

Juan Montero-Ríos Gil
Notario de Torrent (Valencia).

Hablar de la profesión de uno es a la par sencillo y complicado: sencillo porque aparentemente nada es más fácil que hablar de lo que uno sabe porque lo vive a diario; complicado porque a veces y como dice el refrán los árboles no te dejan ver el bosque.

Macro Notarios.

Probablemente, uno de los temas más espinosos de tratar en nuestra profesión sea el de los llamados “macro notarios”. En este tema lo más fácil y “de moda” sería cargar contra ellos sin más. Ahora bien, no es un pecado autorizar muchas escrituras si se hace bien.

Diremos que no es posible autorizar 8000 escrituras de forma legalmente responsable y con el debido asesoramiento a las partes; en general estoy de acuerdo pero depende de qué tipo de escrituras (tal vez cancelaciones de hipoteca de una o pocas entidades si se pueda).

Tal vez haya quién quiera poner un límite anual de escrituras por notario o convertirnos en “notarios territoriales” como con las actas y al estilo de los registradores de la propiedad. Todas esas opiniones van contra uno de los pilares de nuestra profesión: el derecho a la libre elección de notario.

En fin, que opiniones hay para todos los gustos, por lo que me voy a permitir dar la mía:

1º.- Como principio general, ser un notario muy competente y eficaz que autoriza más escrituras que la media no es malo. Pero tiene que hacerse de forma correcta.

2º.- Es esa corrección la que nuestros órganos superiores tienen que vigilar a través de las correspondientes inspecciones y sanciones. Indicadores de una actuación unas veces antirreglamentaria y las más desleal hay muchos y no hace falta que medie denuncia alguna, bastaría con que las Juntas Directivas de los respectivos Colegios prestaran suficiente atención a los Índices.

Cuando ves que autorizas la venta de una vivienda hipotecada seguida de una hipoteca de otra entidad y la cancelación de la previa no (aunque en tu localidad exista oficina de dicha entidad) porque ya te dice la gestoría que se ocupará ella con su notario de hacerla ya puedes ir pensando en supuestos de concentración en favor de determinadas notarías. Por eso está tan de moda pagar a través de transferencia via Banco de España; así ni viene el director de la oficina del Banco titular de la hipoteca ni la firma el notario que ha llevado la operación y que es de confianza de las partes. Y, por algo será que en esta vida nadie regala nada.

Cuando ves que todas las actas de fijación de saldo de una entidad financiera se autorizan en muy pocos despachos ya puedes ir pensando en concentraciones.

Pero eso, que piensa cualquiera de nosotros, también lo piensan los miembros de las Juntas Directivas; el problema es que no es fácil demostrar conductas ilícitas en esas actuaciones; la deslealtad corporativa e institucional parece que no cuenta.

Por ello puede que sea útil no solo la inspección a notarías que se encuentran en esas o parecidas situaciones sino ampliarlas también a las entidades financieras y gestorías que las provocan; tal vez la Dirección General de Competencia tendría algo o mucho que decir al respecto.

Hasta ahora el único medio que creo tenemos para luchar contra ello es que el vendedor, en el primer caso expuesto, nos firme la hoja que se nos remitió sobre libre elección de notario, advertírsele a la gestoría y dar parte al Colegio respectivo. También funciona que en la venta el transmitente realice el encargo expreso al notario autorizante. El problema es que a veces es fuente de conflicto con la gestoría que formaliza la operación y el adquirente lo que quiere es firmar la compra de su casa y no le importa nada si la cancelación se hace en la notaría de Pepito o en la de Juanito.

Al menos el tema de las Promotoras puede que vaya algo mejor con la LCCI. No obstante (no lo sé porque no he pedido ninguno desde su entrada en vigor) es posible que el sistema de asignación de Ancert no sea muy asequible a la gente normal que por lo visto no se aclara (solo un 25% de las hipotecas se asignan por el cliente a través de la plataforma) obligándoles a comparecer otra vez para hacer la asignación. No ocurre así con SDOC ya que en las vienen por esa plataforma ya hay asignación; carece de sentido que siendo ambas reconocidas por la DG el sistema de funcionamiento sea distinto. Probablemente me diréis que Ancert lo hace mejor; vale pero el partido se juega con las mismas reglas (si no ya sabemos quién va a perder!!!); además, si el cliente puede cambiar de criterio cuando le da la gana, antes de la firma del Acta, mediante la comparecencia o reasignación en la plataforma, ¿para qué tiene que venir tres veces a la notaría?.

Aranceles.

Aquí pienso que se deberían tratar dos temas: la actualización del arancel y la rebaja del 5%.

Únicamente el Mº de Justicia y nuestra recién bautizada DG se cree que la vida, los costes, los salarios... no ha subido desde 1989; el resto del mundo NO. Creo que es de justicia que se actualicen los parámetros reguladores de los costes del número 1 y creo que el Notariado debe pedirlo sin complejos de lo que podamos cobrar por el número 2 y ello porque tenemos razón.

La rebaja del 5% se aplicó al notariado como consecuencia de la crisis económica pasada (¡¡¡ahora veremos qué nos pasa con esta!!!) y por nuestro carácter de funcionarios. De acuerdo, todo está muy bien.

Lo que no está tan bien es que el resto de los funcionarios que sufrieron esa rebaja de sus sueldos ya lo ha recuperado y nosotros no. Hay un viejo dicho de cuando estudiábamos la carrera de que “donde hay identidad de razón debe aplicarse el mismo derecho”.

Tal vez se podría forzar la máquina (otro dicho: el no ya lo tengo) y forzar una escritura entre compañeros sin que se aplique la rebaja y que se impugne la minuta buscando un pronunciamiento de los Tribunales; base jurídica tenemos para defenderlo y, si perdemos, nos quedamos como estamos. Mejor eso que lo que hace algún compañero de quitarla sin más.

He visto, para terminar, en alguna comunicación propuestas del estilo de regular las percepciones extra arancelarias y de permitir el cobro de provisiones de fondos; ambos casos están vetados por la actual legislación; el primero porque queda fuera del arancel notarial y el segundo porque no está permitido por el Reglamento. Eso no quiere decir que no esté de acuerdo con ello; es más con la legislación actual creo que hay casos en que se puede pedir provisiones de fondos para atender, no a los gastos de la escritura/acta en si sino a los que la autorización conlleva; y como tal provisión de fondos se trata de una cantidad a cuenta de (y ahí lo dejo).