

## 5 de maig de 2020. Un dia de feina a una notaria

Un divertiment i reflexions de futur amb motiu del 150 Aniversari de la Llei del Notariat



Miquel Roca Bermúdez de Castro  
Notari de Canet de Mar

La part inicial del relat que segueix no pretén ser més que un **divertiment**, una atrevida **mirada anticipatòria de com podria ser la feina ordinària d'una notaria al final de la dècada**.

I és que la celebració del 150 Aniversari de l'encara vigent Llei del Notariat porta no solament a mirar enrere cap al passat, sinó, i sobretot, a forçar una reflexió de com serà el futur d'un Notariat que, durant 150 anys, ha sabut anar adaptant el seu treball i esforç a les demandes d'una societat que cada dia canvia més ràpidament.

Pot ser que algunes de les imatges que es plasmen en el divertiment puguin semblar molt agosarades vistes des de l'any 2012, però què li semblaria a un Notari de fa un segle la feina que es desenvolupa en una notaria avui dia?

En qualsevol cas, el ben cert és que les imatges del futur mostrades en el divertiment són avui més imaginables, properes i factibles del que la realitat notarial actual ho seria per a un Notari jubilat fa tan sols 15 anys.

**9.10 h del dimarts, dia 5 de maig de 2020.** Entren per la porta de la notaria d'una localitat de la costa de la província de Barcelona la Sra. Adelina Monfeu i el seu espòs, Jean-Jacques Monfeu, funcionari d'ajuntament. Ella és una pediatra d'èxit que exerceix a la localitat de Treilles —província d'Aude, França, no gaire lluny de Perpinyà. Ella i el seu marit van decidir fa temps **adquirir un immoble** al seu poble espanyol per gaudir-hi llargs períodes en la seva jubilació. Després de visitar diverses immobiliàries de la zona, aquest diumenge passat van trobar fi-

nalment el que buscaven: un bufó apartament al costat del mar, prop del centre de la població i també de l'estació de ferrocarril. Ahir dilluns van tornar a visitar l'apartament i van quedar definitivament decidits a comprar-lo. Així ho van confirmar a l'intermediari immobiliari. Aquest —un seriós professional degudament col·legiat— immediatament va agafar el seu telèfon mòbil i va contactar amb el venedor. Gairebé no van creuar paraula, ja que els compradors havien acceptat la gairebé totalitat de les condicions ofertes. Va rebre la conformitat del venedor i, quan va concloure la conversa, sense deixar anar el telèfon, **va seleccionar la icona de l'app** de la notaria amb la qual treballava habitualment, va obrir la pantalla de sol·licitud d'escriptura, va introduir les dades personals dels compradors que en aquest mateix acte li van proporcionar



el preu, la quantitat a lliurar a compte, la data màxima prevista per a l'escriptura de compravenda i les altres condicions de la transacció. **Va trucar la seva notaria, li van confirmar la recepció de les dades i li van assignar aquesta hora.** No va poder ser més tard, atès que els compradors havien d'arribar a celebrar el dinar d'aniversari a casa del seu fill gran a Treilles. Avui signaran el seu «contracte d'arres»<sup>(1)</sup> en què lliuraran a compte del preu final la suma de 50.000 euros. A les 8.30 h han acudit al seu banc per fer la transferència corresponent al compte oficial de la notaria a la qual acudirán poc després. A la notaria els rep un amable oficial que els informa que és l'encarregat de la seva operació, els confirma la recepció de la transferència en el compte de la notaria, comprova les seves dades personals i, mentre esperen l'arribada de la part venedora i de l'intermediari, es dedica a emplenar els tràmits precisos per obtenir a l'instant el NIE<sup>(2)</sup> de l'espòs de la Sra. Monfeu. Ella se sent agradablement sorpresa per la **celeritat del procés de compra**, certament molt més àgil que al seu país, França, però igualment segur, ja que sap que el contracte que signarà està sota el control d'un Notari i que els diners de què es desprèn estaran en mans del mateix funcionari fins al moment de la subscripció del document pel qual rebrà el seu apartament, just el dia que iniciarà les seves vacances. L'oficial li avisa que el venedor i l'intermediari ja han arribat i els ofereix a passar al despatx de la notaria. Allí els rep una dona de mitjana edat que mostra un semblant seriós i concentrat en la lectura d'un document. En veure'ls entrar, alça la vista i canvia el seu semblant per un lleu somriure realçat amb una càlida mirada directa. La Sra. Monfeu percep a l'instant com aquesta dona desitja transmetre-li seguretat. **És una professional, sap que no solament ha de proporcionar seguretat, sinó també generar la percepció subjectiva de tal seguretat.** La Sra. Monfeu agraeix el gest i respon amb un altre breu somriure i una mirada de confiança<sup>(3)</sup>. Tots s'asseuen i la Notària passa a llegir i a explicar el contingut del contracte a ambdues parts, informa de les conseqüències per a cadascuna d'elles i relata totes les comprovacions prèvies que ha realitzat el seu equip: ha comprovat que la finca està al corrent en el pagament de l'Impost sobre Béns Immobles —la Notària li explica que és una cosa semblant al que ella co-

neix com *taxe d'habitation*— i que en el Cadastre —això sí que li sona, ja que és una cosa similar a França— la finca consta adequadament a nom del venedor, i li mostra un document amb unes dades de l'immoble i el que ella entén millor: un plànol general de l'edifici, un plànol de l'apartament i una foto exterior d'aquest —tot documentació oficial del Cadastre, segons la informen. També s'ha comprovat que la finca no té cap problema urbanístic amb l'Ajuntament —havia llegit en una revista sensacionalista del seu país que en moltes localitats d'Espanya estaven demolint cases venudes a estrangers per no sé quin problema amb uns papers anomenats *llicències*. Tot això —li explica la Notària— mitjançant consultes telemàtiques efectuades pel personal de la seva notaria. També li mostra el document que informa del fet que l'apartament que compra no deu res a la Comunitat de Propietaris a què pertany. A més, sol·licita a l'intermediari que els exhibeixi les factures corresponents als dotze últims mesos dels serveis d'aigua corrent i electricitat. **Ella mateixa, la Notària, en aquest mateix acte, els mostra com es connecta amb el seu propi ordinador a altres dos llocs d'Internet per acabar d'assegurar-li a ella i al seu espòs que el que compararan no planteja cap problema. El primer d'ells és un arxiu dels notaris d'Espanya** on, segons explica la Notària, tots els notaris fan constar les escriptures que autoritzen relatives a finques, de manera que es pot saber si fins a aquest mateix moment el venedor ha concorregut a alguna notaria o consolat espanyol a l'estranger a encarregar una escriptura relativa a aquesta finca o si ja l'ha signat. El segon és el Registre de la Propietat, on s'anoten resumides —també els explica la Notària— tant les escriptures notariales relatives a les finques com les resolucions judicials relatives a aquestes. A la Sra. Monfeu li sembla quelcom reiteratiu aquesta doble consulta, però la Notària li explica que com que no és obligatori que s'anotin les escriptures al Registre de la Propietat, podria donar-se el cas que algú hagués signat una escriptura que no s'hagués presentat al Registre de la Propietat. Amb la consulta a l'arxiu dels notaris, que té la informació més actualitzada, evitaria molt probablement aquesta possibilitat.

Arribat aquest punt, la Sra. Monfeu percep que la seva operació està en bones mans. Res a veure amb la seva última

experiència. La Notària finalitza explicant que l'escriptura conté una clàusula final per la qual tots els signants autoritzen la publicació del fet de la subscripció de l'escriptura en l'arxiu dels notaris d'Espanya al que abans es va connectar. Amb això, continua explicant, s'informarà a qualsevol tercer que pretengui adquirir qualsevol dret sobre aquesta mateixa finca prevenint-li de qualsevol novetat sobre aquesta. També informa que farà el mateix amb el Registre de la Propietat, un tràmit que, encara que voluntari, la Notària suggereix molt vehementment que no es deixi de fer per la seva especial rellevància. A la Sra. Monfeu li torna a semblar una cosa reiterativa, però és discreta i no fa cap pregunta ni comentari. Això sí, la seva expressió la delata mostrant una evident ganyota d'estranyesa. La Notària —que segueix mostrant una gran empatia— s'adona d'aquest gest i li explica que la segona de les comunicacions és, encara que voluntària, «quasi» obligada per llei, i que la primera és un servei addicional de seguretat al mercat immobiliari que ofereixen els notaris d'Espanya. De fet, pel seu baix cost i per la celeritat i immediatesa de la informació obtinguda —la consulta notarial és *on-line* i la registral, encara que triga poc menys d'un dia, no ho és—<sup>(4)</sup>, la veritat és que s'ha generalitzat a Espanya la pràctica de realitzar la consulta no solament al Registre de la Propietat, sinó també, i molt singularment, a les bases de dades integrades dels notaris d'Espanya, que, addicionalment, estan coordinades amb les bases gràfiques del Cadastre. La Notària fa unes explicacions fiscals i es conclou l'acte signant el document. **En sortir del despatx** de la Notària, els espera l'**oficial** encarregat de la seva operació que **els lliura una còpia en paper del document que acaben de signar, els remet una altra còpia al seu compte de correu electrònic i els pren una provisió de fons per atendre el pagament de les despeses notariales, registrals i de gestió del seu document.** L'oficial els explica els tràmits que la notaria farà per ells a continuació i la destinació dels seus fons. Ells autoritzen en la tauleta tàctil de l'oficial una transferència des del seu compte corrent al compte de provisions de la notaria, signen el document pel qual encarreguen aquestes gestions a la notaria i reben el document acreditatiu del seu pagament. L'oficial els informa que «afortunadament», en aquest cas, no han de pagar cap impost, encara que sí ho faran el dia de la signatura de



l'escriptura definitiva, quan el venedor pugui abandonar l'immoble i ells disposin de la resta dels fons. Després els explica la factura dels honoraris notariais: que és un document de quantia, que es paguen les còpies, també per l'extensió del document... La Sra. Monfeu deixa que l'oficial segueixi parlant sense parar-li esment, perquè **ja ha vist el número que indica la quantitat total dels honoraris i creu que és ridículament més baix que el que li hauria costat al seu país**<sup>(5)</sup>. S'acomiada de l'oficial apressant el seu marit: «Cal arribar a casa del nostre fill abans del dinar; ja saps com és la nostra nora amb el tema de la puntualitat». Arriben a la celebració abans fins i tot de l'esperat i no dedica ni un minut a preocupar-se pel compromís de compra que va signar aquest matí. Tan segura estava que va dedicar tota la seva atenció a gaudir dels seus fills i dels seus néts. Així havia de ser.

Per la seva banda, a **la notaria**, l'oficial que els va atendre, després d'acomiadar-los, **remet una informació a la base de dades central dels notaris d'Espanya**<sup>(6)</sup>. Està organitzada de tal manera que automàticament serveix per generar aquesta llista d'operacions per finca que pot consultar qualsevol interessat, i per generar el mateix enviament d'informació al Registre de la Propietat en un sol tràmit, si bé, per a aquest últim, ha hagut de remetre —annexada— una còpia electrònica de l'escriptura.

**10.05 h del dimarts, dia 5 de maig de 2020.** En un despatx adjacent al de la Notària s'escolta una acalorada discussió. La Notària truca a la porta i entra en el despatx. Allà troba els **clients compradors d'una casa unifamiliar amb un empleat d'una empresa externa del Banc XYZ, SA a qui aquest delega l'assistència en el moment de la signatura de la compra de la casa, entre ells una assegurança de vida a la contractació de la qual està subordinada una substancial reducció del tipus d'interès.** El comprador —un voluminós home gran de veu greu— sembla parlar per si mateix i per la seva dona —una minúscula dona de pell bruna que amb prou feines sembla estar present. L'assistent és un jove de mirada ansiosa i veu aflautada, abillat amb un vestit una mica descol·locat per la pressió que pateix —no para de mirar el rellotge, doncs en menys d'una hora ha d'estar en una altra notaria per a una altra signatura. **El comprador està molt irritat:** arriba a insinuar que «pararà» la venda fins a trobar una altra entitat financera que «compleixi el que diu». Ell és una persona solvent, amb bona capacitat econòmica i... seriosa, molt seriosa. No li agrada que ningú canviï sobre la marxa el que ja ha pactat amb anterioritat. **La Notària** el coneix des de fa anys i li consta que és així. Pensa que aquesta discussió pot engegar en orri una operació avantatjosa per a totes les parts: compradors, venedors i entitat de crèdit, que està

corrent el risc de perdre un «bon client». **Demana a cada part que li expliqui la seva visió del problema amb afany de solucionar-ho.** Després d'escoltar ambdues parts, **detecta que el problema radica en la diferent reducció per tipus d'interès que ofereix el banc,** segons l'indicat en l'oferta que el client té a la seva mà remesa per la pròpia entitat i l'indicat en la «fulla d'instruccions» de l'assistent. L'assistent insisteix que el document que obra en el seu poder és el més recent, de tot just fa vint minuts. A la Notària li consta que és així, doncs una còpia d'aquest document —la segona rectificació aquest mateix dia i la quarta, si es computen les dues rebudes en el dia d'ahir—<sup>(7)</sup> li és remesa automàticament des dels sistemes informàtics de l'empresa externa de l'assistent. No obstant això, ara **la Notària pot consultar directament les dades financeres remeses directament pel banc sense passar pels sistemes de l'empresa assistent. Així ho fa i corrobora** que les dades que obren en l'oferta del client —no pot ser d'una altra manera— són els sancionats pel departament corresponent del banc. **El comprador queda satisfet** en sentir-ho de boca de la Notària. Però no l'assistent. No obstant això, la Notària insisteix en el caràcter vinculant de l'oferta presentada al client. A més, la signatura de l'escriptura per l'assistent ja no és necessària<sup>(8)</sup>. D'altra banda, els fons precisos per a la cancel·lació del préstec hipotecari preexistent i el pagament al venedor de la resta del preu ja han estat transferits pel banc al compte especial *ad hoc* de la notaria aquest mateix matí<sup>(9)</sup>.

**Finalment, l'operació de crèdit se signa d'acord amb les condicions ofertes al client.** En el mateix moment de la venda, la Notària exhibeix una finestra en el seu ordinador que mostra al venedor dues ordres de transferència: una al compte específic del seu banc per l'import precís per a la cancel·lació de la seva hipoteca preexistent i una altra al seu compte personal per la diferència entre aquesta quantitat i el preu total de la venda. El venedor comprova que ambdues quantitats es corresponen amb el previst i pot apreciar com en el mateix moment de la signatura de l'escriptura **la Notària prem el botó corresponent a la pantalla confirmant així ambdues transferències.** Als pocs segons, rep al seu telèfon mòbil la confirmació de la recepció dels fons. **Simultàniament ha sortit impresa** per la impressora situada al costat de la Notària





un full que reproduïx les ordres de transfeència. La Notària la retira de la safata i la uneix a la resta de l'escriptura que han signat. L'explicació efectuada a l'escriptura sobre la forma de pagament ha estat ben concisa i perfectament intel·ligible. **El venedor ha quedat totalment satisfet<sup>(10)</sup> i igualment complagut ha quedat el matrimoni comprador.**

**11.15 h del dimarts, dia 5 de maig de 2020.** Després d'atendre una consulta d'un client habitual per videotrucada —procediment que habitualment no utilitza, ja que prefereix la menys invasiva telefonia vocal tradicional—, la Notària rep en el seu despatx a dues persones de mitjana edat i a una senyora d'edat avançada però d'aparença jovial. Aquesta última és mare de l'altra dona que compareix davant la Notària i sogra de l'altre compareixent. Després de les salutacions de rigor, especialment cordials amb la senyora gran, a qui coneix des de fa anys —igual que coneixia el seu difunt marit—, passen a tractar el tema que els ocupa: la **venda de part de les participacions de la societat familiar per part de la mare a les dues filles —una present i l'altra representada en aquest acte pel seu espòs mitjançant el corresponent poder.** La lectura, explicació i signatura de l'escriptura no presenten cap problema, atès que tot estava conforme al que s'havia pactat prèviament. No obstant això, s'ha demorat una mica més del previst, doncs la venedora, en escoltar la Notària fer una breu relació de les tasques prèvies que ha realitzat la seva notaria per poder arribar al moment de la signatura, s'hi ha interessat i ha preguntat per aquestes. La Notària, sabent que la venedora és una persona detallista a qui no li agrada signar res sense tenir ple coneixement de «tot el que comporta una escriptura», ha hagut d'estendre's en l'explicació d'un procediment que és comú a la signatura d'un document semblant a aquest en totes les notaries: comprovar la vigència del poder en l'arxiu de poders revocats del Notariat, comprovar el llibre registre de socis la gestió informàtica del qual la societat té delegada al Notariat i comprovar la procedència i adequació de les condicions de la venda al Protocol Familiar que van subscriure en el seu moment la totalitat dels membres de l'extens grup familiar amb interessos en l'empresa. **La vigència i contingut del Protocol Familiar és accessible per la Notària mitjançant una simple connexió als seus serveis centrals, doncs l'empresa també té**

delegada en el Notariat la gestió de la publicitat d'aquest Protocol Familiar.

Mentre escoltava les explicacions que li proporcionava la Notària, la venedora no podia sinó recordar el moment en què **el seu difunt marit va decidir encomanar la gestió del Llibre de Socis i de la publicitat del Protocol Familiar a la institució notarial.** Argumentava llavors que encomanar-ho a una institució amb clara connotació d'independència i perdurable en el temps era una forma de proporcionar una major sensació de serietat, vinculació, transparència i permanència a uns acords els efectes dels quals havien de perllongar-se més enllà de la seva pròpia vida. En aquell moment, la venedora no va acabar d'entendre l'abast de les raons del seu espòs, però el pas del temps li ha acabat donant la raó. Tots els seus fills, nores, gendres i néts perceben aquest document —el Protocol Familiar— com quelcom que està més enllà de l'alteració derivada d'un capritx passatger, com alguna cosa perdurable i amb la pàtina de vinculació, transparència i serietat que li dona estar sota el «paraigua» de la institució notarial.

Una vegada conculsa la signatura, i als pocs minuts, el personal de la notaria remet als serveis centrals del Notariat el contingut del fitxer de l'Índex Únic, que, a més de tenir altres finalitats d'informació fiscal, serveix per mantenir actualitzat el Llibre de Socis de la societat<sup>(11)</sup>.

**12.15 h del dimarts, dia 5 de maig de 2020.** Acaba d'entrar en el despatx de la Notària una jove Advocada matrimonialista amb qui ha estat treballant en l'elaboració del **conveni regulador del divorci entre un home i una dona** que es troben en el despatx adjacent. **L'Advocada**, que, encara que jove, compta amb una dilatada experiència en la matèria, sap de la importància de tancar l'acord entre tots dos cònjuges d'una manera ràpida, doncs el pas del temps no fa sinó contaminar l'ànim de tots dos esposos i dificultar la possibilitat d'un

arranjament no contenciós. La nit passada, després d'acomiarar tots dos esposos amb l'èxit d'haver aconseguit un acord raonable per a ambdues parts, **es va connectar des del seu despatx a la pàgina web de la notaria i va remetre les dades precises per a l'elaboració de l'escriptura de conveni.** En utilitzar la pàgina web de la notaria, totes les dades que l'Advocada ha introduït són aprofitables per la notaria, tant per a l'elaboració de l'escriptura com per a l'elaboració de l'Índex Únic corresponent. Gràcies a això, **durant aquest matí el personal de la notaria ha redactat sense presses l'escriptura corresponent mentre la Notària podia acabar d'estudiar el document remès.** Com a conseqüència d'aquest estudi, ha ideat un suggeriment que ha remès per correu electrònic a l'Advocada, qui, després de veure'l, ha convingut amb la Notària acudir a la notaria una mica abans de l'hora prevista per a la signatura amb la finalitat d'acabar de perfilar l'escriptura. I això estan fent ara. Ambdues són professionals de la matèria, parlen el mateix idioma jurídic i amb el mateix «accent» d'aplicació pràctica del Dret abstracte al cas concret. **Fruit d'aquesta col·laboració i enteniment és la ràpida modificació de la proposta inicial, amb un resultat que ambdues veuen molt útil per als esposos** que esperen a l'altre despatx. Amb el document així elaborat, passen al despatx adjacent per explicar als esposos la modificació incorporada i aquests la consideren convenient. La Notària passa a la lectura i explicació del contingut i les conseqüències de l'escriptura i, finalment, aquesta és signada pels dos ara excònjuges i per la Notària.

Abans d'acomiarar-se dels atorgants i de l'Advocada de tots dos, **la Notària passa a assentar l'extinció del matrimoni en el Registre Civil corresponent<sup>(12)</sup>.**

En tractar-se d'un tràmit senzill que es verifica amb mitjans telemàtics a través de la signatura electrònica de la Notària, i sobre la base d'unes dades prèviament introduïdes al sistema —les originalment





introduïdes al lloc web per l'Advocada i la resta, pel personal de la notaria—, la proposta d'assentament **se li mostra a la Notària a la pantalla del seu ordinador en menys de dos minuts. La Notària l'examina, dóna la seva aprovació i la signa electrònicament. L'assentament es verifica a l'instant en el servidor central del Registre Civil**, que remet un justificant de recepció acreditant el fet de l'assentament i les dades d'aquest. El document visualitzat a la pantalla és imprès per la Notària i incorporat a l'escriptura.

D'altra banda, el document subscrit té certa complexitat, ja que crea obligacions a complir per tots dos excònjuges durant un període de dos anys i es projecta sobre diversos aspectes del seu patrimoni. Aquestes obligacions poden afectar a tercers i, per això, tots dos cònjuges desitgen donar publicitat a algunes d'aquestes obligacions, segons va informar la seva Advocada. Aquesta, en la sol·licitud inicial de redacció d'escriptura, també va incloure la sol·licitud de publicitat de certs pactes en l'arxiu notarial centralitzat de pactes capitulars i de pactes en extinció de relació matrimonial o de parella estable<sup>(13)</sup>. És per això que **la Notària també examina a la seva pantalla la proposta d'assentament en aquest arxiu notarial, l'aprova i la signa electrònicament.** De la mateixa manera, l'assentament es verifica a l'instant, en aquest cas, en el ser-

vidor central dels serveis centrals del Notariat, que remet un justificant de recepció acreditant el fet de l'assentament i les dades d'aquest. El document visualitzat a la pantalla és imprès de nou per la Notària i lliurat al seu personal per incorporar-ho a l'escriptura, a l'efecte de generar immediatament dues còpies autoritzades de l'escriptura per lliurar a ambdós cònjuges. L'assentament practicat en el Registre Civil porta un enllaç —*link* o hipervincle— al contingut de l'assentament de l'arxiu notarial i viceversa, de manera que la informació consultada en un punt pugui ser complementada amb l'altre.

**Pocs minuts després, els excònjuges atorgants surten de la notaria amb la sensació que tant l'aspecte essencial de la regulació de la seva ruptura —el consentiment de tots dos— com els tràmits accessoris a aquest —la publicitat del seu consentiment— han quedat adequadament plasmats i conclosos.**

**13.15 h del dimarts, dia 5 de maig de 2020.** Un matrimoni jove franqueja el llindar de la porta del despatx de la Notària. Vénen a **atorgar el seu testament** amb un contingut bastant comú: llegat de legítima a favor dels seus fills comuns, institució recíproca, substitució vulgar a favor dels fills comuns i designació de tutor per als seus fills menors. L'atorgament transcorre sense cap incidència. En con-

cloure'l, **la Notària remet els parts corresponents al Registre General d'Actes d'Última Voluntat.** El procés no ha variat en els últims deu anys. L'única diferència és la ubicació del servidor que gestiona la base de dades on s'emmagatzema el citat Registre. Actualment, **el servidor és responsabilitat del Notariat i la gestió d'aquest Registre la té delegada la DGRN al Notariat<sup>(14)</sup>.** Addicionalment, **el citat Registre està integrat en el Registre Europeu Integrat d'Actes d'Última Voluntat**, la gestió del qual està distribuïda entre els diferents països de la UE per una autoritat habilitada —en gairebé tots els països, els seus respectius Notariats— i l'autoritat de coordinació dels quals va ser concedida al CGN espanyol pel CNUE.

Conclòs el divertiment, **tot el que se segueix a continuació** no és sinó una aportació més a les **reflexions** sobre el futur que ens imposa la celebració del 150è Aniversari, una reflexió que gira entorn de:

- a) El concepte de l'extensió de l'àmbit de l'actuació notarial en dos sentits: la intensitat del que ja fem i l'expansió al que avui no fem.
- b) L'actuació coordinada de tots els notaris com a eina coadjuvant a la seguretat jurídica preventiva, o la dimensió corporativa de la seguretat jurídica derivada de l'actuació notarial individual.





**a) El concepte de l'extensió de l'àmbit de l'actuació notarial en dos sentits: la intensitat del que ja fem i l'expansió al que avui no fem**

L'exercici notarial diari posa el Notari davant situacions en què aprecia de manera evident com «una mica més» de la seva activitat en tot el procés que documenta suposaria un «molt més» del valor que proporcionem: la seguretat. També davant de situacions en què la seva formació i la del seu personal, així com altres mitjans de què disposa, li semblen com una eina extremadament adequada per a la solució de certs problemes que avui, a causa d'encorsetaments normatius, no és possible aprofitar.

El primer grup de situacions proposo afrontar-lo mitjançant un increment de la **intensitat** de l'actuació notarial i el segon, mitjançant una **expansió** d'aquesta actuació.

**a.1) L'augment de la intensitat de l'actuació notarial en àmbits on ja es desenvolupa aquesta actuació**

Tal com ja he indicat, en ocasions, «una mica més» d'activitat notarial pot constituir un *facere* addicional el resultat del qual és un «molt més» de seguretat.

En aquest sentit, he percebut dues línies d'actuació<sup>(15)</sup>: la creació d'un sistema notarial de cobraments i pagaments inserit en el sistema bancari però sense vinculació a cap dels seus membres, i la intensificació de controls previs a l'autorització de certes escriptures.

**a.1.1) La creació d'un sistema de cobraments i pagaments inserit en el sistema bancari però no vinculat a cap entitat que operi en aquest sistema**

Es tractaria de crear un sistema que permeti la creació de diversos comptes per a cada Notari, així com rebre i efectuar transferències de fons, tant nacionals com internacionals. Per tal de garantir la imatge d'independència del Notari i assegurar als seus usuaris —en ocasions, entitats que operen en el sistema bancari— la neutralitat en la gestió de les demores de proces-

sos de pagaments i cobraments —el clàssic problema de la data-valor—, el sistema no hauria de dependre de cap entitat que operi en aquest sistema bancari. D'altra banda, el sistema hauria de ser totalment transparent per a les autoritats públiques interessades en el control de pagaments: SEPBLANC i AEAT. En el fons, no es tractaria de res més que de replicar la doble dimensió de funcionari públic i professional del Dret del Notari a una eina de treball addicional: el sistema de transferències de fons.

En una de les figuracions que he reflectit en el divertiment es reproduïa un fet molt habitual: el del pagament de part del preu de la venda per mitjà d'una transferència *a posteriori* efectuada per l'entitat finançadora de l'adquisició a l'entitat creditora del préstec la hipoteca del qual encara grava l'immoble a transmetre. Òbviament, l'entitat de crèdit que finança l'adquisició no efectua el pagament fins no tenir la seguretat que l'operació ha arribat a bon terme —s'ha signat tot—, no fos cas que després tingués problemes per a la retrocessió de la transferència. Que en seria de senzill que abans de la signatura de l'operació l'entitat de crèdit efectués una transferència a un tercer de confiança —el Notari— perquè aquest o bé efectués el pagament al venedor i el seu banc, si l'operació conclou satisfactòriament, o bé retornés els fons a l'entitat de crèdit, si l'operació es frustrés per qualsevol motiu! Sembla bastant lògic que si el transmissor de l'immoble confia en el Notari per a la transmissió de l'immoble —per la tradició instrumental, la seva signatura produeix aquest efecte, la seva prestació fonamental—, hi pugui també confiar —i no en un tercer que no coneix— per veure complerta la prestació fonamental de la seva contrapart —el pagament pel comprador.

D'altra banda, no es pot deixar de considerar que els pagaments en efectiu tenen els seus dies comptats —el Govern pretén limitar-los a quantitats inferiors a 1.500 euros— i que la utilització de xecs planteja, a més del clàssic inconvenient de la seva identificació en l'escriptura i complexa especificació en l'Índex Únic, els costos associats a la seva elaboració, manipulació i ingrés, a més de la necessitat d'indicació de dades addicionals quan són «al portador»<sup>(16)</sup>.

I, d'altra banda, la traçabilitat dels fons emprats com a mitjà de pagament és

enormement més senzilla quan aquests fons no han sortit del sistema de transferències bancàries per a la generació d'un o diversos xecs, amb la qual cosa la investigació d'aquesta traçabilitat per les autoritats competents —SEPBLANC i AEAT— es veu enormement facilitada si tots els pagaments documentats en instruments notariais es verifiquen mitjançant transferències en les quals el Notari tingui el control d'aquestes.

En definitiva, la creació d'un sistema de pagaments i cobraments inserit en el mecanisme de transferències de fons del sistema bancari, per a la seva utilització obligatòria en els moviments de fons que es documenten en les escriptures notariais, no és sinó un avantatge i un estalvi per al consumidor, una major seguretat i economia de processos per a les entitats de crèdit que financen operacions el pagament de les quals es documenta en escriptura pública i una poderosa eina de control pel SEPBLANC i l'AEAT.

**L'exercici notarial diari posa al Notari enfront de situacions en què aprecia de manera evident com «una mica més» de la seva activitat en tot el procés que documenta suposaria un «molt més» del valor que proporcionem: la seguretat**

La titularitat del CGN d'aquest sistema de pagaments i cobraments garanteix la necessària imatge d'imparcialitat al consumidor i la imprescindible neutralitat als operadors financers. La col·laboració dels inspectors i tècnics del Banc d'Espanya —el SEPBLANC en depèn orgànicament— en l'elaboració del sistema garantiria la seva adequada funcionalitat en el sistema general i la senzilla accessibilitat al seu contingut per les autoritats competents en matèria de control de blanqueig i fiscal.

**a.1.2) La intensificació de controls previs a l'autorització de determinades escriptures**

Quan arriba a les nostres mans una escriptura de tot just fa 20 anys, no deixa de sorprendre'ns com n'és de breu comparada amb una escriptura actual. El

nombre de controls previs que s'han anat incorporant al fet de l'autorització d'una escriptura tipus de compravenda al llarg dels últims anys ha fet de l'escriptura notarial un instrument de seguretat sense precedents en l'àmbit jurídic nacional. Enumero sense pretendre ser exhaustiu: la consulta prèvia al Registre —encara avui per fax—, l'exigència d'acreditació d'inexistència de deutes de la Comunitat de Propietaris, la inexistència de deutes derivats de l'impagament de l'IBI, la coordinació cadastral mitjançant la incorporació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica, el control de mitjans de pagament... i uns altres que varien segons les circumstàncies i la comunitat autònoma corresponent. Hi ha hagut d'altres que, sent d'allò més útils, han hagut de deixar d'operar, com el registre de poders revocats, i encara uns altres que, sense ser obligatoris, pel seu interès, han vist el seu ús generalitzat, com les consultes telemàtiques als registres mercantils provincials o al central.

Però encara hi ha camps on cal avançar, doncs encara poden constituir un focus d'inseguretat per al ciutadà. Així passa amb la matèria urbanística, la matèria de protecció pública d'habitatges i d'altres, com la matèria de protecció de costes o llocs d'interès estratègic nacional, o de parcs naturals i assimilats, etc.

---

**Són dues les línies de treball que s'anticipen: la de l'assumpció de competències en matèria de jurisdicció voluntària i la de la gestió de la publicitat jurídica voluntària**

---

No plantejo res nou. En alguna comunitat autònoma, el Notariat ha intentat coordinar amb l'organisme autonòmic competent un accés directe a la base de dades de finques subjecta a algun règim de protecció pública per evitar que, no constant tal caràcter en el Registre de la Propietat, pugui portar-se a terme una escriptura sobre una finca protegida sense tenir coneixement de l'existència del règim de protecció. Aquests esforços haurien de redoblar-se a nivell nacional per assegurar, tant a eventuais futurs adquirents com a l'Administració en matèria d'habitatge, que no es produeix una transmissió d'habitatge subjecte a algun

règim de protecció sense observar els especials requeriments que cada normativa autonòmica imposa.

En matèria urbanística, a ningú no se li escapa el protagonisme que té avui dia la qualificació urbanística d'un immoble o qualsevol incidència en aquesta matèria quan es té entre mans la transmissió d'aquest immoble<sup>(17)</sup>. Són qüestions, a més, que quan causen un problema, produeixen molta ressonància mediàtica. Òbviament, l'ideal seria poder comprovar a l'ajuntament corresponent, de manera telemàtica i a l'instant, l'estat urbanístic de l'immoble que es pretén transmetre: la seva qualificació, si té obert algun expedient de disciplina urbanística, si existeix part d'una edificació disconforme amb la normativa vigent... i altres variades incidències que afecten de ple el valor del que es pretén transmetre. Cert és que s'ha intentat afrontar el problema per la via d'imposar a les corporacions locals l'obligació de reflectir en el Registre de la Propietat certes incidències, però no és menys cert que aquesta via s'ha demostrat ineficaç per la falta d'interès dels ajuntaments a sol·licitar les corresponents entrades de registres. Potser ara, que s'està elevat el llistó en matèria de transparència també a les corporacions locals, sigui possible efectuar aquesta consulta de manera ràpida i econòmica. El *desideratum* seria poder fer tal consulta directament a través d'un canal unificat a través dels serveis centrals del Notariat, però això podria suposar un cost inassumible, tant per l'elevat nombre d'ajuntaments amb els quals establir una comunicació directa com per la dispersió en la seva forma de procedir.

Altres consultes prèvies d'interès serien les vinculades a la protecció de costes o llocs d'interès estratègic nacional o a la protecció de parcs naturals o assimilats. En tots aquests casos, l'elevada dispersió d'administracions competents en la matèria impedeix abordar la tasca de començar a negociar un conveni de col·laboració que obri la possibilitat de la consulta. Potser caldrà esperar al fet que aquestes dades siguin incorporades a la base de dades del Cadastre i, atès que ja disposem de l'identificador bàsic de la finca unificat per tota Espanya —la referència cadastral— i d'accés a la seva base de dades,

efectuar en el futur la consulta al Cadastre juntament amb totes aquestes informacions addicionals.

## *a.2) L'expansió de l'actuació notarial a àmbits on encara avui no es desenvolupa aquesta actuació*

Avui dia no són poques les situacions en què tots especulem amb els considerables beneficis que suposaria per a la societat la utilització dels notaris com a eina jurídica adequada per a la seva solució. El nostre enquadrament funcional, la nostra formació i actitud, la del nostre personal, els mitjans materials de què disposem a cada notaria i els de tota la corporació fan de nosaltres una eina jurídica d'allò més eficaç sense precedents en cap altre àmbit jurídic espanyol.

També aquí són dues les línies de treball que m'atreveixo a anticipar: la de l'assumpció de competències en matèria de jurisdicció voluntària i la de la gestió de la publicitat jurídica voluntària.

### **a.2.1) L'assumpció de competències en matèria de jurisdicció voluntària**

No és un tema nou. Molts companys van treballar àrduament en aquest camp fa uns anys. Ara el tema torna a estar d'actualitat i sembla que les actuacions corporatives en aquest camp van per molt bon camí. No afegiré res, ja que no puc afegir res a tot allò que qualificats companys han expressat ja en aquesta matèria.

### **a.2.2) La gestió de la publicitat voluntària**

La publicitat de certs fets, drets i situacions jurídiques és una eina fonamental per a la seguretat jurídica en un Estat actual. Tampoc res nou; tot el contrari. La pròpia Llei Hipotecària va celebrar l'any passat el seu 150è Aniversari i el Registre Civil ho celebrarà al final d'aquesta dècada. Des de llavors han anat sorgint registres de molt diferent condició i encomanats a funcionaris d'alta qualificació —com els registres de la propietat i mercantils—, a funcionaris de diversa formació i origen —com els registres civils municipi-



pals— o fins i tot a empreses privades — registres d'anotacions comptables. Tots són respostes a les especials necessitats de certesa i seguretat del camp jurídic en què s'insereixen.

Cap Estat modern no pot ser aliè a la seva obligació de dotar de seguretat jurídica els molt diversos àmbits que ha de tutelar. Per a això imposa certes obligacions de publicitat o, sense imposar aquesta, la dota d'uns avantatjosos efectes que la fan especialment desitjable. Però aquesta imposició o dotació ha de ser acurada i respectar els límits que també imposen les normes protectores de la privacitat o la simple protecció genèrica al principi bàsic de llibertat enfront de limitacions d'aquesta. Per aquest motiu la publicitat imposada per l'Estat o especialment privilegiada per aquest és una publicitat «de mínims».

Més enllà d'aquests mínims, la publicitat entra dins de l'àmbit de la lliure voluntat: jo puc publicar de la meua esfera jurídica allò que jo considero adequat per a la consecució de les meves legítimes finalitats.

Tampoc no plantejo res de nou. Avui les grans empreses pugnen per aparèixer el més amunt possible a les llistes sobre transparència corporativa, un dels elements de la responsabilitat social corporativa és la transparència... i un dels principis rectoris de l'actuació administrativa és ja, segons el nostre Dret positiu, la transparència —per a la qual la publicitat voluntària és eina clau. El transvasament de la publicitat voluntària des dels àmbits de la gran empresa a àmbits més reduïts, com la petita i mitjana empresa i fins i tot el ciutadà individual, és qüestió de temps.

Es tracta de plantejar-se si el Notariat es considera o no una eina adequada per a la prestació del servei de publicitat voluntària i si desitja o no entrar a jugar un paper rellevant en aquest.

Abans de donar la meua opinió sobre l'assumpte, em permetré unes breus consideracions sobre la relació entre el fet publicat en si mateix i la publicitat d'aquest fet.

Nosaltres, els notaris, som una institució que atresora una inigualable experiència en la creació de negocis jurídics. També tenim experiència a proveir de contingut a serveis públics de publicitat

jurídica. De fet, avui ja no solament proveïm de la informació necessària perquè els encarregats de la publicitat l'elaborin —v. gr. registres de la propietat o mercantils—, sinó que ja elaborem directament el contingut de bases de dades públiques com el Cadastre.

Sembla raonable pensar que si som «la font» de la publicitat —els creadors del fet jurídic a publicar—, atresorem experiència en la gestió d'aquesta publicitat, comptem amb la confiança del titular del negoci jurídic a publicar i amb llarga experiència en l'assessorament al client sobre els mitjans jurídics més adequats per a la consecució de les seves finalitats legítimes, fem un pas més i ens involucrem de ple en la gestió d'aquesta publicitat jurídica voluntària.

Podria pensar-se que per a aquesta funció ja existeixen registres jurídics que ens són molt propers, com els registres de la propietat i els mercantils, però crec que és una idea equivocada. Aquests registres han demostrat una magnífica eficàcia en la gestió de la publicitat encomanada, però no crec que fossin adequats per a la gestió de la publicitat voluntària per tres raons: a) pel seu encotillament jurídic, ja que són registres *legals*, «de continguts mínims» marcats *ex lege* i la modificació dels quals requereix complexos canvis normatius<sup>(18)</sup>; b) perquè responen a una publicitat «quasi» imposada, i c) sobretot, per la distància amb l'usuari, la qual cosa

els impedeix indagar directament en la voluntat de l'usuari, en les seves circumstàncies i assessorar en l'elecció del nivell, abast o volum de publicitat a oferir.

Amb tot l'exposat, ja he anticipat la meua opinió: **considero al Notariat com l'eina jurídica per antonomàsia per a la gestió i l'administració de la publicitat jurídica voluntària i opino que no ha d'eludir sinó liderar la matèria.**

Una vegada més, «nihil novum sub sole». **Fa ja anys que el Notariat va començar a oferir a la societat la publicitat institucional i centralitzada de concursos les bases dels quals haguessin estat objecte de dipòsit notarial:** ABA-CO —Arxiu Notarial de Bases de Concursos—, accessible des de la pàgina pública del Notariat: <http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/e-notario/abaco>.

---

Cal plantejar-se si el Notariat es considera o no una eina adequada per a la prestació del servei de publicitat voluntària i si desitja o no entrar a jugar un paper rellevant en aquest

---

Entre els àmbits als quals caldria oferir tal publicitat privada, suggereixo sense ànim exhaustiu:







- **La gestió del Llibre de Socis de les societats limitades.** Avui és molt comú trobar societats limitades que han extraviat o ni tan sols han arribat a legalitzar el Llibre de Socis. Tampoc no és estrany que en les societats familiars en què hi ha hagut una disputa familiar no es disposi dels títols de propietat de les participacions i no se sàpiga en quina notaria van ser atorgats. D'altra banda, tant la creació de les noves participacions com la seva transmissió es documenten necessàriament en escriptura pública. I d'aquesta es forma un índex que comprèn tota la informació precisa per a l'adequada formació i gestió d'aquest Llibre. Caldria oferir aquest mateix servei a les societats anònimes quant a l'administració d'un Llibre d'Accions Nominatives en les quals, per via estatutària, el fer valer els drets de soci quedés subordinat a la incorporació a aquest Llibre.
- **La gestió d'un arxiu de protocols familiars i certs pactes parasocials.** En aquest cas, s'apreciaria realment la «modularitat» de la publicitat a oferir. Quedaria en mans del client la decisió de si es duu a terme o no la publicitat i també l'abast d'aquesta publicitat: al mer fet de l'existència del Protocol o pactes, al fet de l'existència i modificacions ulteriors o a tot això i, addicionalment, a tot o part del contingut.
- **La gestió d'un arxiu de capitulacions matrimonials i pactes reguladors de ruptura matrimonial o de parella estable de fet.** Certament, no se m'ocorre cap alternativa millor per a l'administració d'aquest arxiu que la pròpia corporació notarial, en el si de la qual s'ha elaborat el corresponent document i del qual es disposa via Índex Únic de les dades essencials per a la gestió d'aquest arxiu. Aquí caldria fer extensible la «modularitat» de la publicitat desitjada per l'usuari dels serveis notariais i ja referida en el cas anterior. Atès que el Registre Civil està en fase d'integració informàtica, caldria incorporar a l'esment marginal de l'atorgament de capitulacions un vincle al contingut d'aquest arxiu i en el d'aquest, un vincle a l'altre, de manera que es pogués lligar fàcilment una informació amb l'altra.

No voldria concloure aquest apartat d'«expansió» de l'àmbit de l'actuació notarial sense fer dues brevíssimes referències:

- **L'arxiu notarial de poders revocats.** Gran error, la seva supressió, fruit d'una Sentència poc fundada, poc coneixedora del fons i la forma de l'assumpte i molt allunyada de la realitat. Diversos companys han escrit molt i bé sobre la seva resurrecció. No afegiré res, excepte un element de reflexió: és al particular —el poderant— a qui correspon la titularitat de les dades incorporades a aquest arxiu. A ell i a ningú més. I és ell qui lliurement pot limitar parcialment o fins i tot renunciar a la protecció que li pugui dispensar la normativa sobre protecció de dades o qualsevol altra que pugui servir per impedir l'operativa d'aquest arxiu. La inserció de la revocació del poder en l'arxiu es verifica a instàncies del client i pel seu legítim interès de privar d'efectes al poder que circula sense que ell hagi pogut retirar del tràfic la còpia en paper. La pròpia norma (art. 1733 CC) l'empara en atorgar-li acció per exigir la devolució de la còpia autoritzada del poder. La inserció de la revocació en l'arxiu notarial no és més que una manifestació d'aquesta acció fora de l'àmbit del judicial i amb el mateix propòsit: evitar la utilització d'un poder ja revocat.
- **La intervenció notarial en la fase precontractual.** Es tracta d'un tema que va estar «de moda» en certs moments. Sovint, en aquesta fase precontractual es lliuren considerables quantitats en concepte d'arres sobre la base de contractes elaborats per persones sense formació jurídica. Aquests contractes solen ser un camp abonat per als conflictes i una font d'enorme inseguretat jurídica per als compradors. Tractant-se de primeres vendes, el professional promotor ha d'assegurar amb aval les quantitats lliurades a compte del preu final, però la veritat és que tal obligació és incomplida de manera molt habitual. En el cas de segones vendes, tal obligació ni és clar que sigui aplicable al supòsit. En qualsevol de tots dos casos, la intervenció notarial en la conformació de la documentació contractual i el dipòsit notarial de les

quantitats lliurades a compte constituïrien una eina que disminuiria sensiblement la conflictivitat en aquest àmbit, atorgaria una major seguretat i confiança als compradors respecte de les quantitats ja desemborsades —sobretot si són estrangers— i permetria un millor control per part del SEPBLANC i de l'AEAT dels moviments de fons que intervenen en aquestes operacions.

**b) L'actuació coordinada de tots els notaris com a eina coadjuvant a la seguretat jurídica preventiva, o la dimensió corporativa de la seguretat jurídica derivada de l'actuació notarial individual**

Lluny queda en el temps l'època en què cada Notari elaborava les seves escriptures pels seus propis mitjans, aïllat en la seva notaria, sense vinculació amb cap altre Notari ni amb la corporació, excepte, en aquest últim cas, per la simple relació del document que efectuava en un índex mensual remès al seu Col·legi Notarial a efectes simplement del sosteniment de les despeses corporatives.

Per fer un senzill símil: també queda molt llunyà el temps en què cada oficina bancària operava en paper sense connexió directa i instantània amb els seus serveis centrals. Avui no podem concebre una sucursal bancària sense que ens pugui proporcionar serveis de tota la xarxa de l'entitat. Podem tenir el compte obert a Logronyo, però ara estic de vacances a Arrecife i vull treure diners del meu compte aquí.

Avui ja no podem concebre una notaria aïllada del conjunt de totes les notaries d'Espanya ni dels seus serveis centrals. La rellevància de la informació recopilada en l'Índex Únic és enorme, tant per la seva extensió com per les seves possibilitats d'explotació

De la mateixa manera, avui ja no podem concebre una notaria aïllada del conjunt de totes les notaries d'Espanya ni dels seus serveis centrals, bé sigui per sol·licitar telemàticament una còpia a una notaria



d'una altra plaça, per sol·licitar un certificat del RGAUV, per accedir a la base de dades del Cadastre, per sol·licitar una consulta de deutes per IBI d'un immoble, per obtenir un CIF d'una societat, per pagar un impost...

Aquesta integració ha anat acompanyada de la integració de la informació que remetem tots els notaris als nostres serveis centrals en forma d'Índex Únic.

**La rellevància de la informació recopilada en l'Índex Únic és enorme**, tant per la seva extensió —cada vegada proporcionem més dades d'un mateix acte—, com pel seu volum acumulat —cada any que passa, el volum d'informació és major—, com per les seves possibilitats d'explotació.

És a aquest últim punt al que em vull referir: **les seves possibilitats d'explotació, alguns dels exemples de la qual s'han abocat al divertiment.**

El contingut de l'Índex Únic es va formar inicialment com una suma de tots els requeriments d'informació a què ens sotmetien les diferents administracions<sup>(19)</sup>.

L'increment d'informació a què ens ha sotmès cada Administració per separat resultaria avui dia immaneable sense aquesta integració: una vegada introduïda una dada, aquesta s'explota per remetre-la a totes i cadascuna de les administracions que ho requereixen d'una manera automàtica i sense esforç addicional per cada notaria.

El volum d'informació acumulada i la forma en què està estructurada atorguen unes enormes possibilitats d'explotació mitjançant l'encreuament de diferents dades informades. Estic segur —i és una pura especulació— que l'OCP<sup>(20)</sup> podria ser-ne una bona mostra. I quelcom per l'estil crec que podria dir-se d'altres administracions receptors de la informació estructurada que remetem des de cada notaria i després s'integra en els serveis centrals del CGN. Tots els notaris estem participant indirectament en la creació d'un valor afegit: el de la seguretat jurídica derivada de l'actuació corporativa integrada.

Ara bé, des d'una altra perspectiva, la formació d'aquesta informació estructurada no és tasca fútil. Avui dia, l'elaboració de l'Índex Únic de cada instrument suposa un més que considerable esforç diari en

totes les notaries d'Espanya... i resulta paradoxal que els únics beneficiaris d'aquest esforç siguin administracions que no han pagat tal elaboració i no ho siguin, en canvi, ni els notaris, que l'han sufragat sense que això hagi tingut la contrapartida econòmica corresponent, ni els usuaris dels serveis notariais, com a encarnació de la societat a la qual ens devem.

D'altra banda, insisteixo que no cal perdre mai de vista que el titular de les dades incorporades a aquestes enormes bases de dades és el propi usuari dels serveis notariais.

Així, doncs, **si el Notari és qui ha sufragat el cost de la formació d'aquesta base de dades i l'usuari de serveis notariais és el titular de la dada incorporada, quin motiu hi ha perquè ni un ni l'altre puguin fer ús de les possibilitats que ofereix l'explotació racional del conjunt de totes les dades de l'Índex Únic?**

Per quin motiu he de tornar a molestar a l'usuari demanant-li la totalitat de les seves dades personals quan aquestes ja hi són en aquesta base de dades corporativa amb motiu d'una compareixença prèvia en una altra notaria? Per què la notaria ha de dedicar temps i esforç a tornar a introduir aquestes dades i a remetre-les novament, si simplement les podria recuperar dels serveis centrals del Notariat? Per què he de tornar a molestar a l'usuari demanant-li la totalitat de dades de la seva finca quan ja hi són a la base de dades amb motiu d'una compareixença prèvia en una altra notaria? I tants altres perquè...

Altres corporacions jurídiques properes, com els registres, fa temps que van decidir fer el camí de l'explotació corporativa integrada com un valor afegit que va més enllà de l'actuació individual de cada membre de la corporació. I l'èxit els ha donat la raó.

**Per què el Notariat no pren consciència de l'elevat valor que té avui dia l'Índex Únic i decideix explotar-ho per proporcionar serveis jurídics de valor afegit a la societat?**

Serà perquè encara no s'ha percebut el seu valor?

Si és per això, cal prendre consciència d'aquest valor i, si és per un altre motiu, cal afrontar els obstacles que calgui re-

mour, doncs el valor està aquí i tant l'estalvi de costos que pot suposar per a les notaries la seva explotació com els serveis que poden prestar-se als ciutadans bé valen qualsevol esforç que s'hagi de fer.

- (1) Tot i tractant-se d'un document notarial i no privat, la veritat és que la terminologia habitual del carrer va causar impressió i segueix denominant-se així tant a un precontracte com al contracte de compravenda ferma però amb lliurament diferit a un pagament posterior i clàusula accessòria d'arres de diferents tipus.
- (2) Què lluny queden aquells dies en què l'agosarat comprador d'un immoble a Espanya havia de sofrir un llarg i desagradable pelegrinatge per comissaries de policia i oficines de l'Agència Tributària, amb diversos dies entre un tràmit i un altre i amb el risc d'haver de retardar un bitllet d'avió si el tema s'allargava!
- (3) Fa 11 anys, en plena crisi immobiliària i desitjant aprofitar l'acusada baixada de preus immobiliàris a Espanya, va fer la primera temptativa de compra, amb un resultat desastrós. Una vegada va tenir decidit l'immoble, va lliurar 40.000 euros «a compte del preu» a un pretès agent immobiliari que va resultar ser un intrús sense cap capacitació professional. El tema encara va anar pitjor quan, durant el desenvolupament de l'inacabable procediment judicial, va tenir coneixement que el venedor —que estava declarat en concurs de creditors— havia concertat amb el pretès intermediari aquesta forma de procedir, compartint beneficis i amb l'esperança que la lentitud del procediment judicial espanyol acabés per fer desistir als «guiris» d'iniciar qualsevol actuació tendent a la recuperació dels diners. També van saber que la pretesa «nota d'informació registral» que l'intermediari els havia mostrat a la pantalla del seu ordinador, nota que els garantia la compra de la finca a Espanya lliure de càrregues, era un muntatge amb un simple programa bàsic d'ordinador. En realitat, la finca tenia dos embargaments i una hipoteca. Finalment, van guanyar el procediment. Victòria pírrica, doncs les càrregues preexistents eren preferents, l'intermediari havia desaparegut i el venedor s'havia declarat insolvent. Després d'aquesta experiència, va haver de fer valer tots els seus encants per tornar a convèncer al seu marit de les bondats de la compra d'un apartament a Espanya. Això sí, li va costar diversos anys i es va jurar que, fos on fos, la propera vegada procediria com



al seu país: deixant els diners i el pes de l'operació en mans d'un Notari.

- (4) La CNUe —Conferència del Notariat de la Unió Europea, [http://www.cnuenouvelles.be/fr/000/mot\\_president\\_006.html](http://www.cnuenouvelles.be/fr/000/mot_president_006.html)— va prendre la iniciativa de generar un sistema unificat europeu de fàcil consulta sobre titularitats i càrregues d'immobles sobre la base jurídica proporcionada pels diferents notariats i la base fàctica de registres oficials en els estats que disposaven d'aquests —el Cadastre espanyol era un referent europeu en la matèria— o d'altres registres de titularitat privada on no existia la base pública. El Notariat espanyol va elaborar la seva proposta mitjançant la integració i publicació del contingut del seu Índex Únic relatiu a cada finca, de manera dinàmica, directa i immediata, per poder proporcionar informació *on-line*, segura i confiable a la ciutadania i, al mateix temps, com a eina d'ús diari en les notaries. El Notariat espanyol va ser el primer de tota la UE a tenir la seva base jurídica i fàctica preparada: quant a la primera, en va tenir prou amb aprofitar les dades remeses des de feia anys per les notaries de tota Espanya mitjançant l'Índex Únic, i pel que fa a la segona, es va dur a terme un fructífer conveni de col·laboració amb el Cadastre espanyol.
- (5) Al voltant d'un 3 % de la suma total de l'operació.
- (6) Aquest contingut remès per la notaria no ha variat pràcticament des de l'inici de la dècada. No ha suposat càrrega de feina addicional. L'única cosa que ha variat és que, des de fa uns anys, sí es procedeix a l'explotació conjunta de totes les dades remeses per totes les notaries per donar serveis addicionals als ciutadans i a la pròpia notaria.
- (7) Anys enrere, aquestes empreses no solament assistien a la signatura, sinó que també remetien a les notaries les dades precisos per a la redacció de les escriptures. L'empresa que avui ha comparegut a la notaria, amb la seva praxi de canvis successius per a una mateixa escriptura en un termini de 24 hores anteriors a l'hora prevista per a la signatura, forçava al personal de la notaria a elaborar diversos esborranys per a un sol document, amb el dubte conseqüent de si finalment s'havien incorporat o no les últimes modificacions. L'actual integració amb cada entitat de crèdit ha evitat totes aquestes descoordinacions d'informació.
- (8) Des de fa uns anys, l'entitat de crèdit està incorporada a un conveni global amb el Notariat espanyol pel qual el procés normal de signatura de les escriptures

és el de «signatura unilateral» pel client i posterior ratificació centralitzada i massiva per l'entitat de crèdit. Les dades de l'escriptura són les que van ser remeses des del banc, tant al client, com a l'empresa assistent, com a la notaria. Qualsevol modificació de les dades ulterior a la comunicació a la notaria i que hagi pogut produir-se entre els diversos departaments de la gran empresa assistent no produiran una alteració de les condicions ofertes i acceptades.

- (9) A mitjans de la primera dècada d'aquest segle, els successius governs d'Espanya van començar a promulgar una copiosa normativa en matèria de blanqueig de capitals que, a més d'obligar a tot el personal de les notaries —notaris i empleats per igual— a realitzar insofribles cursos de formació, convertia les notaries en antipàtics «indagadors» de la procedència dels fons emprats en els negocis que formalitzaven. El tema es tornava bastant confús quan, a més de pagaments anticipats en efectiu, havien intervingut xecs de diferents tipus —al portador i nominatius, bancaris o particulars— i algun dels mitjans de pagament excedia certes quantitats, doncs llavors es precisava un llarg i complex formulari —l'S-1, de funest record. Això donava lloc a una pesada tasca d'indagació per part del personal de les notaries, a una incòmoda situació per la part venedora —ja propera al paroxisme, buscant la forma d'acreditar les diferents sumes lliurades abans d'acudir a la notaria— i, finalment, a un redactat pesat i feixuc en el cos de l'escriptura que encara la feia més críptica per al comú de la ciutadania. A això es van afegir altres normes dictades amb la mateixa finalitat i que no permetien pagaments en efectiu per quantitats superiors a 1.500 euros, per la qual cosa gairebé tots els pagaments s'acabaven efectuant mitjançant xecs bancaris confirmats —amb el cost addicional que això suposava. Afortunadament, el CGN, l'any 2014, en un intent de buscar una solució que permetés simplificar el sistema de pagaments i no solament mantenir, sinó millorar, el traçament dels fons —aspiració última de les autoritats en matèria de blanqueig de capitals—, va prendre la iniciativa de crear —en col·laboració amb els inspectors i especialistes del Banc d'Espanya— un sistema de pagaments, cobraments i dipòsits d'ús exclusivament notarial, integrat en el sistema de pagaments espanyol i internacional i totalment accessible per part del personal del SEPBLANC. De fet, el servidor que compleix funcions de còpia de seguretat

d'aquest sistema de pagaments es troba en el soterrani de la seu central del Banc d'Espanya. El servidor principal està situat en els serveis centrals del CGN.

- (10) Antigament era freqüent haver de fer un «acte de fe al banc del comprador», en aquests casos. El banc del comprador no feia la transferència per al pagament al venedor fins que no s'havien signat les escriptures de compravenda i hipoteca. El venedor signava la venda havent de fer un acte de fe en què els fons precisos per pagar la seva hipoteca preexistent havien estat efectivament transferits al compte adequat —en ocasions, hi havia errors en els números de compte de destinació, o pitjor encara, es remetien els fons sense indicar la destinació «cancel·lació d'hipoteca», els fons arribaven a un compte amb ordre d'embargament i, abans de poder ser destinats a la cancel·lació del préstec preexistent, eren destinats al pagament d'una sanció tributària del venedor. Com a molt, es rebia un fax en la notaria des de l'oficina bancària —o, almenys, així constava en l'encapçalament del fax— amb una reproducció de l'ordre de transferència. Si es tenia la sort de comptar presencialment amb un apoderat del banc amb facultats per ordenar transferències —no era així quan venia un gestor amb facultats exclusives per signar escriptures d'hipoteca o quan la signatura era unilateral—, se li podia fer signar en el propi fax. I tot això amb la demora ocasionada per la comunicació telefònica amb l'oficina, la realització de l'ordre de transferència —quan es podia fer al moment, doncs en haver anat el director a la notaria, l'oficina quedava limitada en personal, que havia de desdoblegar-se per atendre el seu gir ordinari i la transferència ordenada— i, posteriorment, la remissió del fax. Certament, en aquests casos, al venedor se li podia qualificar de «creient de fe indestructible»... però de qui? No del representant del banc, a qui no coneixia, sinó de la Notària que li atenia. Ella encarnava una institució que mereixia fe i confiança per part dels ciutadans ordinaris. Curiosament, tenia la fe dipositada en una persona en la mà de la qual, aleshores, no estava el poder de decisió sobre el pagament i la forma de realitzar-ho i assegurar-ho. Això sí era «fe».
- (11) Les dades remeses tampoc no han variat des de l'any 2011. S'envien de la mateixa manera des de fa 9 anys, sense que la gestió del Llibre de Socis per part del Notariat hagi suposat una càrrega administrativa més per a les oficines notariales. L'única cosa que va canviar és la decisió



del CGN de l'any 2013 d'aprofitar la informació que ja s'estava enviant a fi de proporcionar un servei addicional al món de les societats de capital.

- (12) Fa pocs anys va deixar de portar-se aquest registre en paper, amb la qual cosa va desaparèixer la necessitat d'assignar competència territorial segons la seu del lloc de celebració del matrimoni a un funcionari concret: l'encarregat del Registre Civil de la seu del matrimoni. I és més: amb la desaparició de la gestió en paper, també es va aprofitar per expandir la competència funcional per a aquest assentament a funcionaris perfectament coneixedors de la mecànica registral —tant l'antiga, en paper, com la nova, electrònica—, que, a més, havien gestat el document que constituïa l'estat de separació o divorci: els notaris.
- (13) A mitjans de l'any 2014, el CGN, en un pas més dins del camí de proporcionar seguretat i transparència al tràfic, va decidir crear aquest arxiu sobre la base de la voluntarietat dels atorgants, tant en el fet de l'assentament o no com en l'amplitud del publicat en l'arxiu. La iniciativa passava a satisfer així una llacuna en el sistema espanyol —anàloga a la qual existeix en altres ordenaments europeus—: el Registre Civil publica el fet de l'existència de capitulacions matrimonials, però no

el seu contingut, i encara més limitat en aquest punt s'havia mostrat el Registre Mercantil. La publicació de dades en l'arxiu públic del Notariat atorgava a la publicitat mostrada la garantia de certesa sobre el contingut d'allò publicat. La seva consulta s'havia anat generalitzant ja no solament en àmbits de l'esfera jurídica —advocats, procuradors, jutges, secretaris judicials, secretaris municipals—, sinó també en la ciutadania en general.

- (14) L'any 2013, en plena crisi de deute sobirà i el corresponent procés d'alleugeriment i optimització administrativa, la DGRN va delegar la gestió del RGAUV al Notariat, una pràctica ja comuna en altres estats. El Notariat va presentar la proposta de la seva gestió mitjançant una partida presupostària un 40 % més econòmica que la que fins a aquest moment destinava la DGRN a tal Registre. El Notariat utilitzava per a l'assentament de la informació en aquest Registre el personal que ja complia aquestes mateixes funcions en cada Col·legi Notarial, o sigui, personal habituatíssim a la tasca encomanada. D'altra banda, la possibilitat d'expedició de certificats des de totes i cadascuna de les notaries d'Espanya suposava de facto passar a comptar no ja amb una oficina expenedora de certificats per província, sinó 3.000 notaries distribuïdes tant en

capitals de província com en mitjanes i petites localitats. Addicionalment, s'oferia el reforçament de la línia d'expedició on-line. La DGRN, a l'hora de prendre la decisió de delegació, va ponderar molt especialment la demostrada capacitat tecnològica del Notariat i l'èxit dels anys procedents en l'expedició de certificats des de les notaries.

- (15) I segur que en una reunió de companys dedicada a la identificació de possibles millores en sorgirien moltes més.
- (16) Major encara si pel seu import han d'anar acompanyats de l'imprès S-1.
- (17) N'hi ha prou amb observar tot el que ha passat en dates recents amb la certificació sobre disconformitat urbanística —interpretada per alguns al revés: com a necessitat d'acreditació de la regularitat urbanística.
- (18) Precisament pels molt intensos efectes jurídics que produeixen.
- (19) Així: la tributària competent per l'ITPAJD, la tributària competent per l'IIVTNU, la tributària competent per l'imprès fiscal 198, la corporativa col·legial i, més tardanament, la competent en matèria de blanqueig de capitals.
- (20) L'Òrgan Centralitzat per a la Prevenció del Blanqueig de Capitals, vinculat al CGN per col·laborar amb el SEPBLANC.