

## La concentración de solicitudes de copias por vía electrónica y la conveniencia operativa

### Descripción

En estos últimos años, y ante la intensificación por la crisis económica de las ejecuciones hipotecarias, se ha extendido la práctica de las entidades financieras y sus gestorías de concentrar en determinados despachos notariales las solicitudes de copias autorizadas por vía electrónica de escrituras de préstamo hipotecario, que son el título en que fundan su acción ejecutiva.

Tal centralización de solicitudes obedece por parte de las entidades acreedoras a las habituales razones de eficiencia y conveniencia operativa. Así, en lugar enviar a un apoderado a recorrer en busca de las copias las notarías en que en su día se formalizaron los correspondientes préstamos, ese apoderado acude al notario elegido por la entidad financiera (al que llamaremos notario A, como hace la Circular del Consejo General del Notariado de 2003 sobre la utilización de la firma electrónica notarial al ocuparse de este procedimiento) y le entrega un documento en que solicita la copia de la escritura. El notario A, tras legitimar la firma del apoderado en el documento y comprobar la suficiencia y la vigencia de sus facultades representativas, y dando fe de todo ello, remite la solicitud al notario en cuyo protocolo se halla la escritura (el notario B), a través del correo electrónico corporativo y con su firma electrónica avanzada. El notario B libra y remite por igual conducto electrónico la copia solicitada al notario A, quien finalmente la traslada a papel y se la entrega al apoderado solicitante.

Hasta aquí, y en teoría, todo correcto. Pero hasta en una cuestión tan elemental como ésta nos podemos encontrar con actitudes y planteamientos en los notarios elegidos por el banco que resultan llamativos por su flexibilidad.

La solicitud, recepción y traslado de las copias electrónicas es un trámite prolijo para el notario A, ya que además de tener cada vez que extender el testimonio de legitimación de la firma y llevarlo al Libro Indicador, una vez que llega la copia electrónica solicitada debe trasladarla a papel, de nuevo dejar constancia en su Libro Indicador del traslado y comunicárselo telemáticamente al notario B. Y si las solicitudes de copias son relativamente numerosas ¿por qué no prescindir de trámites engorrosos y sin mayor trascendencia? O incluso ¿por qué no pasar directamente de todo?

Hace unos meses un notario A me pidió una copia, limitándose a decir que me trasladaba la solicitud del banco acreedor, «solicitud que cumple todos los requisitos legales y reglamentarios». Ante tan vaga redacción, llamé al remitente para que completase los términos de su petición y éste me reconoció con toda tranquilidad que a él las solicitudes de copia le llegaban por correo electrónico desde una gestoría de Madrid, pero que él bajo su responsabilidad lo daba por bueno.

Más recientemente, otro notario A me solicitó una copia haciendo constar bajo su fe que ante él había comparecido un apoderado del banco acreedor y que en su presencia había firmado la solicitud de copia de la escritura en cuestión. Le contesté solicitándole a mi vez que me indicase la constancia en su Libro Indicador de esa legitimación de firma, y tras varios días me envió otro correo haciendo constar que el mismo apoderado de nuevo había comparecido ante él, pero esta vez, en lugar de

firmar la solicitud de copia en su presencia, le entregaba la solicitud con la firma legitimada por un tercer notario de Barcelona, que me remitía en documento adjunto. Qué curioso ¿no? ¿Por qué no legitimaría directamente el notario A la firma del apoderado, que en dos ocasiones compareció en su despacho para pedir la copia, en vez de enviarse a tal efecto la solicitud a Barcelona?

Y es que hay que tener en cuenta que la conveniencia operativa de las entidades financieras les lleva, en última instancia, a pretender no personarse ante notario alguno, ni ante el notario B ni tampoco ante el notario A.

La centralización de solicitudes de copias ha sido defendida con argumentos como los siguientes:

- Las entidades financieras están muy contrariadas por los continuos retrasos en la expedición de las copias. El operativo de centralización de solicitudes beneficia al colectivo notarial, al facilitar la expedición de las copias y agilizar el procedimiento.
- Este operativo supone también una ventaja para los notarios B, que en otro caso deberían exigir a cada una de las múltiples entidades y gestorías que solicitan copias que la persona apoderada se personase en su oficina con la copia autorizada de su poder; mientras que cuando la copia la solicita telemáticamente el notario A, el notario B no tiene que afrontar las dificultades que supone la constante exigencia de tales requisitos. El notario A, por su parte, puede cumplir con mayor facilidad estos deberes, dada su relación habitual y su condición de interlocutor único con la entidad de crédito o la gestoría.
- Dudar de que las copias se piden en regla y suponer una actuación indebida por los notarios que las solicitan es impropio de compañeros y supone hacer un flaco favor al notariado.
- El sistema vigente es excesivamente garantista e innecesariamente complicado, con duplicación de tareas notariales entre notarios, y el notariado debería plantear soluciones más ágiles de prestación de la función a través de las nuevas tecnologías.
- A diferencia de otros supuestos de concentración bancaria de operaciones en determinadas notarías, el banco en este caso actúa como requirente directo de la función notarial. Frente a lo que ocurre cuando se impone al cliente una determinada notaría para firmar, por ejemplo, un préstamo hipotecario, en que corresponde satisfacer el arancel notarial al cliente, en el caso de la solicitud de copias no se vulnera el principio de libre elección de notario, porque es el banco, como cualquier otra persona jurídica, quien directamente requiere los servicios del notario.
- Existe un obvio interés del notario que solicita la copia en satisfacer la demanda de un cliente nada desdeñable como es el banco. Pero eso no supone ningún interés oscuro ni ilícito, ni es contrario a una buena práctica notarial y a una leal competencia.

Todas ellas son razones atendibles, y aquí quedan expuestas. En cualquier caso hay que señalar:

- Que por secundaria o menor que pueda parecer toda esta cuestión, las entidades financieras instan, con base en las copias que se solicitan, procedimientos de ejecución hipotecaria, materia socialmente muy sensible y en relación a la cual los notarios estamos especialmente expuestos.
- Que la normativa vigente sobre la materia, recogida en el artículo 17 bis de la Ley Orgánica del

Notariado y en el artículo 224 del Reglamento Notarial, podrá considerarse más o menos idónea y más o menos susceptible de adaptación a las demandas del tráfico socioeconómico y a los avances tecnológicos, pero de momento es la que es. Y que toda adaptación de nuestra función a las nuevas tecnologías ha de hacerse (o al menos, así debemos defenderlo los notarios) respetando los principios y las características esenciales de la actuación notarial; y señaladamente, el principio de intermediación, directamente conectado con los de veracidad y legalidad, que requiere la presencia ante el notario de los otorgantes.

– Que la remuneración que perciben los notarios A por este trabajo es más bien exigua: cobran la legitimación de la firma en la solicitud y el traslado a papel de la copia en concepto de testimonio. Y es posible que haya notarios A que lo asuman desinteresadamente por el bien del notariado y por el afán de facilitar la labor de sus compañeros. Pero tampoco será descabellado suponer que haya otros casos en que, si el notario A acepta asumir en masa tal tarea a todas luces infrarremunerada, es porque la entidad financiera concentra asimismo en su despacho otro tipo de operaciones económicamente más sustanciosas, y en que sí que es el cliente del banco el que satisface el arancel notarial.

– Que para las entidades financieras la conveniencia operativa máxima consistiría en la «desintermediación jurídica», es decir, en la supresión de la intervención de los notarios en las operaciones propias de su tráfico. Como se sostiene desde algunas instancias, las entidades financieras podrían sustituir de manera idónea el control notarial, garantizando ellas mismas la información y la transparencia y velando por los intereses de sus clientes, invocando la ética financiera y los incentivos reputacionales para ello. Que el acceso a los Registros de la Propiedad de la documentación privada bancaria sería bien recibido por quienes pretenden desde hace años que los notarios presten sus servicios en régimen de competencia y que ello supuestamente les privaría, con carácter general y axiomático, de la independencia necesaria para ejercitar un control de la legalidad, que por ello debería quedar confiado en exclusiva a los registradores. Y que aquellos notarios que se pliegan interesadamente a los criterios de las entidades financieras en detrimento del correcto ejercicio de su función, no es ya que presten un flaco servicio al notariado: es que trabajan para el enemigo.

## **Categoría**

1. Derecho Notarial
2. Función notarial

## **Fecha de creación**

10 julio, 2015

## **Autor**

fernandoolazola