

Alfonso Romero y Carrillo de Mendoza
Notario del Ilustre Colegio de Cataluña
Sirviendo en El Vendrell
Comunicación contratación en masa y notariado.

I.-Cautelas en los otorgamientos, cuando incorporan cláusulas susceptibles de abusividad en la contratación en masa, especialmente en otorgamientos con arreglo a Minuta Bancaria de Préstamos Hipotecarios.

Como arbitrar medios para que la denegación por parte del Notario sea respaldada por los respectivos colegios, de tal manera que se evite el tan manido "si no firmas tú, firma el de la esquina que lleva 2.000 números en enero".

Propongo para ello unos convenios sectoriales entre CGN y las distintas entidades corporativas de la Banca, en los que se arbitre la posibilidad de someter con carácter previo las minutas bancarias a escrutinio, con la finalidad de cribar las más claramente perniciosas para la tutela de los consumidores y usuarios.

Para dicho control preventivo, podríamos o bien constituir organismos mixtos de carácter nacional, o limitados a colegios concretos en función del alcance territorial de las entidades afectadas.

Y quizás la vía idónea es entrar en las "Buenas Practicas" bancarias, a través de una reformulación del Código de Buenas Practicas.

Asimismo, para todas aquellas cláusulas que habiendo superado este primer control, o no habiéndose sujetado al mismo, dado su carácter potestativo, pudieran adolecer a juicio del Notario autorizante de carácter abusivo, que este pueda realizar consulta al Colegio y actuar en consecuencia, el plazo de 10 días desde el Acta nos da margen para ello. Y para evitar que el compañero de la esquina lo firme "sin dar problemas" sería idóneo una norma de carácter sancionador, si la cláusula es declarada lícita por el colegio, pues a la norma general de devengo de arancel, pero si la cláusula es declarada abusiva (o potencialmente abusiva) que se le imponga al compañero la sanción de restituir al notario que denegó la autorización la factura global tanto de la hipoteca como de los negocios a ella anexas.

El riesgo estaría en prejudicializar la declaración de abusividad y de la posible discrepancia entre colegios, así como las consecuencias de dar el plácet a alguna cláusula que después pueda ser tumbada por la jurisprudencia.

Pero los beneficios serían tremendos para la institución:

1.Pararíamos, o al menos haríamos menos cómodos, los otorgamientos bancarios bajo minutas que las entidades son tan reacias a hacer constar que lo son y en los que en muchos

casos la calidad técnica de las minutas parecen hechas por becarios escasamente formados.

2.Cortariamos las alas a los "compañeros" que carecen de cualquier capacidad de criba y control, golpeándoles en lo único que les importa, el dinero.

3.Fortaleceríamos la posición del Notario con un fuerte respaldo Colegial.

4.Hariamos más visible aquella vieja máxima "a notaria abierta juzgado cerrado". Dando instrumentos al tráfico para fortalecer la seguridad jurídica preventiva y dando lugar a un servicio que bien gestionado puede ser una importante fuente de ingresos para los Colegios respectivos.

5.La elaboración de estas cláusulas "verificadas" tendría una vis atractiva como mecanismo de control y publicación, que quizás pueda ir extendiéndose a otros ámbitos de contratación, ahora lejanos, como la contratación en masa electrónica, como una suerte de sello de calidad.

Para su eficacia sería necesaria arbitrar un registro propio, para ello podríamos constituir un almacenamiento en la nube, al que se entrara a través de nuestras FEREN, y constituidas bajo el paraguas de ANCERT .

Cordiales Saludos.

Alfonso Romero