

JOSÉ ÁNGEL MARTÍNEZ SANCHIZ,

notario y miembro de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación

En junio fue elegido por el pleno de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación como académico de número en sustitución de un insigne notario: Juan Vallet de Goytisolo. A sus más de treinta años de actividad notarial –en la que ha desempeñado todo tipo de cargos corporativos: director de la Revista Jurídica del Notariado, miembro de la Unión Internacional del Notariado, patrono de la Fundación Matritense del Notariado, vicedecano del Colegio Notarial de Madrid...– José Ángel Martínez Sanchiz suma una gran experiencia como autor, docente y experto en diferentes ramas del Derecho Privado.

JOSÉ M. CARRASCOSA

«Las escrituras públicas de arrendamiento podrían revitalizar el mercado del alquiler»

–¿Cuáles son las principales aportaciones que –como notario– puede ofrecer a esta institución?

–No soy yo la persona indicada para responder a esa pregunta; en todo caso, los notarios somos juristas prácticos y nuestra experiencia cotidiana nos da una visión de la realidad que gira en torno a la persona y sus relaciones familiares y económicas desde una perspectiva fundamentalmente cautelar. La Academia concita la experiencia de las distintas profesiones jurídicas por medio de personalidades señeras de las que por mi parte tan sólo puedo aprender.

–¿Qué supone para usted ocupar la vacante de su maestro?

–Conocí a Juan Vallet hace más de treinta años. Me admiró siempre su humildad, sólo comparable con su grandeza. Tuve la ocasión de sustituirle en su notaría y pude comprobar que conocía al dedillo cada una de las escrituras que hu-

be de firmar en su lugar. Es asombrosa la profundidad y la extensión de su obra, si además se tiene en cuenta que la realizó sin restar horas a la atención cotidiana de su despacho y de sus obligaciones corporativas –fue presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino–, así como académicas –lo fue también de la Real Academia– y especialmente las religiosas a través de la revista Verbo. Pero sobre todas estas cosas destacaba su dimensión humana, su personalidad. Era un hombre que antepuso la justicia, la del caso concreto, en cada

Los notarios somos juristas prácticos y nuestra experiencia cotidiana nos da una visión de la realidad que gira en torno a la persona y sus relaciones

documento, en cada dictamen y en todos sus escritos. En ello radica la clave de su coherencia que es una constante en su vida y en su obra. Ha habido grandes escritores como Cicerón que desmentían con sus actos los ideales, recomendaciones y consejos escritos. No es el caso de Juan Vallet, que fue siempre un ejemplo como maestro y amigo. Por tanto, mi primer sentimiento es de gratitud, a conciencia de la responsabilidad que entraña sustituirle y seguir la estela de otras personalidades notariales inimitables como Rafael Núñez-Lagos, Ramón María Roca-Sastre, Manuel de la Cámara, Luís Figa Faura, Roberto Blanquer, y la oportunidad de compartir tareas con José Javier López Jacoiste y Antonio Rodríguez Adrados.

–Ha dedicado varios de sus trabajos a la aportación del notario al régimen económico matrimonial. En este sentido, ¿qué le parece la propuesta del ministro de Justi-



La situación actual de las notarías no se va a resolver mediante nuevas competencias como el matrimonio o el divorcio, sino por la resolución de la propia crisis

cia sobre la posibilidad de que se puedan realizar divorcios y bodas ante notario, como ocurre en otros países de nuestro entorno?

—En efecto, siempre me ha gustado el Derecho de Familia y especialmente las cuestiones atinentes al régimen matrimonial. El matrimonio como institución sufre en ocasiones un cierto descrédito entre determinados sectores de quienes apoyan una mayor secularización de nuestra sociedad. Sin embargo, abstracción hecha de la forma, religiosa o no, constituye una institución de interés público. Por el contrario, las uniones de hecho reflejan un interés meramente privado: la necesidad de comprobación y acreditación ha conducido a la proliferación de registros administrativos, y a la conversión de las uniones registradas en una suerte de matrimonio similar al conocido históricamente como matrimonio a yuras. La ventaja de estas uniones radica en la facilidad para disolverlas. Sin embargo, muchas uniones acaban en pleitos. Y el procedimiento, a fin de cuentas, es una garantía para la protección de la parte más débil. El procedimiento de divorcio —señalaba Manuel de la Cámara— debe ser lo más aséptico posible.

Es cierto que en ocasiones la virulencia se impone; pero hay otras en que se produce por medio de un acuerdo más o menos amistoso. En estos casos no parece que resulte necesario un procedimiento judicial, sobre todo si no hay hijos menores de edad. En cuanto a la celebración del matrimonio en forma civil es evidente que se puede hacer por medio de notario. Es pura y simplemente una cuestión de política legislativa.

–¿Cómo se está percibiendo la crisis de los despachos notariales?

–Los notarios percibimos, en primer término, la angustia de quienes no pueden pagar su préstamo o se ven obligados a cerrar su empresa. Pero nosotros no somos una isla al margen de la economía del país. En nuestras notarías también sufrimos la crisis, pues han descendido de manera notabilísima las transmisiones de viviendas, los créditos y préstamos tanto al consumo como los hipotecarios, y la constitución de sociedades. Estos documentos han sido tradicionalmente la parte más notable de los ingresos notariales, a cuenta de los cuales se realizan otros de importante interés social como testamentos, poderes y actas, que por sí solos serían deficitarios, en un contexto además en que se han incrementado notablemente los gastos informáticos y el coste, asumido por nosotros de manera exclusiva, de la colaboración con las autoridades que supone un personal administrativo que antes no se requería. Por otra parte, los notarios somos muy renuentes a tomar medidas empresariales para despedir a nuestros empleados, con los que tradicionalmente nos viene uniendo una relación singular de recíproca fidelidad, de manera que por lo que veo y tengo entendido se han conservado la mayor parte de los de los puestos de trabajo. En fin, la esperanza es lo último que se pierde. Comparto con mi Decano, José Manuel García Collantes, la idea de que la crisis de las notarías no se

Una solución para quienes no pueden pagar la hipoteca consistiría en una adjudicación en pago del dominio directo al banco que a cambio cancelaría parte del préstamo

va a resolver mediante nuevas competencias como el matrimonio o el divorcio, sino por la resolución de la crisis.

–El creciente aumento de impagos de hipotecas pone de manifiesto la necesidad de incorporar nuevas alternativas para acceder a las viviendas, como la propiedad temporal o las comunidades habitacionales –como ha propuesto en conferencias y artículos–. ¿Son viables estas fórmulas en la actualidad?

–En el año 2007 di una conferencia en la Academia Matritense del Notariado sobre nuevas formas de acceso a la vivienda. En ella, junto con alguna solución ya experimentada, como las comunidades habitacionales, sugería otras en previsión de que estallara la burbuja inmobiliaria, como desgraciadamente ha sucedido. Naturalmente que son viables: Las comunidades habitacionales, que suponen la adquisición en propiedad de una vivienda con su cuarto de baño en edificios provistos de unos servicios generales, de limpieza, gimnasio, cafetería, y hasta asistencia sanitaria, es una realidad. En mi notaría he autorizado cuatro o cinco comunidades de esta naturaleza para personas con discapacidad física, pero la solución es aplicable a comunidades de mayores o mixtas de mayores y jóvenes. También planteé entonces una solución que se me ocurrió a partir del llamado censo enfiteútico para ayudar a quienes no llegaban para pagar el préstamo hipotecario sobre su vi-

vienda y, como una forma también de sacar a la venta los activos inmobiliarios de los bancos de una manera muy económica y barata. La idea, en el caso del deudor que ve que no puede pagar la hipoteca, consistiría en una adjudicación en pago del dominio directo al banco que a cambio cancelaría en un porcentaje la hipoteca, por ejemplo en un treinta por ciento. El deudor conservaría la propiedad de la vivienda durante el tiempo pactado, treinta años por ejemplo; podría venderla, hipotecarla y cambiar el préstamo de entidad. Pasado el plazo podría rescatar el dominio directo en manos del banco por su valor. El sistema es mucho más ventajoso que la dación en pago, ya que con ella se pierde la propiedad, mientras que aquí por el contrario se conserva temporalmente. También sería más barato fiscalmente. Si a la cancelación parcial de la hipoteca se añadiera una prórroga del plazo, la cuota podría quedar reducida en un cincuenta por ciento. Similar solución se podría conseguir a través de reconocer un derecho de superficie temporal con facultad de reversión por parte del superficiario, previo pago de correspondiente rescate. Esta vía me parece especialmente apropiada para el caso de que la finca sea un solar o un edificio pendiente de rehabilitación.

–Otro de los déficits del mercado inmobiliario que ha señalado es la falta de seguridad jurídica del alquiler, circunstancia que –según usted– se podría paliar sustituyendo los contratos privados por escrituras públicas. ¿Qué ventajas supondría el asesoramiento notarial para arrendadores y arrendatarios?

–En aquella misma conferencia sugerí una forma de revitalizar el mercado del alquiler mediante una escritura pública de arrendamiento con una serie de cautelas en beneficio de los arrendadores y también para el arrendatario. Después publiqué un artículo en el que ponía de relieve la posibilidad de facilitar el



desahucio mediante un pacto en la escritura en el que se introdujera la *lex commissoria* o resolución convencional en caso de impago de las rentas, domiciliadas en una cuenta controlada notarialmente. Agregaba que la efectividad de la resolución, previo requerimiento notarial, exigiría que se dotara de eficacia ejecutiva a la escritura pública en las obligaciones de dar o restituir cosas específicas. De este modo, la escritura junto con el requerimiento equivaldrían a una sentencia condenatoria y justificarían sin más el lanzamiento. En fin, esta fue una de las conclusiones del Congreso del 150 aniversario de la Ley del Notariado que tuvo lugar en Benidorm y que tuve el honor de coordinar.

—¿Cree que soluciones extrajudiciales como la mediación, el arbitraje o la juris-

dicción voluntaria— pueden contribuir a reducir la litigiosidad en los juzgados?

—La respuesta no puede ser más que afirmativa. En nuestras notarías todos tenemos la experiencia de conciliar partes enfrentadas antes del otorgamiento de la escritura pública, es una función típicamente notarial, próxima a la del consejo. La mediación, cuando no acaba en un acuerdo puede servir para limar las diferencias o aprender a convivir con el problema sin que éste devenga un escollo insalvable. Estos procedimientos no solo evitan costes y pleitos, sino que en general conllevan una solución más satisfactoria al involucrar en ella a las partes en conflicto. El arbitraje depende de un acuerdo o convenio arbitral. En España ha venido siendo una solución ocasional. Sin embargo, la Ley ha querido establecer

un sistema alternativo respecto del judicial y de ahí que haya potenciado el arbitraje institucional. Esto ha supuesto que la cultura del arbitraje no ha calado fuera del ámbito mercantil y de las grandes empresas. Existe una cierta desconfianza ya que el laudo integra una única instancia. De ahí que los notarios tengamos una cierta responsabilidad en el sentido de difundir su posibilidad y asesorar sobre la conveniencia, en definitiva, de un convenio arbitral. Esto supuesto, me parece un acierto la decisión del Colegio Notarial de Madrid de constituir una corte de mediación y arbitraje por medio de la Fundación Notarial Signum. En lo que atañe a la jurisdicción voluntaria es una asignatura pendiente tras el fracaso del último proyecto de ley que es de esperar se subsane pronto. ●