

LUIS NÚÑEZ BOLUDA

NOTARIO DE MADRID

I.- FUNCIÓN NOTARIAL Y CONTRATACIÓN EN MASA

1.- Los Notarios y las hipotecas

En los últimos 40 años, consecuencia del boom inmobiliario, las escrituras de hipoteca se convirtieron en contratación en masa, y la Banca empezó a organizar centros de firmas, para optimizar sus recursos, siendo el Notario una pieza más de su engranaje. Eso hizo que la visión popular de nuestra actuación fuese negativa, desconociendo el cliente, a veces, quién de los presentes era el Notario; se firmaban muchas escrituras por el Notario que le tocaba ir ese día pero que no conocía ni la operación ni al cliente, y que no le daba tiempo de explicar suficientemente la operación. En el último período hemos pagado todas esas consecuencias, hasta el punto de unir documentos manuscritos a la escritura; y aquellas firmas sólo beneficiaron a un grupo de Notarios, los que estaban en el circuito bancario.

Ahora se ha publicado la nueva Ley que establece un acta previa para informar al cliente, donde el Notario explica al cliente su préstamo y las consecuencias del mismo. Pero el problema sigue siendo el mismo de antaño. Si un Notario firma cientos de esas actas previas, para poder seguir firmando cientos de hipotecas, en el fondo nada se ha conseguido, y de nuevo la mala actuación de unos cuantos perjudicará al resto.

Ante ello habría que plantear alguna solución, aunque todas ellas discutibles. La primera, sería limitar el número máximo de escrituras, lo que ya se planteó hace años, y que no se aplicó porque se consideraba que era una restricción al derecho al trabajo organizado y a la libre competencia. Las inspecciones no solucionarían nada, porque la presunción de una mala praxis no bastaría, y el Notario inspeccionado se limitaría a decir que trabaja muchas horas y que explica en poco tiempo la información y por eso firma tantas escrituras. Es muy difícil decidir a partir de qué número de escrituras se está haciendo una mala praxis, sobre todo por la diferente clase de escrituras que existen.

La segunda, sería someter las escrituras hipotecas a turno; esta solución iría en contra del principio de libertad de elección de Notario, principio que esgrimiría la Banca.

Tal vez cabría una tercera opción, mezclando ambas soluciones: calcular el número aconsejable de escrituras que se recomienda firmar en un período de

tiempo determinado, al menos de un determinado tipo, como las de hipotecas, basándose en el principio del buen servicio; a partir de ese número y no antes, el exceso iría a turno, por lo que se desincentivaría hacerlas. Comprendemos que este sistema es muy complicado y difícil de justificar, y surgirían preguntas de la bondad del número acordado y de por qué no aplicar la misma idea a otras escrituras, como a las ventas de promociones etc.

En resumen, la idea sólo se plantea para un debate sobre la contratación en masa, pero tanto desde el punto de vista doctrinal como práctico, estas posibles soluciones son difíciles de justificar y de llevar a la práctica.

2.- Los Notarios y el acta de transparencia

La idea del acta previa es buena: si en el resto de nuestras escrituras la gente estima nuestra actuación y asesoramiento, y son muy escasas las reclamaciones, el dedicar un tiempo al futuro prestatario, aumenta la estima sobre nuestra profesión. Además se vende diciendo que es un acta gratuita. Pero quizá no todo son parabienes:

Lo primero que hay que plantearse es quién informa sobre ese acta, si el Notario o un empleado; si lo hace personalmente el Notario, se genera confianza y se facilita la firma posterior de la hipoteca; si lo hace el empleado, el Notario desconoce al firmar la hipoteca hasta dónde llegó la información, y para el cliente es una persona extraña. Comprendo que es difícil, por falta de tiempo, que el Notario le dedique todo el tiempo que pueden llegar a requerir esas actas, pero es imprescindible que se haga notar en cada una de ellas, haciendo un resumen, comentando el test, etc.

Lo segundo, el contenido del acta. Si la documentación se recibe a través de la plataforma notarial, no haría falta unirla al acta, y bastaría que la propia plataforma la guardase; así el acta sólo tendría sus propios folios, sin unidos, salvo el test.

Lo tercero, el tema de la gratuidad. Comprendemos que el Consejo General trató de dar solución a un problema que estaba en los medios de comunicación, y se hizo el efecto péndulo, más obligaciones y menos precio, y a cambio de eso, se mantienen las escrituras de hipoteca. Pero habría que plantearse cómo juega la responsabilidad en la gratuidad.

Y lo último, lo ya mencionado: cuántas de esas actas se pueden firmar al día para conseguir el clima de confianza que se trata de conseguir.