

Foro de la AHE sobre la Ley de Crédito Inmobiliario

El acta notarial de información precontractual dotará de mayor transparencia a las nuevas hipotecas.

Ayer martes, el madrileño auditorio Rafael del Pino acogió una jornada sobre la Ley de Crédito Inmobiliario, organizada por la Asociación Hipotecaria Española. Durante este foro varios ponentes pusieron en valor la intervención de los notarios en la fase precontractual de préstamo hipotecario, para dotarla de mayor transparencia y seguridad jurídica.

Ana de la Cueva, Secretaria de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa: "El papel del notario cobra especial relevancia porque mejorará la información que reciben los clientes".

Pedro Garrido, director general de los Registros y del Notariado: "Los ciudadanos, sin coste para ellos, recibirán un asesoramiento jurídico imparcial, que es la esencia de la función notarial".

La nueva ley, que entrará en vigor el 16 de junio, delega en los notarios comprobar que los consumidores han recibido toda la documentación precisa y aclarar sus dudas, dejando constancia de todo ello en un acta notarial de información preliminar, que será gratuita.

El acto fue inaugurado por Ana de la Cueva, secretaria de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, y clausurado por Pedro Garrido, director general de los Registros y del Notariado. Juristas y representantes de Administración, de la banca y del sector inmobiliario debatieron sobre la repercusión y novedades de la recientemente aprobada normativa.

Así, Ana de la Cueva resaltó que la nueva ley amplía la protección de los clientes hipotecarios en la fase previa a la firma de la hipoteca: "Hasta ahora existía una asimétrica posición contractual. Para evitarla, se ha exigido a los profesionales un plus de transparencia. El papel del notario cobra especial relevancia porque mejorará la información que reciben los clientes, ya que les permitirá conocer bien el producto que van a contratar".

Pedro Garrido recordó que "la hipoteca es un contrato complejo con una estructura financiera de riesgos que habría que entender y explicar mejor. En este sentido, defendió la utilidad de la intervención del notario y del acta notarial para los ciudadanos porque, sin coste para ellos, recibirán un asesoramiento jurídico imparcial, que es la esencia de la función notarial. Se va a traducir en mayor seguridad jurídica para el ciudadano y para la entidad prestataria", concluyó.

En opinión de Santos González Sánchez, presidente de la Asociación Hipotecaria Española, "la nueva ley permitirá estabilizar y generar confianza en el mercado, además de recuperar seguridad jurídica. Esta norma refuerza el cumplimiento de la transparencia material con el acta notarial que se realizará días antes de la firma".

Pedro Vela, magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo coincidió en señalar la importancia del papel notarial en materia informativa: "Por fin se establecen los requisitos para lograr la transparencia material del préstamo hipotecario y la intervención de un funcionario público, el notario, en la gestación del contrato". "La nueva ley ofrecerá a los tribunales, en caso de discrepancia, los instrumentos documentales necesarios para comprobar si se ha cumplido el deber de control previo de transparencia. Esta regulación de la información precontractual cubre una de las fuentes principales de abusividad."

Tras la intervención de la Secretaria de Estado, el Director General de Consumo y del Presidente de la Asociación Hipotecaria, recibió la palabra el Presidente del Consejo General del Notariado, José Ángel Martínez Sanchiz, quien recordó que la jurisprudencia del Supremo había incidido ya en la necesidad de una mayor transparencia material en los préstamos hipotecarios, algo que se ha recogido en la nueva ley. "Entre la transparencia material y formal, aparece el acta notarial de información preliminar. Su realización se produce tras el proceso de comercialización: se establece que la entidad financiera debe entregar con diez días de antelación al cliente toda la información, que le será remitida al notario de su elección, para que realice una verificación de la entrega y una labor complementaria de explicación de las cláusulas, de manera individualizada. El notario comprobará que la documentación entregada es la correcta y ayudará a despejar dudas".

"Este acta notarial -recapituló Sanchiz- será de naturaleza mixta: constatará el hecho de la entrega de documentación; verificará que la documentación se corresponde con lo que la ley establece; recogerá las explicaciones dadas por el notario al consumidor y sus preguntas, se realizará adicionalmente un test y, recogerá la manifestación del consumidor que ha comprendido las explicaciones dadas. El acta dotará de mayor seguridad a la contratación de inmobiliaria y contribuirá a que el consumidor se sienta más vinculado con su contrato, al comprenderlo mejor". "Sin duda, aseguró, es un reto para los notarios, ya que significa que se confía en la función notarial para la conservación del crédito hipotecario, por lo que aplicaremos toda nuestra dedicación y responsabilidad. Esta ley nos interpela a todos. Llama a la máxima colaboración entre los agentes y los operadores que participamos en los créditos inmobiliarios, en beneficio de la sociedad a la que nos debemos", concluyó.