Barrios centró su exposición en la aplicación práctica del arancel notarial en materia de préstamos hipotecarios, repasando la doctrina de la Dirección General en materia de constitución, subrogación activa y pasiva, novación y cancelación de préstamos hipotecarios, recomendando, para disipar las dudas que se plantean en esta materia, la web "resoluciones.notariosdeandalucia.org", la página web del Colegio Notarial de Cataluña y la intranet del Consejo General del Notariado.

Alfonso Cavallé abordó los aspectos deontológicos de la contratación con entidades de crédito, destacando la importancia de la independencia del notario y la relevancia de facilitar al máximo el derecho del consumidor a la libre elección de notario y la utilización de los índices para vigilar posibles acaparamientos. En su exposición tuvo en cuenta el Código Deontológico del Notariado español, resaltó la importancia de la deontología, y que en el programa de oposiciones se estudiaran los principios deontológicos de la Unión Internacional del Notariado y del Código Deontológico.

El presidente del CGN, José Ángel Martínez Sanchiz, cerró las jornadas con una conferencia, que despertó gran interés en los asistentes, en la que abordó desde una visión deontológica y filosófica, el quehacer del notario en relación con sus destinatarios. El título de la conferencia fue *La caridad y el ejercicio de la función notarial*.

### Jornadas con la Fundación Sonsoles Soriano



Inauguración de las Jornadas.

*Capacitar la discapacidad. Promover la defensa de la persona* fue el título de las jornadas celebradas en Santa Cruz de Tenerife, co-organizadas por la Fundación Æquitas y la Fundación Tutelar Canaria Sonsoles Soriano, en el salón de actos de la presidencia del Gobierno de Canarias.

Ver noticia de las Jornadas en la web del Gobierno de Canarias

► <http://cort.as/x02w>

