



El derecho a elegir notario

A. T.

Cerca del 70 por cien de los ciudadanos desconocen que tienen el derecho legal a elegir el notario con el que firmar la escritura pública de compraventa de su vivienda. Esta es una de las principales conclusiones de la encuesta de ámbito nacional realizada el pasado mes de mayo por la empresa Demoscopia a petición del colectivo notarial.

En otras palabras, siete de cada diez españoles que han suscrito una hipoteca no tienen siquiera conciencia de que les asiste el derecho de elegir libremente el notario ante quien hacerlo. Esta masiva ignorancia contribuye, sin duda, a que la elección de este profesional por parte del Banco o Caja tienda a ser asumida sin mayor resistencia por los prestatarios, como si de una más de las condiciones que conlleva la concesión de un crédito hipotecario se tratara. Esta es una de las

principales conclusiones de la encuesta de ámbito nacional realizada por la empresa Demoscopia, que tomó como universo la población que ha adquirido un inmueble con un préstamo hipotecario.

Según los datos aportados por esta encuesta, más de la mitad de los entrevistados han firmado siempre o casi siempre ante un notario elegido por terceros y tan sólo el 16,1 por ciento de quienes firmaron en una entidad financiera ejercieron su derecho a elegir a este profesional.

Desconocimiento del derecho de elección del notario

En la firma de escrituras públicas con entidades financieras o promotoras, sabe Ud. quién tiene por ley el derecho a elegir el notario? (% total entrevistados)

El comprador o prestatario	30.6
La entidad financiera (banco o caja)	8.8
Otros	0.7
No sabe	60.0

Siete de cada diez españoles que han suscrito una hipoteca no tienen siquiera conciencia de que les asiste el derecho a elegir notario



A la mayoría de los encuestados les ofrece más seguridad y garantía firmar la escritura en la notaría que en otro lugar.

Sin embargo, la mayoría de los encuestados preferirían realizar la elección del notario en forma personal (55%), mientras que a aproximadamente 1 de cada 4 entrevistados le resultaría indiferente y una proporción aún menor preferiría que la elección recayera en el banco o caja de ahorro (13%).

Entre los criterios de elección de un notario, priman la experiencia y conocimiento previo del mismo, y en un segundo plano, se combina el factor recomendación con la cercanía física. Asimismo, también cobran peso las menciones referidas a los aspectos ideales que debería tener este profesional:

seriedad, confianza, capacidad de asesoramiento, buena atención, precio.

LUGAR DE LA FIRMA

Entre quienes han realizado una compra mediante préstamo hipotecario son cuatro veces más numerosos quienes indican que, de depender exclusivamente de su voluntad, preferirían firmar la escritura en la notaría que quienes dicen preferir hacerlo en el Banco o Caja (58% frente a 13%). Es decir, dejados a su libre impulso, los encuestados manifiestan una rotunda preferencia por la notaría como lugar más idóneo para la firma de escrituras hipotecarias, siendo de destacar que entre quienes expresan su preferencia por ésta, las principales razones aducidas son la mayor seguridad, garantía y confianza que les inspira



Preferencia del lugar de firma

Si hoy tuviera que comprar un inmueble con un préstamo hipotecario, ¿dónde preferiría que se firmara la escritura? (% total entrevistados)

	Total	Ha firmado la escritura	
		En la notaría	En banco o caja
En la notaría	57.5	62.3	41.4
En el banco	13.1	10.7	22.7
Es igual - me es indistinto	2.7	2.6	3.2
Otro sitio	0.7	0.7	0.9
No sabe	24.4	22.8	29.1
No contesta	1.5	0.9	2.7

Preferencias sobre la elección del notario

Independientemente de su experiencia anterior, si hoy tuviera que comprar un inmueble con un préstamo hipotecario: ¿quién preferiría que fuera la persona que eligiera al notario? (% total entrevistados)

	Total	Ha firmado la escritura	
		En la notaría	En banco o caja
Usted mismo	54.5	56.6	48.2
El banco/caja de ahorro	13.0	10.4	23.2
La persona que le vende el inmueble	1.1	0.7	2.7
La agencia inmobiliaria	0.7	0.5	1.4
Le es indiferente	25.8	26.9	19.5
No sabe	4.9	4.8	5.0

hacerlo así; en cambio entre quienes dicen preferir firmar en el Banco o Caja la principal razón dada es la comodidad que supone la concentración en tiempo y espacio de todos los trámites.

Por otro lado, ni más ni menos que el 77 por ciento de quienes han firmado una escritura hipotecaria dicen haberlo hecho en una notaría. O mejor dicho, *manifiestan su creencia de que es ahí donde*

Para casi el 70 por ciento de los encuestados la función de los notarios es importante para la sociedad

la firmaron. Esta matización es importante dado que este porcentaje contrasta fuertemente con los datos disponibles al respecto, que indican que la clara mayoría de los préstamos hipotecarios se firman realmente en las dependencias de los Bancos o Cajas. Esta divergencia resulta sin embargo explicable aceptando que en la mente de los entrevistados pueda estar operando una suerte de metonimia entre "notario" y "notaría" que cabría expresar del modo siguiente: "allí donde está el notario, allí está la notaría". La figura del notario, que goza de un sólido prestigio y credibilidad, ejerce un "efecto halo" que contribuye a que resulte asumible para los firmantes algo que, en principio, no desean, como es el firmar la escritura en lugar distinto de la notaría. Unido esto al hecho de



que quienes solicitan un préstamo hipotecario constituyen en buena medida una "clientela cautiva" de las entidades de crédito (en el sentido de que se visualizan a sí mismos más como receptores de un favor por parte de éstas que como contratadores de un servicio) explica la notable resignación con que los prestatarios asumen un hecho que en principio no desean, cual es el de firmar la hipoteca fuera de la notaría. Estamos así ante un efecto colateral de la buena imagen social del notariado.

INDEPENDENCIA E IMPARCIALIDAD

Los entrevistados perciben que existen determinadas condiciones que optimizarían el desempeño de la función notarial. Así, casi la mitad de los prestatarios entrevistados no parecen tener claro que el notario pueda tener el mismo margen de independencia si actúa en su notaría o en la entidad de crédito, y algo más del tercio expresan reservas sobre si su grado de imparcialidad podría ser igual en ambos supuestos. En cambio apenas algo más del 10 por ciento considera que se sentiría menos libre de formular preguntas y dudas al notario en la entidad de crédito que en la notaría. Es decir, los prestatarios consideran que la firma en el Banco o Caja puede, de forma más o menos indirecta y perceptible, terminar representando un factor de presión o condicionamiento para el notario más que para ellos mismos.

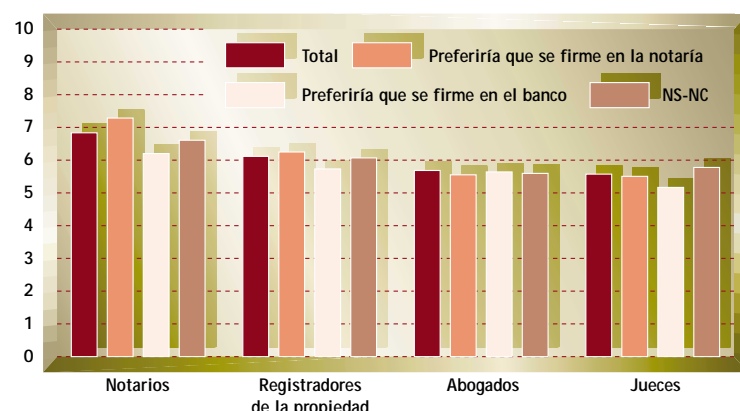
Aspectos mejor valorados para elegir notario

Si usted eligiera al notario: ¿cuáles cree que serían los aspectos que más tendría en cuenta? (% total entrevistados)

Experiencia anterior / conocimiento previo	36.0
Recomendaciones de amigos / familiares	17.0
Cercanía física	11.1
El asesoramiento personalizado / que me explique / informe	10.9
Que sea fiable / honrado / serio	6.3
Buena atención / buen trato personal	5.8
Buen precio / el coste de sus servicios	5.3
Recomendaciones de terceros (abogado, gestoría, asesor financiero, etc.)	4.2
Costumbre	1.7
Otros	5.5
No sabe	14.7
No contesta	0.7

Actitudes generales frente al notario

¿Qué opinión le merecen los siguientes grupos profesionales? Utilice por favor una nota de 0 a 10 siendo 10 una opinión muy buena y 0 muy mala. Según lugar de preferencia de la escritura (% sobre el total de entrevistados)



La sospecha de imparcialidad del notario según la parte que lo haya elegido no constituye una posición con amplio arraigo en la opinión pública. De cualquier modo, quienes prefieren elegir al notario en forma personal son quienes más dudas tienen sobre la posibilidad de mantener el equilibrio contractual.

Para casi el 70 por ciento de los consultados, la función que desempeñan los notarios para la sociedad es muy importante o importante.

La valoración de la función notarial parece vinculada a la libertad de elección del notario y al lugar de la firma.

Son cuatro veces más numerosos quienes indicarían firmar la escritura en la notaría, pese a que la mayoría lo hacen en bancos o cajas



José Juan Toharia
El notario en su notaría



Entre los datos que aporta la encuesta realizada por Demoscopia a una muestra estadísticamente representativa de personas que han adquirido alguna vez un inmueble mediante préstamo hipotecario, hay tres que me parecen especialmente resaltables. A primera vista podrían parecer datos inconexos, con poca relación entre sí. No es así. En realidad están fuertemente entrelazados y expresan, de forma indirecta pero clara, un concreto estado de cosas. Sumariamente expresados, dichos datos son éstos:

En primer lugar, el 77 por ciento de quienes han firmado una escritura hipotecaria manifiestan su creencia de haberlo hecho en una notaría, -un dato frontalmente contrario a lo que la información estadística disponible realmente indica.

En segundo lugar, entre quienes han realizado o van a realizar una compra mediante préstamo hipotecario son cuatro veces más numerosos quienes indican que, de depender exclusivamente de su voluntad, preferirían firmar la escritura en la notaría que quienes dicen preferir hacerlo en el Banco o Caja (58 por ciento frente a 13 por ciento).

Por último, sólo el 31 por ciento de los entrevistados saben que tienen derecho a elegir el notario con el que firmar la correspondiente escritura.

¿Por qué la impresión resultante es la de haber firmado en una notaría? ¿Por qué pese a la abrumadora preferencia por hacerlo ahí no hay mayor presión por ver ese deseo cumplido? ¿Por qué sólo tres de cada diez usuarios tienen conciencia clara de que pueden exigir que así sea? La respuesta a estos tres interrogantes es, en esencia, la misma: el elevado -y homogéneo- grado de confianza que la figura del notario evoca en nuestra sociedad. En nuestro imaginario colectivo se produce una clara metonimia entre notario y notaría que cabría expresar con la fórmula "donde el notario, allí la notaría". Y la sola presencia del notario, con abstracción del concreto entorno físico en que la transacción tenga lugar, basta para garantizar que "en lo que interviene no va a haber trampas ni chanchullos"¹. Ahora bien, que la confianza en la figura notarial salve el hecho de que la escritura se firme, con igual credibilidad, en otro entorno físico no debe velar la evidencia de que dejados a su libre y espontáneo impulso los usuarios son masivamente partidarios de que la intervención notarial se produzca en la notaría que consideran más idóneo: la notaría.

[..]
Dejados a su libre y espontáneo impulso, los usuarios son masivamente partidarios de que la intervención notarial se produzca en la notaría
[..]

José Juan Toharia es catedrático de sociología, presidente de Demoscopia.

¹ Este es el tenor literal de la frase que en varias encuestas realizadas concita una abrumadora proporción de acuerdo.