ESTUDIO DEL ACTA NOTARIAL DE LA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.

Voy a tratar del Acta notarial (diferentes aspectos y problemas prácticos) que se regula en los arts. 14 y 15 de la Ley Reguladora De Los Contratos De Crédito Inmobiliario y en el RD 309/2019 de desarrollo como concreción del principio de transparencia material.

I.- ORGULLO.

En primer lugar, me gustaría poner de relieve que, sin perjuicio de voces discrepantes por la gratuidad, es un orgullo para el Notariado, como institución, que la confianza que la sociedad española tiene en nosotros haya llevado al poder legislativo a encargarnos la elaboración de este Acta ya que, la misma como **concreción del principio de transparencia material** goza de una presunción iuris tantum de veracidad como reconoce el Preámbulo de la Ley y su art. 15.6. al señalar que *“...el contenido del acta se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material”*.

Y esa presunción, potente ya que invierte la carga de la prueba contra la parte firmante del Acta, genera para el Notariado una enorme carga de responsabilidad; responsabilidad que no nos asusta porque la ejercemos a diario cumpliendo el artículo 1 del Reglamento Notarial cuando nos impone en su apartado b) *la misión de asesorar, como profesionales del Derecho a quienes reclaman nuestro ministerio*.

Basta recordar que la falta de esa transparencia podría dar lugar a la nulidad del contrato.

II.- EQUIPARACIÓN DEUDOR, FIADOR Y GARANTE. (Art. 15.4).

Antes de entrar en materia me interesa resaltar el principio de equiparación entre deudor, fiador y garante que respecto de las personas físicas establece el artículo 15.4 en materia de la obligación de comparecencia y las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley (o sea el Capítulo II entero).

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. (Arts. 1 y 2) Es importante señalar que para aplicar la Ley se requiere:

- 1.- Que se trate de un préstamo y/o un crédito.**
- 2.- Que el acreedor, persona física o jurídica, sea un prestamista profesional.**
- 3.- Supuesto más común:**

- Que el deudor, el hipotecante o el fiador (cualquiera de ellos) sea persona física (consumidor o no).
- Y que lo que se hipoteca sea un inmueble de uso residencial (vivienda, garajes y trasteros). Creo que debe entenderse siempre que se hipotecan con la vivienda ya que de lo contrario entraríamos en el supuesto siguiente.

4.- Supuesto menos común: que se hipoteque lo que se hipoteque o incluso aunque no se hipoteque nada, la finalidad del préstamo sea la de adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir pero en este caso se exige que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

Se entiende por consumidor la persona física que no actúa en el ámbito de su actividad profesional o empresarial. (Preámbulo).

Concluyo pues que la Ley no solo afecta a los préstamos o créditos con garantía hipotecaria sino también a los que no están garantizados con hipoteca ya que el artículo 2.1.b) habla de préstamos con la finalidad y destinatarios que hemos dicho a diferencia de la letra a) que habla de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía.

Por tanto, aplicable a los préstamos personales cuya finalidad sea la adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

Por ello si nos encontramos ante un préstamo de los llamados “personales” (por falta de garantía real), sea en escritura o en póliza, deberíamos pedir la manifestación al deudor, si la entidad acreedora no la hace constar en el préstamo, sobre la finalidad del mismo y, si la manifestación es positiva deberíamos negar la autorización del mismo sin la formalización previa del Acta.

IV.- DEJANDO APARTE cuestiones esenciales como el carácter imperativo del Art. 3 o el principio de irretroactividad de la D. Transitoria 1ª con sus excepciones voy a intentar desarrollar el punto estrella de la reforma que hace referencia a la labor de **ASESORAMIENTO DEL NOTARIO que regulan los Arts. 14 y 15 de la Ley.** Y los voy a desarrollar de forma conjunta porque el primero contempla la documentación a entregar del prestamista al prestatario y al notario que éste elija y el segundo regula lo que tiene que hacer el notario con esa documentación tomando como núcleo lo que nos interesa que es el **ACTA.**

V.- PLATAFORMAS DE CONEXIÓN.

Aunque las entidades financieras tienen libertad para diseñar plataformas que cumplan con los requisitos del artículo 11, el Consejo General del Notariado a través de ANCERT ha diseñado una para la realización de las comunicaciones que derivan de la Ley y del RD.

Basta aquí reseñar brevemente que las plataformas, art. 11 del RD deberán:

- Garantizar la conexión con todos los notarios.
- Permitir al prestatario mediante la exhibición de su DNI elegir notario.

- Permitir el acceso a todos los notarios para descargar la documentación del art. 14 LCI.
- Disponer de mecanismos que garanticen:
 - a) La exclusividad de su uso;
 - b) La identidad del usuario;
 - c) La integridad, autenticidad y no repudio de los mensajes mediante su firma con certificados electrónicos cualificados que incorporen además una marca de tiempo que permita acreditar la fecha de cada comunicación.
 - d) La trazabilidad de las comunicaciones y documentos intercambiados entre prestamista y notario;
 - e) El uso de medidas de seguridad s que aseguren la privacidad de los datos.
 - f) La disposición de sistemas de auditoría.

A la DGRN se le atribuye la competencia de su inspección.

VII.- ESTUDIO DEL ACTA.

I.- MISMO NOTARIO Acta que hipoteca?. La primera cuestión que nos interesa y que se cuestionó con la publicación de la Ley es si ha de ser el mismo notario el que autorice el Acta y la hipoteca. La respuesta debe ser un claro y rotundo: Si porque:

- El art. 14.g) impone al prestatario la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que “elija para autorizar la escritura pública de préstamo” y es obvio que el asesoramiento se realiza mediante la autorización del Acta.
- Más adelante el mismo precepto insiste, al hablar de los medios telemáticos, que el sistema deberá quedar organizado de modo que el cliente pueda dirigirse a cualquier notario de su libre elección para que éste, con carácter previo a la firma del préstamo, extraiga la documentación para preparar y autorizar el acta y la escritura.
- El RD es contundente ya que el artículo 11.1.b) habla de *“elegir en cualquier momento al notario que proceda a autorizar el acta a que se refieren los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, que será el mismo que, en su caso, proceda a autorizar la escritura de préstamo con garantía real inmobiliaria”*.

Y, ¿si no tiene garantía real y es un préstamo personal? También porque dice “en su caso” para no limitarlo al préstamo con garantía real.

Por tanto creo que queda fuera de toda duda que solo el notario elegido para firmar el préstamo y no otro es el legitimado para autorizar el Acta y al revés.

II.- CARACTERÍSTICAS.

- **Es previa** al préstamo; sin Acta no hay préstamo. Así:
 - El art. 15.5 establece que *“Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo*

14.1.o si no se compareciese para recibir el asesoramiento en el plazo señalado en el apartado 3, el notario expresará en el acta esta circunstancia. En este caso, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo”.

- Y el art. 22.2 indica que *“En la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario no autorizará la escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 15.3”.*

- **Es gratis.** Señala el art. 14.8 de la Ley que *“El acta donde conste la entrega y asesoramiento imparcial al prestatario no generará coste arancelario alguno.”*

¿También cuando no comparece alguno de sus destinatarios, se formaliza el Acta con resultado negativo y por tanto no se formaliza la hipoteca?. Se podría aquí mantener que ese caso no debería ser gratuita si ello obedece al incumplimiento de la obligación de comparecencia que no es un derecho sino una obligación como la define el art. 14.g.

- **Destinatarios:** hay que hacérsela al deudor y en su caso al fiador y garantes por la equiparación del 15.4 que antes hemos apuntado.

- **Podría ir cada uno a un notario distinto?** En principio no es lógico pero por otro lado no veo inconveniente legal que lo impida; pensemos que el deudor vive en Valencia y el fiador en A Coruña; podría ir cada uno a un notario diferente y se podría formalizar la hipoteca con presencia real o por vía de apoderamiento si bien en ambos casos habría que aportar el Acta formalizada en el otro sitio.

La duda aquí sería si hay dos notarios que hacen el Acta cual de los dos autoriza la hipoteca? El 15 g a pesar del principio de equiparación habla del notario que elija el prestatario; carece de sentido común que sea el fiador el que elija el notario donde tiene que firmar el préstamo el deudor; se produce a mi juicio una vis atractiva en favor de la decisión del deudor y debe ser ese notario el que formalice la hipoteca. Y, entonces el notario que hace el Acta al fiador no puede cobrarla?. En principio por la gratuidad que he apuntado no, aunque no sea demasiado justo.

Tampoco hay, dejando de lado el sentido común, una base legal que impida que fuera autorizante del préstamo cualquiera de los notarios que hayan hecho el Acta.

Más complejo aún sería el supuesto de más de un deudor y que cada uno de ellos vaya a un notario distinto; pienso que en este caso, un poco de laboratorio, ambos serían competentes para formalizar el préstamo.

- **Podrían venir cuando quisieran?** Me temo que sí, dentro de los plazos del art. 15.3 *“como tarde el día anterior a la firma de la hipoteca”.* Dentro del diseño de nuestra plataforma, el sistema permite al notario una vez valida la documentación que se le entrega ponerse en contacto con el destinatario para fijar fecha para la autorización del Acta sea a través de teléfono o de correo electrónico.

- **¿Qué pasa si uno de ellos no viene?.** Ya lo hemos dicho antes, se hará constar la incomparecencia en el Acta y No hay préstamo.

III. PROCEDIMIENTO. Antes de autorizar el Acta tenemos que verificar el cumplimiento de los requisitos del art. 14.1, es decir, que el prestatario, el fiador y el garante han recibido la documentación correspondiente, con al menos diez días naturales de antelación.

- Por tanto si no se acredita la recepción por sus destinatarios en plazo no se autoriza el Acta ni por tanto la escritura.

- Quién la manda?

Es obvio que el prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado.

Aquí se ha planteado el problema, dada la utilización de gestorías por parte de las entidades financieras si, éstas, al no ejercer la totalidad de las funciones a que se refiere el art, 4.5 de la Ley y no ser ni prestamista, intermediario de crédito inmobiliario ni representante designado, pueden remitir la documentación obligada por el art. 14.

Al respecto la DGRN en contestación a la consulta elevada por el CGN el 10 de mayo pasado ha resuelto el día 16 en sentido positivo y en base a la dicción del art, 4.10 que se refiere al personal (persona física a su servicio que intervenga directamente en las actividades reguladas por la Ley o mantenga contacto con los prestatarios en el transcurso de dichas actividades o que dirija o supervise directamente a las personas destinatarias siempre que quede acreditado:

- ante el notario sus facultades representativas mediante copia autorizada inscrita en el Registro Mercantil lo que se puede realizar también mediante el envío de copia autorizada electrónica que puede colgarse en la plataforma. Ello sin perjuicio de que la persona física finalmente interviniente tenga que acreditar documentalmente su representación.

- Cómo nos llega? 14 g) por medios telemáticos seguros cuyas especificaciones se han desarrollado en el RD. 309.

Aquí hay dos opciones siendo la elección competencia del destinatario del Acta dentro de los límites que tiene ese derecho de libre elección: la lógica, la buena fe y las conexiones razonables del negocio a las que se refiere el art. 126 del RN.

- Que el destinatario del Acta elija notario ante el Banco que, en este caso, se lo asigna al notario en la plataforma.

- Que la elección la haga el destinatario directamente a través de la plataforma.

El CGN ,en el “Portal Notarial del Ciudadano” ya ha creado una pestaña específica para préstamos hipotecarios en la que, partiendo de la base que la entidad prestamista ha incorporado la operación al portal, el destinatario de la operación puede seleccionar notario para formalizar el Acta de asesoramiento y la hipoteca. Opción ésta última cuya posibilidad ha sido reconocida en la consulta de la DGRN.

En este momento sólo la plataforma notarial cumple con los requisitos y principios del art. 11 del RD.

Y creo que es en ese contexto en el que hay que interpretar la carta que nos mandó nuestro Presidente junto con

la contestación de la DGRN a la consulta presentada por el Consejo cuando señala que todos los trámites se “deben llevar a efecto a través de SIGNO”; una cosa es “poder” y otra “deber” ya que no se puede exigir la utilización exclusiva o monopolística de nuestra plataforma (lo que ya supuso modificaciones en el texto del proyecto de Ley); el notariado tiene que respetar las plataformas que utilicen los prestamistas siempre que éstas cumplan los requisitos y principios del art. 11 del RD.

La cuestión es que por ahora no existe ninguna plataforma privada que cumpla los principios del art. 11.

En cualquier caso el sistema tiene que permitir generar un aviso al notario seleccionado; con nuestra plataforma llegará por SIGNO y permitirá al notario validar la información y ponerse en contacto con el prestatario para citarle al otorgamiento del Acta de transparencia. Una vez otorgada la misma, si la validación es positiva, se concertará fecha y hora para autorizar el préstamo.

Deben respetarse siempre los 10 días naturales de antelación ya que el sistema debe permitir al notario “una comprobación fehaciente de la fecha en que se incorpora la documentación a la aplicación para su puesta a disposición del mismo notario. Si no fuera así tampoco se podría comprobar la puesta a disposición de los destinatarios en plazo ya que lo podrían firmar alterando la fecha.

- **Cuando se autoriza?** Aquí caben dos respuestas distintas, cada una de ellas con sus propios argumentos:

1ª.- **El Acta se autoriza de oficio** cuando el notario recibe la documentación y la valida, aunque sea sin presencia de su destinatario. Como argumentos podemos citar:

- Que el art.15.2 nos dice que “El notario verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1. En caso de que quede acreditado su cumplimiento hará constar en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario...(el contenido que luego veremos) y el punto 5 del mismo artículo indica que “Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 14.1.o si no se compareciese para recibir el asesoramiento en el plazo señalado en el apartado 3, el notario expresará en el acta esta circunstancia...”

Parecen pues dicciones imperativas y para expresar la no comparecencia en el Acta ésta tiene que existir previamente.

- La propia contestación de la DGRN al señalar que:

- es un acta que se abre por la propia actuación notarial ab initio dado que su destinatario ya ha elegido notario y eso aunque no haya comparecido en la notaría ya que la descarga de la documentación forma parte del acta y el notario ya ha iniciado su trabajo de control y validación.

Nótese que dice que la descarga de la documentación forma parte del acta y no que la documentación forme parte de la misma.

- el notario iniciará el Acta y abrirá número de protocolo en la fecha correspondiente a la primera actuación

2ª.- El Acta se autoriza cuando acude su destinatario a la notaría. Como argumentos podemos citar:

- el propio art. 198.3 RN que permite que éstas actas puedan ser extendida en el momento del acto o posteriormente.
- el art. 12.1.f) del RD cuando señala que una vez validada la información, el notario, en el día y hora en que haya concertado la cita con el prestatario, ..., y, previo el preceptivo asesoramiento imparcial, redactará y autorizará el acta de transparencia....

Parece dar a entender que sería ese día y previo haber realizado la validación de la documentación y haberse subsanado los posibles errores.

Ello no impide que en la misma se haga constar, además de su comparecencia, la recepción en una determinada fecha anterior, las vicisitudes (de que no está completa y se lo hemos mandado al Banco y la comparecencia o incomparecencia del deudor), lo que podría conjuga mejor con el derecho que reconoce el art. 11.1.b) para elegir el notario “en cualquier momento”.

Sus partidarios limitan pues la autorización de “oficio”, es decir sin el interesado a los casos de no comparecencia o de no subsanación de defectos.

3ª.- El criterio de la DGRN parece más acorde con el espíritu inspirador de las últimas reformas reglamentarias de que toda actuación notarial debe tener un reflejo protocolar sin perjuicio de haber expresado su criterio “de que pueda resultar necesaria una más detallada precisión de la técnica notarial más adecuada”..

IV.- CONTENIDO: en el acta el notario tiene que hacer constar:

1º- Que se han cumplido los plazos (mínimo 10 días naturales) de puesta a disposición al prestatario de la documentación del 14.1; lo que además debe afirmar el deudor mediante la manifestación firmada del apartado g).

En caso de que la documentación recibida tenga defectos, se le ponen de relieve al acreedor para que pueda subsanarlos en cuyo supuesto los 10 días empezarán a contar desde la subsanación. Esos defectos pueden ser objetivos y subjetivos:

- **Objetivos** porque falte alguna de la documentación a remitir. En este caso se citaría al deudor cuando se hallen subsanado.
- **Subjetivos** porque habiendo recibido toda la documentación y compareciendo el deudor le ponga de relieve al notario discrepancias entre las condiciones recibidas y lo realmente pactado; en este caso se le comunican dichas discrepancias al acreedor debiendo citarse nuevamente al deudor para la formalización del Acta una vez se hayan hechos las subsanaciones pertinentes.

2º.- Documentación que nos tiene que llegar:

a) la FEIN, Ficha Europea de Información Normalizada, que se considera vinculante para el Banco durante el plazo pactado hasta la firma del contrato que, como mínimo, deberá de ser de diez días,

Se mantiene la FIPER hasta su entrada en vigor dado el contenido de la Circular del Consejo interpretativa de la Disposición Transitoria 4ª.

b) la FIAE, Ficha de Advertencias Estandarizadas que como mínimo debe referirse a:

- Los índices oficiales de referencia.
- La existencia de límites mínimos en el tipo de interés. (Interés cero).
- La existencia de vencimiento anticipado por impago y los gastos derivados de ello.
- La distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo.
- Y, en su caso, que se trata de un préstamo en moneda extranjera,

c) Un documento separado en caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés,

d) una copia del proyecto de contrato, incluyendo de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato.

e) Información de los gastos que se distribuyen de la siguiente forma:

- Tasación: deudor.
- Gestoría: Banco.
- Notario: Banco y la copias el que las pida.
- Registro: Banco.
- Impuestos: Banco.

No obstante si se produce una subrogación por otra entidad se regulan compensaciones entre ellas que no tenemos que comprobar.

f) Si hay cualquier seguro, se debe entregar al prestatario por escrito las condiciones.

g) Si hay escritura debe constar la advertencia de la obligación (no es un derecho) de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija el prestatario para la firma de la escritura.

h) La manifestación firmada por el deudor que diga que le han dado la documentación y se le ha explicado convenientemente. **Manifestación firmada (que no manuscrita)** ya que ésta se deja sin efecto al derogarse el artículo 6 de la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. Termina pues la exigencia calificada por algunos de absurda de tener que redactarla cuando se pacta que el tipo de interés no puede ser inferior a 0%.

3º- Las cuestiones planteadas y el asesoramiento prestado de manera individualizada y con referencia expresa a cada una de las cláusulas de la FEIN y de la FIAE.

No se permiten informaciones genéricas.

El Acta no es renunciante por muchos conocimientos financieros que tenga su destinatario.

4º- Finalmente hay que hacerles un test que tiene por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada.

No se trata de que el prestatario supere un examen de matemática financiera, no se trata de comprobar que ha entendido la fórmula para el cálculo de la TAE o de la pérdida financiera pero si de comprobar qué documentación le ha sido

entregada y que información se le ha dado; para ello debería bastar su manifestación en el Acta.

Ahora bien si de su manifestación se desprende que no le ha sido entregada toda la documentación o que no se le han dado las explicaciones adecuadas, la validación del Acta debería ser negativa sin que por tanto se pudiera autorizar el préstamo.

Por lo que tengo entendido el CGN está redactando un modelo de test.

V.- PROTOCOLIZACIÓN: ningún precepto lo exige, ni respecto a la documentación recibida ni respecto al resultado del test por lo que podría bastar la afirmación del notario en el Acta evitando así actas excesivamente y costosas ya que con arreglo a lo dispuesto en el art. 15.7) basta que en la escritura del préstamo se haga una reseña en la que conste el número de protocolo, el notario autorizante, la fecha de la autorización y la afirmación del notario, y aquí incide la Ley, “bajo su responsabilidad”, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto.

La falta de dicha reseña impide la inscripción (Art.22.2) de la escritura de préstamo.

Aunque puede que por deformación profesional algunos notarios quieran protocolizar la documentación o guardarla en algún archivo ello podría resultar innecesario porque el art. 11.2 del RD exige que el sistema y por tanto la plataforma que lo sustenta, garantice “la trazabilidad de las comunicaciones y de los documentos intercambiados entre prestamista y notario” de forma que siempre se tendría acceso a la misma.

Tampoco encuentro ningún obstáculo legal para su protocolización.

VII.- VALIDACIÓN POSITIVA O NEGATIVA.

Autorizada el Acta, su resultado puede darnos una validación positiva o negativa. En cualquiera de los casos (art. 12.1.f final) el resultado se notificará por la plataforma al acreedor.

Si fuera negativa el notario debe comunicar al acreedor, de forma extractada las circunstancias que motivan esa calificación reiterándole su derecho a obtener copia simple electrónica de la misma.

Cabe la posibilidad de sustituir esa forma extractada que equivaldría a un testimonio en relación por una copia simple electrónica como ha reconocido la referida consulta a la DGRN.

Si fuera positiva se fijará, de común acuerdo la fecha y hora para la firma de la escritura de préstamo y una vez firmada se subirá una copia simple de la misma a la plataforma a disposición del prestatario o se remitirá a su dirección de correo electrónico que obligatoriamente debe hacerse constar en la escritura.

La validación debe hacerse individualmente para cada destinatario del asesoramiento ya que no necesariamente van a venir todos a la vez. Y también individualmente para cada uno de los documentos aportados.

Las comunicaciones pueden hacerse en un solo envío y a través de la indicada plataforma.

VIII.- AUTORIZACIÓN DE LA ESCRITURA.

Validada el acta de forma positiva se puede proceder a la autorización de la escritura de préstamo. Los tiempos serían:

- Validación del Acta: no antes de 10 días desde que el Banco sube la documentación a la plataforma, si bien pueden ser más porque la norma no establece un plazo máximo.
- Dentro del plazo pactado en la FEIN de vinculación de su contenido que, como mínimo serán 10 días.

Con la cantidad de cosas que hay que verificar y acordar, la FEIN debería tener un período de tiempo de vinculación superior a los 10 días ya que si el Acta no se puede formalizar antes de 10 días y la FEIN tiene ese plazo de validez, las firmas de las escrituras de préstamo, si se mantiene ese plazo mínimo y no se pacta un tiempo mayor de vinculación, se harán siempre con la FEIN carente de su consideración como oferta vinculante.

En cualquier caso no creo que sea un problema grave si la parte acreedora aunque le haya conferido a la FEIN ese plazo mínimo, respeta sus condiciones y se formaliza el préstamo pasado el mismo. Ahora bien, si no lo hace, el deudor no podría ir contra el acreedor porque ya no tendría la FEIN carácter de oferta vinculante.

IX.- SANCIONES.

Se añade a través de la Disposición Final 6ª como falta muy grave notarial el incumplimiento del período de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la escritura en los préstamos y créditos hipotecarios sobre vivienda residencial y de levantar el acta previa a su formalización en los términos previstos en la Ley.

Es curioso que especifique que el préstamo o crédito hipotecario recaiga sobre vivienda residencial olvidando el supuesto menos común del art. 2; quiere esto decir que si no recae sobre una inmueble de uso residencial no lo sería?; no creo.

Deseamos que el esfuerzo del Notariado, tanto a nivel colectivo e institucional con la creación de la plataforma de conexión, como a nivel individual de sus miembros con la evidente asunción de una mayor carga de trabajo sirva para dotar de una amplia seguridad a nuestro sistema de préstamos y créditos y para disminuir la alta litigiosidad que en los últimos tiempos ha venido colapsando tanto al sistema como a los Tribunales de Justicia.