

# La reforma hipotecaria

## El notario tendrá más poder, pero también mayor responsabilidad

**El fedatario deberá asesorar al cliente bancario y evitar inscribir cláusulas abusivas**

**El Gobierno aprobará nuevas sanciones para los notarios**

JUANDE PORTILLO  
MADRID

La del notario es una figura que está a punto de ver multiplicada su importancia en el campo del crédito hipotecario. En un entorno en el que la banca viene quejándose de estar asumiendo en solitario una avalancha de varapalos judiciales por las condiciones abusivas de unos contratos crediticios que estaban visados por un fedatario público, el Ejecutivo se ha propuesto poner al notario en el centro de la reforma hipotecaria que está ultimando para convertirle en un garante de la transparencia del proceso que ayude a prevenir nuevas oleadas de litigios entre clientes y bancos. Pero un gran poder conlleva una mayor responsabilidad y, según consta en el borrador de la reforma hipotecaria al que ha tenido acceso **CincoDías**, junto con sus nuevas funciones, los notarios deberán afrontar el peso de un nuevo régimen sancionador.

Desde el Consejo General del Notariado celebran el espíritu de la norma que el Ejecutivo está negociando aún con el resto de grupos políticos pues el propio colectivo se había propuesto para tener un mayor papel en la nueva fase precontractual. Finalmente, el texto del anteproyecto recoge que las entidades financieras deberán facilitar toda la información referente a la hipoteca, incluyendo una oferta vinculante, una ficha de advertencia con las cláusulas más relevantes o proyecciones de las cuotas que pagará, al menos siete días antes de la fecha de la firma. En este periodo, el particular podrá acudir al notario que elija, y al que la entidad deberá remitir también telemáticamente toda la documentación, para "recibir asesoramiento personalizado y gratuito"

### La excepción retroactiva

► **Hipotecas previas.** El borrador de la reforma hipotecaria que el Gobierno está negociando con el resto de grupos políticos establece claramente que "esta ley no será de aplicación a los contratos de crédito o préstamo inmobiliario suscritos con anterioridad a su entrada en vigor". Tan solo afectará a estos préstamos si posteriormente son objeto de novación o de subrogación, pero no tendrá carácter retroactivo.

► **La singularidad:** sin embargo, el texto incluye una importante excepción. Todas las cláusulas de vencimiento anticipado, las que vienen permitiendo a la banca ejecutar el préstamo ante una serie de impagos en las cuotas, quedarán reguladas bajo el nuevo articulado que solo habilita a las entidades a impulsar un desahucio cuando el monto adeudado alcance un 3% (en los 10 primeros años) o un 5% del préstamo en adelante.

► **El motivo:** la razón de fondo para esta excepción es que la justicia viene tumbando estas cláusulas y que el Gobierno prevé aprobar su reforma hipotecaria antes de que el Tribunal de Justicia de la UE (TJUE) aclare su criterio concreto sobre la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, por lo que se ha diseñado un nuevo modelo que evite el varapalo judicial.



GETTY IMAGES

sobre todas las cuestiones que considere. Más allá, "el notario deberá informar expresamente" al prestatario sobre todas las cláusulas específicas recogidas en el dossier facilitado por el banco "de manera individualizada y con referencia expresa a cada una, sin que sea suficiente una afirmación genérica".

El notario deberá levantar un acta con los pormenores del encuentro en la que también dé fe de que toda la documentación se entregó con antelación suficiente al cliente. Este, por su parte, deberá confirmarlo de forma manuscrita manifestando también de su puño y letra que "comprende y acepta su contenido".

Si el particular no visita antes al notario, el acta se levantará el propio día de la firma del contrato. La existencia de este documento, en todo caso, se considerará prueba "material" de que se ha cumplido con las exigen-

cias de transparencia. El acta no tendrá coste arancelario y quedará incorporada a la escritura pública.

Tras esta labor de asesoría previa, el notario ejercerá un segundo papel determinante: la detección de condiciones irregulares, garantizando que no autorizará aquellos contratos que incluyan cláusulas contrarias a la ley o que hayan sido "declaradas nulas por abusivas en sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación". Mientras que la mención explícita al Supremo es nueva, y se espera una mejor difusión de los fallos del alto tribunal, el registro de cláusulas abusivas es un viejo conocido de los notarios cuyo principal problema es la falta de accesibilidad y actualización, lo que viene complicando al colectivo la detección anticipada de condiciones abu-

sivas. Las esperanzas están puestas en que la reforma hipotecaria ayude a modernizar este registro. Finalmente, como contrapartida a este mayor poder, la reforma hipotecaria recoge una modificación del régimen sancionador de los notarios. En concreto, se introduce una nueva infracción muy grave por incumplir el periodo de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la hipoteca. Una penalización que se equipara a conductas delictivas o irregularidades relacionadas con blanqueo de capitales, la percepción de aranceles indebidos, o el mal uso de la firma electrónica de un tercero, por ejemplo. Los notarios se arriesgan a una multa de 12.020 a 30.050 euros —multiplicable por el 100% si reinciden—; la traslación forzosa; la separación del servicio —causando baja en el escalafón y perdiendo sus derechos en el colectivo— y a la suspensión de sus funciones.

**El registro de cláusulas abusivas se actualiza con retraso, lo que perjudica su detección en los nuevos contratos**