

M.^a DE LOS REYES SÁNCHEZ MORENO

El Notariado holandés

LAS CONSECUENCIAS DE SU LIBERALIZACIÓN

Hace ya casi seis años que se estableció en Holanda la libre competencia entre Notarios. En contra de la opinión del propio Notariado holandés, que consideraba que el servicio público que el Notario desempeñaba casaba mal con la libre competencia, el Gobierno holandés estableció la libertad de precios disponiendo un período transitorio de tres años (hasta el dos mil tres) en que los aranceles se liberarían progresivamente dentro de bandas al alza y a la baja cada vez más amplias para, finalmente, llegar a la libertad absoluta de precios que ha operado estos tres últimos años.

Al principio, y por la inercia de tantos años de arancel fijo, nada ocurrió. Pero pronto los clientes empezaron a demandar rebajas y empezó en todas las Notarias un fenómeno desconocido hasta entonces: La laboriosa negociación de los precios, que empezó a consumir una parte importante de la jornada laboral y que obligó a los Notarios, por primera vez en su historia, a pensar con parámetros casi exclusivamente comerciales. Esa negociación de precios favoreció directa y rápidamente "al gran cliente". El Notario, ahora bajo un prisma netamente empresarial, compensó, eso sí,

la rebaja al "gran cliente" con una subida generalizada en los precios de los instrumentos antes

protegidos y subvencionados por razones sociales, como los testamentos o los contratos matrimoniales, incrementando así mismo el precio a pagar por el pequeño y mediano consumidor de viviendas.

La laboriosa negociación de los precios, que empezó a consumir una parte importante de la jornada laboral y que obligó a los Notarios, por primera vez en su historia, a pensar con parámetros casi exclusivamente comerciales

Pero ahí no quedó todo. En primer lugar, los Notarios holandeses, obligados a adaptarse a los nuevos tiempos, se han concentrado cada vez más y se han concentrado en los grandes núcleos de población, lo que ha hecho que el "Notario de pueblo" está en vías de extinción. Incluso, para proteger sus intereses comerciales han establecido un sistema de "franquicias" cuyos miembros respetan una misma filosofía empresarial y de marketing. Y, por si no fuera poco, la actual Ley del Notariado admite la asociación entre Notarios y Abogados, asociación ésta sobre la que huelgan los comentarios. En segundo lugar, se ha observado en el Notariado Holandés una fuerte tendencia a la especialización e, incluso, a la búsqueda por parte del Notario de nuevos campos de actividad, como la mediación, el asesoramiento a inversores....

Si a la libre competencia unimos el hecho de que la economía holandesa no ha vivido su mejor momento en estos últimos años, tendremos el cóctel peligroso que el año pasado llevó al presidente del Notariado holandés a manifestar que desde el establecimiento de la libre competencia el Notariado holandés ha estado permanentemente en la "unidad de cuidados intensivos". Efectivamente, sujetos a las Leyes del mercado, los Notarios dedican una gran parte de su tiempo a la planificación comercial, al marketing y a la negociación de precios, lo que ha llevado al empeoramiento de la calidad del Notariado y a una importante merma de su imparcialidad.

Otra de las cosas que también deben preocupar

M.^a DE LOS REYES SÁNCHEZ MORENO
es Notaria
de Jijona (Alicante)





Amsterdan, corazón cultural de Holanda.

a medio y a largo plazo es que los estudiantes de derecho ya no encuentran demasiada motivación para el ejercicio de la profesión de Notario. Antes ya ocurría que de aquellos que en la Universidad se preparaban para ser Notarios, algunos decidían trabajar en la empresa privada porque les ofrecía mayores beneficios aunque mayores riesgos. Hoy, el riesgo económico que acompaña a la profesión de Notario ha aumentado radicalmente, por lo que, para muchos, no compensa el esfuerzo. Y no debemos olvidar que si a los jóvenes ya no les interesa una profesión, esta profesión está destinada a morir.

¿Y que ocurre mientras tanto con el cliente, cuyas necesidades son las que justifican, al fin y al cabo, la existencia del Notariado como tal? El cliente tiene la idea de que es bueno poder negociar precios con el Notario ¡Si incluso pueden encontrar páginas en internet donde el Notario se le anuncia como el Notario más barato! Lo que el cliente no sabe es que muchas veces está negociando precios en unos límites que están por encima de lo que fue la tarifa fija para ese mismo servicio, especialmente si la vivienda que compra tiene un precio bajo o medio y lo que tampoco sabe el cliente es apreciar algo tan etéreo como la calidad del Notario. El cliente todavía presupone que es

bueno (el prestigio ganado durante tantos siglos es difícil de manchar durante cinco años), pero las disfunciones en la calidad del servicio Notarial solo las apreciará a medio o a largo plazo, cuando los errores del Notario empiecen a llegar a los tribunales (el número de reclamaciones contra la actuación de los Notarios ha incrementado notablemente estos últimos años, de las 175 en 1992 hasta 443 en 2005). Lo que sí ha advertido el cliente es que ciertos servicios como los testamentos o contratos matrimoniales o de convivencia son prohibitivos y al alcance de unos pocos. Aunque el Notario Holandés sigue teniendo legalmente la obligación de prestar sus servicios, nada mejor que establecer un precio prohibitivo para disuadirle del otorgamiento (y me consta que esto ocurre). Así pues y, como vemos, fantástico sistema el de libre arancel para el "gran cliente", nada bueno para el cliente pequeño o medio y bueno para aquellos Notarios que se han sabido adaptar para sobrevivir.

Informe de evaluación. En este escenario tan delicado para el Notariado Holandés ve la luz un interesante informe, el de la Comisión Hammersstein, encargado por el Ministerio de Justicia para evaluar las consecuencias de la introducción de la libre competencia que fue publicado el veintiocho de Septiembre de dos mil cinco y en cuyo desarrollo participó la K.N.B, el Consejo General del Notariado Holandés. Leyendo el informe, uno no puede olvidar que el Ministerio de Justicia estaba de alguna forma obligado a defender la decisión que en su día tomó el Gobierno Holandés, como bien sabían los Notarios Holandeses, y esta defensa de la decisión inicial, a veces muy exagerada y, las más, muy abstracta, es la que late en sus páginas.

Empieza el informe justificando la decisión del Gobierno: abaratar costes y lograr precios diferenciados, mejorando al mismo tiempo la calidad y accesibilidad del servicio. El informe considera que se ha conseguido con la libre competencia que los Notarios sean más efectivos e imaginativos en la captación de su clientela. También estima que la bajada de precios se ha conseguido (aunque bastante menos de lo esperado en el más bajo segmento del mercado) e, igualmente, considera lograda la diversificación de los precios. Por contra, dice el informe, para ciertos negocios el precio ha subido mucho. Reconoce también el informe, para alivio de los Notarios holandeses, que el Notario es y debe seguir siendo un funcionario público investido de autoridad pública, lo califica de bien social y admite la labor del Notario, desempeñada durante siglos, como asesor íntegro, independiente y competente, recomendándose la toma de medidas necesarias pa- ●●●●

... ra garantizar que lo siga siendo. El informe hace hincapié en la necesidad de inspecciones periódicas en las Notarías y de un nuevo sistema disciplinario, pero también da un toque de atención a los Notarios, a los que hacen responsables de su adecuada formación y reciclaje. Reconocida por el informe la necesidad, ya establecida legalmente, de estudios universitarios específicos para acceder a la profesión de Notario, recomienda además, y curiosamente, estrictos exámenes de admisión ante un comité independiente que deban ser superados por el Notario para su admisión en el cuerpo.

En cuanto a los precios, conviene también traer a colación ciertos datos, que igualmente hablan por sí mismos y que hacen referencia a la evolución de los precios que ha tenido lugar desde 1.999 hasta el 2.004:

- Los testamentos han incrementado sus precios en una media del 97%.
- Las Capitulaciones y contratos de convivencia han incrementado su precio en una media del 60%.
- En las Compraventas de Inmuebles de hasta 113.500 Euros, los precios han incrementado en una media de un 10%.
- A partir de 245.000 Euros se advierte una disminución de los precios que para aquellos que tienen un precio igual o superior a los 590.000 Euros ha llegado a una media de un 36%.

Conclusión. A modo de conclusión, el informe de la comisión Hammerstein es, en mi opinión, un informe que refleja la decadencia del Notariado Holandés. Las continuas referencias a la falta de pruebas de un empeoramiento de la calidad del servicio notarial son reveladoras: si no hubiera dudas al respecto, no se dedicarían a esta cuestión páginas y más páginas. Es muy significativo que en el último capítulo se recomiende la creación de una Comisión para el estudio de la calidad de los servicios notariales.

El informe también advierte de que las presiones al Notario son muchas y que la libre competencia ha creado disfunciones en el funcionamiento del sistema en perjuicio sobre todo la parte más débil. Reconoce también probadas digresiones de la legalidad por parte de ciertos Notarios. Muchas páginas son las que se dedican en este informe a demandar mayores controles y más sanciones. Es más, la comisión que estará encargada de estudiar la calidad de los servicios notariales, se ocupará igualmente de estudiar su integridad.

Lo más alentador del informe es que reconoce la gran labor social que está llamado a seguir desempeñando el Notario, su papel de funcionario público dotado de autoridad pública que presta servicios profesionales cualificados, la necesidad de

los Notarios holandeses, obligados a adaptarse a los nuevos tiempos, se han convenido cada vez más y se han concentrado en los grandes núcleos de población

proteger legalmente su monopolio sobre ciertas materias en atención a su carácter de funcionario público (en especial en la redacción de los documentos que acceden al Registro-Catastro) y la necesidad de proteger lo que es la esencia de la función del Notario: la prestación de sus servicios en beneficio del cliente sobre la base de los principios de independencia, imparcialidad, competencia profesional y necesario asesoramiento a las partes.

Lo triste es que ésto es más una declaración de buenas intenciones que otra cosa. Yo no creo, honestamente, que estas intenciones puedan convertirse en hechos sólo por incrementar controles, establecer nuevas sanciones y crear comisiones varias. Y es curioso que aquellas buenas intenciones eran hechos que no se ponían en duda antes del establecimiento de la libre competencia. Entonces, ¿no sería oportuno e inteligente volver al sistema anterior? Hay notarios Holandeses que sí lo creen. Sin embargo, un número importante quiere quedarse como está. Si algo hay que reconocer a los Notarios Holandeses en estos últimos años ha sido su capacidad de adaptación. Y con las uniones Profesionales, las estrategias de Marketing, la búsqueda de nuevos campos de actuación y la especialización, los más "comerciales" ganan mucho más dinero que antes. Los problemas económicos solo han alcanzado a algunos de ellos, los que no estaban tan bien dotados para el mundo nuevo que es la empresa, ya sea por su edad o porque nadie les preparó para ello (si bien es cierto que un escalofriante porcentaje del 10% de los Notarios holandeses reconoce tener problemas económicos). En todo caso, parece claro que quién ha sufrido como consecuencia de la libre competencia es el pequeño y mediano cliente y pocas veces el Notario, y que el gran beneficiado por la libertad de precios es el cliente importante.

La Comisión Hammerstein entiende, por su parte y en cualquier caso, que no hay marcha atrás, porque la libre competencia es una exigencia de los nuevos tiempos o, si se quiere, una exigencia de las demandas comerciales de los más poderosos e íntimamente ligada a la todopoderosa influencia del mercado anglosajón. Aunque este año, el actual Ministro de Justicia holandés, en un artículo de prensa, reconocía que, si él hubiera tenido que tomar la decisión de liberalizar el arancel notarial en este momento, no la tomaría. Quizá es que el sistema, tal como estaba, funcionaba bien...