

Contestación a un artículo sobre cláusulas suelo y notarios: si no sabes torear...

Descripción

Estimado señor Alba: dado que usted publica en su medio [este artículo](#) en que acusa a los notarios de ser culpables en relación a las cláusulas suelo, le voy a contestar yo por el mío, para que mi comentario no quede enterrado entre otros muchos, de muy diverso nivel de información y acierto.

Como notario y estudioso de la *cláusula suelo* le tengo que decir que su artículo es erróneo, incompleto y parcial y desvía la atención del asunto principal de una forma que parece intencionada o al menos negligente. Pensemos bien y dejémoslo en que es simple ignorancia.

Por supuesto, como notario yo sí soy parcial. Tiendo a pensar que lo mío es lo mejor y que yo soy estupendo. Pero tengo ojos en la cara y sé que **en la existencia** de las *cláusulas suelo* los notarios tenemos responsabilidad. **El problema es que las cláusulas suelo no tienen... ningún problema.**

En efecto, las cláusulas suelo eran perfectamente lícitas y justas porque si usted puede pactar con el banco un cinco por ciento fijo o un interés variable, ¿por qué no puede pactar un interés **entre un cuatro y un seis?**

Lo que ha pasado es que cuando esas hipotecas se pactaron el interés medio estaba en el cinco por ciento, pongamos, y cuando se fijaba un suelo del dos y medio la gente lo aceptaba tan contenta porque pensaba que nunca bajaría tanto y que, si tal cosa pasaba, le compensaba. Los notarios autorizaban esas cláusulas –y los registradores inscribían, sin la fiebre denegadora que casualmente les ha entrado ahora- porque eran totalmente admisibles y porque además estaban contempladas en una orden sobre la materia de 1994 y otra de 2011 que decían exactamente cómo debían reflejarse –separada y claramente- y obligaban al notario a informar expresamente de ellas. Es más, aunque un notario lo hubiera considerado abusivo por alguna razón, dentro de sus competencias **no está denegar la inserción de una cláusula que no haya sido** declarada nula por una sentencia inscrita en el registro de condiciones generales de contratación o esté prohibida por la ley. He escrito sobre eso en este mismo blog, [aquí](#) (por cierto, se va actualizar el libro y tendrá pronto información al día y con inclusión de la sentencia de la TJUE). Para abreviarle la lectura, en ese texto se insiste en la limitada capacidad que tiene – y sobre todo, que DEBE tener el notario – para limitar los pactos de los contratos que no sean claramente nulos. No somos jueces ni inspectores de Hacienda. Ahora, eso sí, si el legislador dice que una cláusula no se ponga, tenga por seguro que esa cláusula no se incorporará al contrato. Pero el legislador tiene que hacer su trabajo, y a veces parece que no quiere.

Pero, en todo caso, llegó la crisis y todo se descabaló. Por supuesto la gente no la previó, pero los bancos tampoco, como es bien obvio a tenor de lo que están ahora pasando. Entonces muchas cosas que antes no se veían como tales se convirtieron en abusivas y el Tribunal Supremo anuló, desde mi punto de vista de un modo excesivamente populista en algunas sentencias (no en otras, en las que con toda justicia juzgó a favor de los consumidores en temas como el de las preferentes o el aumento de capital de Bankia, y muchas más) muy diferentes cláusulas y contratos enteros.

Y en materia de **cláusulas suelo, metió la pata hasta el fondo**, porque con un grave error técnico

consideró nulo con carácter general lo que tendría que haberse anulado caso por caso: declaró nulas todas las cláusulas suelo en el ejercicio **de una acción de cesación** para ahorrarse tener que examinar si en cada caso concreto había habido abuso por falta de transparencia, si había habido suficiente información, falta de capacidad o lo que fuera. Y como luego vio que eso podía crear un “trastorno económico” se inventó **la retroactividad limitada** que finalmente se ha cargado el TJUE, pero dejando subsistente, porque no podía entrar, la parte primera del desaguisado, que es la de la nulidad de las cláusulas suelo.

[Aquí](#) hemos estudiado el tema. Es un post en que un compañero y yo enlazamos mucho de lo que se ha publicado sobre eso. Léaselo. También es claro [este](#) en Expansión y [este](#) de Rallo, que tiene su peculiar ideología pero en este caso acierta.

Porque sí, señor Alba, algunos bancos no cumplen con su misión de proporcionar la oferta vinculante, pero no todos: muchos lo hacen bien. Y con los notarios esto ocurre lo mismo: la mayoría lee la escritura e informa de todo y algunos no: ¿todos los notarios son culpables? ¿todas deben ser nulas?

No es así. **Si usted hubiera dicho que el notario debería poder informar con más tiempo** y que el usuario debería disponer de un periodo más largo de reacción que el que ofrece una firma, le daría toda la razón. Muy pocos prestatarios usan del derecho de comparecer en la notaría con tres días de antelación para examinar el proyecto de escritura. Pero se podrían hacer muchas cosas en la que los notarios estaríamos muy de acuerdo, aunque signifique trabajo no retribuido, porque reforzaría la profesión: información anticipada, libre elección de notario que en la práctica es relativa, minutas hipotecarias mucho más sencillas, órganos de resolución de conflictos, etc.

Hay que informarse bien en estas cuestiones complejas, señor Alba, porque si pueden decirnos eso de **“Manolete, si no sabes torear, p’qué te metes”**

Categoría

1. Otros
2. Sin categoría

Fecha de creación

26 diciembre, 2016

Autor

ignaciogoma