

Informe de la Asociación Joaquín Costa sobre Acuerdo del Consejo con el BBVA.

1. Incorrección en las formas.

Desde sus inicios, el Acuerdo firmado el 5 de noviembre de 2002 entre el Consejo General del Notariado y el BBVA presentaba algunos aspectos de dudosa aceptabilidad en cuanto a sus formas. Ya en aquel momento, el citado acuerdo venía complementado por otro "acuerdo" en el que el Banco ofrecía a los Notarios y a sus empleados determinados productos financieros en una condiciones presuntamente más favorables que las del mercado en general.

Otro de los aspectos que llama negativamente la atención es la rotulación del acuerdo, en papel con membrete conjunto del Consejo y del Banco: las dos primeras palabras son "Negocio Hipotecario", lo que ya de por sí dice bastante. Para el Banco (y quizá también para algunos Notarios, quizá incluso miembros del Consejo), se trata de un tema "de negocio", esto es, puramente comercial. Quizá desde la óptica del Banco esto sea lo normal, pero no debería serlo desde el punto de vista del Consejo, para quien, en teoría, lo que se debería buscar a través de un acuerdo de este tipo es el perfeccionamiento y reforzamiento de la actividad notarial, no subordinar ésta a los dictados de una determinada visión comercial.

También en la misma portada del acuerdo suscrito con fecha 6 de febrero de 2006 podemos leer las palabras "Acuerdo de Nivel de Servicio". Una vez más la simple visión de dicha carátula nos sitúa en la justa dimensión que el acuerdo tiene para el Banco: el servicio que los Notarios han de prestar para la consecución del "negocio hipotecario". La utilización del subtítulo "Acuerdo de Nivel de Servicio" viene a indicar, como se desprende del subsiguiente texto del acuerdo, que no se trata de un distinto o nuevo acuerdo con la entidad financiera, sino que es un desarrollo operativo del firmado inicialmente. Y eso de por sí ya constituye otro grave error: la génesis del primitivo acuerdo, en la época de las amenazas liberalizadoras del anterior gobierno del país, quizá explicaba, aunque en modo alguno resultase aceptable, un acuerdo a través del cual el Notariado tratase de justificar su función y su utilidad en la contratación inmobiliaria en general e hipotecaria en particular mediante la asunción de

nuevas tareas y responsabilidades en beneficio de los clientes y de la sociedad (en realidad de la entidad bancaria). Lo que no resulta explicable es que se siga por el mismo camino tres años y pico más tarde, cuando aquellos peligros ya no parecen tan inminentes y cuando ya se ha podido ver y comprobar sin lugar a ningún género de duda a quien benefician en exclusiva los resultados de tal acuerdo.

2. Actividades impropias de la función Notarial.

De la simple lectura del "Acuerdo de Nivel de Servicio" y de su no menos importante aunque más críptico (por alguno de los términos empleados) "Anexo técnico" se deduce la imposición al Notario de una serie de tareas totalmente al margen de la actividad notarial tal y como la define el Reglamento Notarial y ha venido siendo entendida hasta la fecha. Dejando al margen toda la actividad relacionada con la recepción de documentos y comunicaciones y el control de los efectos y plazos que de ellos se deriven, y sin ánimo de ser exhaustivos, el Notario queda obligado a:

- Encargar la tasación a la sociedad de tasación.
- Enviar la nota simple del Registro a la tasadora.
- Incorporar el certificado e informe de tasación al expediente electrónico (del Banco).
- Incorporar de la nota simple al mismo expediente.
- Emitir el "informe técnico" sobre la viabilidad de la operación.
- Recoger la documentación solicitada de la oficina "Punto de Valija".
- Obtener el "encargo de firma".
- Confeccionar de los cheques contra su cuenta especial.
- Calcular y confeccionar el cheque por el importe de la hipoteca anterior a cancelar y comunicarlo a la gestoría para que pase a retirarlo.
- Pagar al apoderado de la entidad que comparece a cancelar.

3. Intromisión de las instituciones financieras en la organización de la función notarial. Principio de libre elección de Notario.

Merecen una reflexión separada las implicaciones del acuerdo en el principio de la libre elección de Notario. Tanto en el preámbulo como en el texto de los acuerdos, tanto del 2002 como del 2006 se habla de garantizar el principio de la libre elección de Notario. Curiosamente, el texto del acuerdo del 2006 nos dice que "excepcionalmente y a petición expresa del cliente" puede darse el caso de que el cliente quiera firmar con un Notario distinto del habitual, por lo que pueden darse dos supuestos:

1. Firma con Notario Habitual Adherido.
2. Firma con Notario No Habitual Adherido.

Es decir, que existen los siguientes tipos de Notario:

a) El Notario Habitual Adherido. Dícese del que, habiendo realizado y superado, por sí o sus empleados, los oportunos cursillos, merece la "confianza" del Banco para que le sea encargado un volumen tal de asuntos que justifique económicamente la organización total o parcial de su despacho con vistas a cumplimentar todos los requisitos del nuevo sistema.

b) El Notario No Habitual Adherido. Es decir, aquél que, no obstante haberse adherido al sistema y realizado los cursillos oportunos, no merece la "confianza" del Banco en orden a encargarle un número relevante de asuntos.

c) El Notario No Habitual No Adherido. Notario no adherido al sistema que, aun no mereciendo la "confianza" del Banco, puede ser elegido por el cliente y al que hay que remitir todo lo actuado para que pueda confeccionar y autorizar las escrituras. El supuesto debe ser tan improbable a juicio del Banco y del Consejo que ni siquiera se detalla cómo deberá en este caso confeccionarse la escritura (hipoteca unilateral o normal) ni cómo se va a proceder a la comunicación de la operación y a las actividades "postfirma" (por definición no tiene acceso a la aplicación informática).

d) Y, ¿por qué no?, el Notario Habitual No Adherido. Es decir, aquél que, aun no habiéndose adherido al sistema, siga mereciendo la "confianza" del Banco a efectos de encargarle determinados asuntos de "especial" trascendencia.

Visto lo cual, cabe preguntarse dónde queda la dicción del párrafo cuarto del artículo 142 del Reglamento Notarial:

"Los Notarios se abstendrán de facilitar toda práctica que implique la imposición de Notario por una de las partes

con abuso de derecho, o de modo antisocial o contrario a las exigencias de la buena fe contractual"

Todos tenemos conocimiento de los mecanismos en virtud de los cuales unos Notarios más que otros son capaces de "atraer" un mayor volumen de asuntos de una entidad financiera cualquiera, unos más lícitos o menos reprobables que otros: desde seriedad y eficiencia profesional (los menos), pasando por la amistad personal y el cultivo de las relaciones sociales hasta llegar a los depósitos y otras formas de negocio, e incluso más allá, como el pago más o menos subrepticio de comisiones...

Pero resulta simplemente inaceptable que se institucionalice desde el Consejo General la existencia de determinados grupos de Notarios que tienen el beneplácito, por decirlo así, de una determinada entidad financiera para autorizar los instrumentos públicos referidos a la contratación inmobiliaria que constituye su "negocio hipotecario".

4. Falta de competencia del Consejo.

El artículo 344 del Reglamento Notarial regula con todo lujo de detalles cuáles son las funciones que corresponden al Consejo General del Notariado. En líneas generales pueden clasificarse en funciones de colaboración y supervisión de los Colegios, de representación del Notariado, de elaboración de informes y colaboración con la Administración, disciplinarias y otras de carácter cultural y de defensa de intereses corporativos.

En ningún punto puede leerse que el Consejo tenga competencia para firmar un acuerdo con una entidad financiera privada en orden a regular el procedimiento de actuación de ningún Notario en la preparación, autorización y tramitación de las escrituras en las que sea parte dicha entidad.

El Convenio resulta reprobable, si se tiene en cuenta que la suscripción, mantenimiento, renovación y desarrollo de tal acuerdo supone directamente la exclusión de un determinado número de Notarios, el que sea, por pequeño que fuere, de un determinado campo de actuación notarial, el que sea y por pequeño que fuere (que no es el caso, precisamente).

5. Conclusión.

Como se deduce de todo lo tratado, el sistema ya instaurado por el acuerdo de 2002 con el BBVA y posteriormente revalidado y reforzado con la incorporación de "las más modernas tecnologías" en el 2006 resulta inaceptable, contrario a función

notarial entendidas como actividad independiente de control de la legalidad y de servicio a los ciudadanos, consagra en la práctica un sistema que conculca el principio de libre elección de Notario y carece de la oportuna habilitación competencial por parte del órgano que lo ha suscrito.

Por ello, los que creemos en la utilidad y eficiencia de nuestra función debemos denunciar este acuerdo, sin perjuicio de potenciar por todos los medios a nuestro alcance, ya sean informáticos o no, la prestación de un servicio lo más completo, transparente y eficaz posible no sólo en el campo de la contratación hipotecaria sino en todos los ámbitos de la actividad notarial. Sólo la excelencia en la prestación de la función y el rigor en el cumplimiento de nuestras específicas obligaciones como Notarios pueden ser capaces de justificar una retribución, la que fuere, por nuestras escrituras, pólizas, actas y testimonios.