XVI JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA

La Habana, Cuba

23 al 25 de noviembre de 2014

CONCLUSIONES

TEMA II

Las cláusulas Abusivas y el Control de Legalidad que Ejerce el Notario

Coordinadores Internacionales: Amparo Quintero Arturo y José Ignacio González Álvarez.

Secretarios: Gastón di Castelnuovo, de Argentina y Edyane Cerdeico, de Brasil.

Comisión Redactora: Amparo Quintero Arturo, Gastón di Castelnuovo, José Ignacio González Álvarez y Alfonso Cavallé Cruz.

Paises con ponencias: Argentina, Brasil, Cuba, España, México, Perú y Uruguay.

Reunidos en la Habana los días 24 y 25 de noviembre de 2014, los países integrantes de la CAA y tras la exposición de los ponentes y el debate, se llegó a las siguientes conclusiones:

1.- Los abusos en la contratación no sólo quedan limitados a las prácticas y cláusulas de los contratos con consumidores, sino que también se encuentran en otros negocios jurídicos

donde los desequilibrios económicos, de información y otros factores, son causa de desigualdades entre partes.

2.- Los contratos con consumidores no deben contener cláusulas abusivas, entendiéndose por tales todas aquellas que afecten inequitativamente a una de las partes al desnaturalizar las obligaciones a su cargo, de modo tal que impliquen un desequilibrio contractual.

3.- El notario ha de realizar siempre una función equilibradora que garantice la igualdad entre los contratantes, requisito para que exista entre ellos verdadera libertad, dando especial protección al contratante débil, que en muchas ocasiones será además un consumidor.

4.- El notario ha de garantizar, mediante el suministro de una información jurídica comprensible, que los otorgantes celebren el contrato únicamente previa reflexión suficiente y con pleno conocimiento de su alcance jurídico.

5.- Las normas que regulan la función notarial han de contener mecanismos que garanticen de forma eficaz y efectiva la imparcialidad e independencia del notario. Es contraria a la defensa de los derechos del consumidor la dependencia económica del notario de uno de los contratantes. Figuras anómalas como las del "notario de planta" o "notario a sueldo" de una de las partes, resultan contrarias a la esencia del notariado. Sólo un notario independiente e imparcial evitará de forma preventiva los abusos entre los contratantes y la defensa de los derechos de los consumidores.

6.- Exigiendo la función pública notarial el imprescindible asesoramiento al consumidor y usuario, resulta obvio que éste ha de elegir al notario que mayor confianza le merezca. Las legislaciones notariales deben adoptar medidas efectivas que garanticen este derecho y eviten al máximo cualquier práctica abusiva que impida, dificulte u obstaculice su ejercicio.

7.- Ha de potenciarse la actuación asesora del notario y su control de legalidad, con carácter previo al otorgamiento, como garantía de transparencia y de la formación de una voluntad libre e informada en tiempo oportuno.

8.- Se recomienda la elaboración, en el ámbito Iberoamericano de la Unión Internacional del Notariado, de un listado enunciativo de cláusulas abusivas, a fin de que sea tomado como modelo común para que sirva de guía en cada país, y que deberá ser periódicamente actualizado.

9.- Resulta conveniente la creación de estructuras internas en los Colegios Notariales, entidades asociativas o de gobierno del Notariado que coadyuven de forma colectiva a la implementación de medidas prácticas en el ámbito de la contratación inmobiliaria y financiera a fin de potenciar las funciones de información, asesoramiento, control de legalidad y la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios.

10.- Los abusos en la contratación de productos financieros, que se han detectado en los últimos tiempos, hace aconsejable la presencia del Notario en un mercado financiero cada vez más complejo, convergente y sofisticado, con el objeto de garantizar, mediante el suministro de una información jurídica comprensible, que el consumidor y usuario celebre el contrato únicamente previa reflexión suficiente y con pleno conocimiento de su alcance jurídico.