

NOTARIOS Y CONSUMIDORES

D. Pascual Martínez Espín
Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad de Castilla La Mancha

CONSULTA

Cuestiones:

- 1.- Presentan reclamación por supuesto cobro indebido de un notario, le incluye como anexo a las escrituras de compra venta de una vivienda los estatutos de la Comunidad, ampliando por tanto el número de folios que componen la escritura y por tanto aumento del coste notarial.
- 2.- ¿Se incluye a los notarios como profesionales y por tanto le podemos exigir y comprobar, a través de la inspección, lo que a cualquier otro profesional: hojas reclamaciones, cartel anunciador, exposición pública y visible de precios, etc?
- 3.- ¿Debería trasladarse la reclamación al Colegio profesional de Notarios?.

Normativa aplicable:

- Ley 28 de mayo de 1862. Ley del Notariado
- Decreto de 2 junio de 1944. Aprueba el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado
- Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre. Arancel de los Notarios. Modificado en numerosas ocasiones, siendo la última la realizada por Instrucción de 22 de mayo de 2002. Convierte a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Respuestas:

1.- ¿Se pueden incluir los estatutos de la comunidad como anexo en la escritura de compraventa?

La inclusión de los estatutos de la comunidad de propietarios en la escritura de compraventa del inmueble no constituye una práctica notarial habitual. Lo que se hace habitualmente es indicar que las normas de comunidad resultan de una Escritura de Obra Nueva, identificando el Notario, fecha y resto de datos por si fuese necesario efectuar alguna consulta (en el momento de la firma o en el futuro).

Dicha práctica únicamente está justificada en los siguientes casos:

- en primera transmisión, a efectos de posibles segregaciones, obras, etc.
- cuando dichos estatutos incluyen cláusulas especiales (vgr. relativa a alguna mención de los arts. 12 y 13 LPH)
- o cuando así lo solicite expresamente el comprador.

En otro caso, su inclusión se considera abusiva.

2.- ¿Se puede exigir a los Notarios, en cuanto profesionales, hojas de reclamaciones, cartel anunciador, exposición pública y visible de precios?

Se plantean, pues, tres cuestiones diversas: el estatus de los Notarios, la publicidad de los precios y la posibilidad de exigir a los Notarios de hojas de reclamaciones.

a) Sobre la caracterización de los Notarios.

El Notario es un profesional del Derecho que, ante todo, ejerce la función pública de dar fe de los negocios jurídicos privados; también colabora en la formación correcta de los mismos y solemniza, con su autoridad y firma, el modo y la forma en que se expresan. La Ley del Notariado le define como el funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales. Así, pues, el Notario tiene la doble misión de aconsejar a los particulares sobre los medios jurídicos convenientes para conseguir sus fines y de certificar, con valor público, acerca de los hechos, actos o negocios que ante él tengan lugar, redactando los documentos. Los particulares tienen derecho a la libre elección de Notario, salvo en los casos en que, de modo excepcional, las leyes o reglamentos determinen cuál ha de intervenir. El Notario ejerce la fe pública únicamente en su respectivo distrito notarial, salvo en los casos de habilitación especial.

La organización del Notariado, la actividad notarial y el modo de relacionarse los Notarios con los particulares se hayan recogidos en dos textos básicos; la Ley Orgánica del Notariado (de 28 de mayo de 1.962), y el Reglamento Notarial (Decreto de 2 de junio de 1944), los cuales, respectivamente, aprueban y desarrollan la organización y régimen de los Notarios.

Por tanto, el Notario no es un profesional en el sentido pretendido por la consulta, sino una autoridad pública en el ejercicio de su función.

b) Con relación a la publicidad de los precios, hemos de decir lo siguiente:

No es de aplicación la normativa general sobre precios de productos y servicios contenida en el Real Decreto 3423/2000, de 15 diciembre, sino lo dispuesto en la normativa expuesta a continuación.

El Arancel de los Notarios fue aprobado por el RD 1426/1989, de 17 de Noviembre, donde se establecen los importes a aplicar distinguiendo entre documentos sin cuantía y documentos de cuantía, protestos, copias, testimonios y legalizaciones, depósitos, salidas...y estableciendo una serie de normas interpretativas.

Dicho RD ha sido complementado por varias disposiciones legales, que en materias específicas establecen los importes y las reducciones a aplicar.

Una de las más recientes ha sido el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 abril (RCL 1999\959), que establece importantes reducciones en los Aranceles Notariales en casos de compraventas de viviendas y prestamos hipotecarios, con el fin de facilitar las adquisiciones de viviendas, disminuyendo los costos notariales y registrales. Así, en lo que aquí interesa, el art. 2. uno prevé: “ Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 (RCL 1989, 2555) y 1427/1989, de 17 de noviembre (RCL 1989, 2556), se **reducen en un 25 por 100** en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos

con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial”.

El arancel vigente se encuentra contenido en la **Instrucción de 22 de mayo de 2002 (RCL 2002\1564)**. Dicho arancel se fija en función del tipo de documento. Ello requiere alguna explicación previa sobre los conceptos habitualmente facturados.

Conceptos facturados (varían en función del tipo de escritura).

Documentos sin cuantía. Entre éstos aparecen los poderes, las actas, las capitulaciones y todo tipo de documentos.

Documentos de cuantía. Son aquéllos en los que existe una cantidad (el precio de venta de un piso, por ejemplo). El importe del arancel se fija en función de una tabla de precios (ver cuadro).

La copia autorizada. Incluye la firma y la rúbrica de puño y letra del notario y se extiende en papel timbrado. Este documento es el que demanda, entre otros, el Registro de la Propiedad para efectuar su inscripción.

Las copias simples. Son fotocopias de la copia autorizada que incluyen el sello del notario y que se entregan al comprador.

Copias de documentos públicos. Las escrituras que están archivadas en las notarías, archivo histórico o en los archivos generales del distrito cuestan el doble de lo normal.

Los folios de matriz. Son los que el notario utiliza en la escritura original.

Testimonios y legalizaciones. El notario cobra por el hecho de asegurar la autenticidad de una firma.

Desplazamientos. Los notarios demandan los gastos de locomoción y facturan el tiempo que han empleado fuera de la notaría para efectuar la firma.

Papel timbrado. Los gastos por el papel timbrado que emplean los notarios serán de 25 pesetas por cada folio, y nunca se factura el IVA. Todo lo contrario que en las operaciones anteriores, que sí se gravan con el 16% del IVA, siempre y cuando no sean de tipo financiero.

Testamento. El notario cobra 6 Euros por el depósito de un testamento cerrado, aunque este tipo de operación es muy poco usual. Al retirar el depósito, los fedatarios recibirán 1,2 Euros por cada año o fracción, por los derechos de conservación y custodia.

Apertura de libros de actas. Estas operaciones ocasionarán un coste a los interesados de 9,015 pesetas, cantidad a la que hay que añadir otras 0,06 Euros por cada folio.

Sentado los conceptos generalmente facturados (en función del tipo de negocio jurídico) exponemos los datos más relevantes del arancel para la consulta que se nos formula. **En el documento transcrito parcialmente a continuación se puede apreciar,**

de un lado, los precios a satisfacer, que se trata de precios públicos, sometidos Ley de Tasas y Precios Públicos (RCL 1989, 835),y, de otro, la obligación de publicidad de los mismos en las Notarías.

Los aranceles notariales no son tributos en general ni tasas en particular.
Consulta de la DGT de 27-7-01, núm. 1548-01.

Los aranceles notariales, cuyo marco normativo regulador está constituido por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos y Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, no están considerados en nuestro ordenamiento como tributos y, en particular, como tasas, en cuanto que la Disposición Final Primera de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, no los incluye en la enumeración de tasas vigentes de la Administración estatal.

Los aranceles de los funcionarios públicos son asimilados parcialmente a las tasas y exacciones parafiscales. STSJ del País Vasco de 11-12-00. P. Sr. Murgoitio Estefanía. JT 2001/268.

I. Arancel de los Notarios

Artículo 1.

Los números 1 a 7 del [Anexo I](#) del Arancel Notarial aprobado por el [Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre \(RCL 1989, 2555\)](#), una vez realizada la conversión a euros de las cantidades que en ellos figuran tendrán la siguiente redacción:

Número 2. Documentos de cuantía.-

1. Por los instrumentos de cuantía se percibirán los derechos que resulten de aplicar al valor de los bienes objeto del negocio documentado la siguiente escala:

- Cuando el valor no exceda de 6.010,12 euros: 90,151816 euros.
- Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 euros: 4,5 por 1.000.
- Por el exceso comprendido entre 30.050,62 y 60.101,21 euros: 1,50 por 1.000.
- Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 euros: 1 por 1.000.
- Por el exceso comprendido entre 150.253,04 y 601.012,10 euros: 0,5 por 1.000.
- Por lo que excede de 601.012,10 euros hasta 6.010.121,04 euros: 0,3 por 1.000.

Por lo que excede de 6.010.121,04 euros el Notario percibirá la cantidad que libremente acuerde con las partes otorgantes.

2. Los derechos establecidos en el apartado 1, se reducirán en un 25 por 100 en los préstamos y créditos personales o con garantía hipotecaria. La reducción alcanzará un 50 por 100 en los casos siguientes:

- Instrumentos en que por disposición expresa de la Ley resulten obligados al pago de los derechos notariales el Estado, Comunidades Autónomas, provincias o municipios o sus Organismos autónomos.

- b) Instrumentos en que resulten obligados al pago los partidos políticos y las organizaciones sindicales.
 - c) Préstamos o anticipos concedidos por las diferentes Administraciones públicas para la promoción y construcción de viviendas.
 - d) Préstamos para la rehabilitación protegida de viviendas existentes y del equipamiento comunitario primario.
 - e) Segundas o posteriores transmisiones de edificios y viviendas que hayan obtenido la calificación o certificación de actuación protegible por reunir los requisitos exigidos en la normativa vigente.
 - f) La subrogación, con o sin simultánea novación, y la novación modificativa de los préstamos hipotecarios acogidos a la [Ley 2/1994, de 30 de marzo \(RCL 1994, 999\)](#), entendiéndose que el instrumento comprende un único concepto. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra del capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación, y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo.
3. Quedan a salvo, además, las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria, Viviendas de Protección Oficial, explotaciones familiares y demás establecidas por la Ley.

Número 4. Copias.-1. Las copias y cédulas autorizadas y su nota de expedición, en su caso, devengarán 3,005061 euros por cada folio o parte de él. A partir del duodécimo folio inclusive, se percibirá la mitad de la cantidad anterior.

2. Las copias simples devengarán a razón de 0,601012 euros por folio.

3. En las copias de instrumentos públicos que estén en el Archivo Histórico, o en los generales de Distrito o en los de Notarías, cuando tengan más de cinco años de antigüedad, se percibirán derechos dobles y, además, por derechos de custodia, 0,601012 euros por cada año o fracción de antigüedad del documento.

4. Los Notarios a cuyo cargo esté el Archivo de Protocolos, expedirán sin derechos, en papel no timbrado, y sin perjuicio del reintegro a su tiempo, las copias de instrumentos que deban dar a instancia de las Oficinas del Estado, Comunidades Autónomas o Corporaciones Locales.

Número 7. Folios de matriz.-Los folios de matriz, a partir del quinto folio inclusive, devengarán 3,005061 euros por cara escrita. En los casos de subrogación y novación modificativa de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, los folios de la matriz no devengarán cantidad alguna hasta el décimo folio inclusive.

Artículo 2.

Del [anexo II](#) del Arancel vigente, sólo sufren modificación como consecuencia de la conversión, las Normas Generales de Aplicación Undécima y Duodécima, cuya redacción en lo sucesivo será la siguiente:

«Undécima. Un ejemplar completo del Arancel, con sus normas de aplicación y adicionales, y una tabla en que figuren los derechos correspondientes a bases comprendidas entre 6.010,12 y 300.506,05 euros que sean múltiplos de 601,01 estará a disposición del público en todas las Notarías, anunciándose tal circunstancia en lugar visible de la Notaría.

Artículo 5.

Los derechos arancelarios contenidos en el [artículo 8](#) de la [Ley 41/1980, de 5 de julio \(RCL 1980, 1683; ApNDL 14164\)](#), tras la redacción dada al mismo por el [artículo 37](#) del [Real Decreto-ley 6/2000 de 23 de junio \(RCL 2000, 1404\)](#), serán los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de viviendas cuya superficie útil no exceda de noventa metros cuadrados, así como en su caso la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado de cada una de dichas viviendas: 60,047119 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trasteros u otros anejos, los honorarios sujetos al tope de 60,047119 euros, podrá incrementarse por todos los conceptos en 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en 30,020555 euros.

Artículo 5.bis.

Las cantidades a que alude la [Disposición adicional única](#) del [Real Decreto 1251/1997, de 24 de julio \(RCL 1997, 2007, 2284\)](#), se entenderán convertidas a euros con arreglo a las siguientes cifras, que se refieren a los mismos números y epígrafes contenidas en la citada disposición:

1.1º Por la intervención de documentos de cuantía relacionados en cualquiera de los epígrafes, si de la aplicación del arancel resultare una cantidad inferior a 12,020242 euros, se podrán cobrar 12,020242 euros.

1.2º Por la intervención de operaciones que requieran desplazamiento fuera de despacho, se podrán cobrar, en concepto de gastos de desplazamiento, 24,040484 euros además del arancel.

1.3º Por la expedición de la certificación de asientos de los Libros-Registros se podrán cobrar 18,030363 euros. Además se podrán cobrar 3,005061 euros por cada página del Libro-Registro a partir de la cuarta, inclusive.

1.4º Por la certificación de conformidad a que se refiere el [artículo 517.5º](#) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#) (anterior apartado 6 del artículo 1429 de la Ley anterior) se podrán cobrar 30,050605 euros.

1.5º Por la expedición del documento fehaciente del [artículo 573](#) de la Ley de Enjuiciamiento Civil (antiguo artículo 1435) u otros análogos, se podrán cobrar 60,101210 euros. Además se podrán cobrar hasta 3,005061 euros por cada una de las hojas o documentos contables comprobados.

Los aranceles de los Notarios con relación a las operaciones sometidas al arancel de los antiguos Corredores de Comercio, tendrán el carácter de máximo, de conformidad con lo dispuesto en el [artículo 2 tres](#) del [Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril \(RCL 1999, 959, 1061\)](#).

Artículo 7.bis.

Se aprueban las adjuntas tablas de aplicación en euros de los números 2 ([anexo I](#)) y 3 ([anexo II](#)) del arancel de los Notarios.

Resumen Tarifas:

Si el valor de la vivienda no excede de 6.010,12 euros: el notario cobra 90 euros.

- Si el valor comprende entre 6.010,14 y 30.050,60 euros: 4,5 euros por cada mil euros.
- Si el valor comprende entre 30. 50,61 euros y 60.101,21 euros: 1,50 euros por mil.
- Si el valor comprende entre 60.101,22 euros y 150.253.03 euros: 1 euro por mil.
- Si el valor comprende entre 150.253.04 euros y 601.012,10 euros: el notario cobra 0,5 euros por mil.
- Si el valor comprende entre 601.012, 11 euros y hasta 6.010.121,04 euros: 0,3 por mil.
- Si excede de 6.010.121,05 euros: el notario percibirá la cantidad que libremente acuerde con las partes otorgantes.

Ejemplo

La compraventa de un piso

- La compraventa de un piso, de 150.000 Euros en cinco folios, tendría el siguiente coste notarial:

Por la base: 333 Euros.

Por los folios de matriz: 6 Euros

Por la copia autorizada: 415 Euros

Por la copia simple: 3 Euros

Por el papel: 1,50 Euros

Total: 758,50 Euros

IVA (16%): 121 Euros

Total: 880 Euros

• A esto se podrían añadir, en ocasiones, otros pequeños gastos como los derivados de la comprobación registral de titularidad y cargas y la práctica del asiento de presentación en el Registro de la Propiedad para asegurar la prioridad del negocio.

• Si el Notario gestiona la tramitación del documento suele solicitar una provisión de fondos para hacer frente al impuesto y los gastos de inscripción en los correspondientes Registros.

• Pensemos que en el ejemplo propuesto el Notario debería pedir una provisión (sin contar gestoría ni gastos registrales) de 9.500 Euros, de las que 9.000 Euros sería la parte correspondiente al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Consejo

Dado que las estipulaciones de las tarifas sólo mencionan las cantidades mínimas que los notarios pueden cobrar y no las máximas, en la práctica hay notables diferencias entre unos despachos notariales y otros. Conviene comparar: las tarifas se pueden incluso multiplicar en función del prestigio del notario, de su experiencia y reconocimiento profesional y del lugar físico donde se encuentre ubicada la oficina.

c) Hojas de reclamaciones

En virtud de lo dispuesto en el Decreto 72/1997, de 24 de junio, sobre hojas de reclamaciones (LCLM 1997\108) dispone 1. Todas las personas físicas o jurídicas titulares de establecimientos o centros que comercialicen productos y bienes o presten servicios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, tendrán a disposición de los consumidores y usuarios hojas de reclamaciones debidamente anunciadas, selladas y numeradas por los Servicios Provinciales de Consumo correspondientes a las provincias donde aquéllas ejerzan su actividad.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación del presente Decreto los establecimientos o centros de titularidad pública.

Sentado lo anterior, es evidente que los Notarios no tienen la obligación de tener a disposición del cliente las hojas de reclamación.

3.- ¿Se debe trasladar la reclamación al Colegio Notarial?

Sí. Los Colegios Notariales tienen por finalidad, entre otras, la de cumplir y hacer cumplir a los colegiados las Leyes generales y especiales, el Reglamento Notarial, los Reglamentos de régimen interior, así como las normas y decisiones adoptadas por los Órganos jerárquicos competentes (art. 314 Reglamento Notarial).

A continuación se desglosan una serie de **consejos** para verificar que la minuta está bien realizada y señala cómo ha de presentar la reclamación en caso contrario:

- Pida que rectifiquen la minuta si en ésta no aparecen los conceptos desglosados.
- Lo primero que debe hacer es comprobar los importes cobrados, de forma que se ajusten a las tablas arancelarias.
- Reclame de palabra. Muchas veces basta con una simple queja si considera que le han cobrado más de lo debido. Solicite al notario o registrador que rectifique la factura y le devuelva el dinero cobrado indebidamente.
- Si el anterior proceso no fructifica, puede presentar una reclamación ante la junta directiva del Colegio Notarial de la provincia:
- En nuestro caso, Colegio Notarial de Albacete:
- Provincias que comprende: Albacete, Ciudad Real, Cuenca y Murcia
Dirección: Marqués de Molins, 4
02001 ALBACETE
Teléfono : 967.215.396 y 215.305
Fax: 967.242.504
Página Web: www.albacete.notariado.org
E-mail: colegio@cnotarial-albacete.com

- O ante el Consejo General del Notariado

Dirección: Paseo del General Martínez Campos, 46, 6º
28010 - Madrid

Teléfono: 913.087.232

Fax: 913.087.053

Página Web: www.notariado.org

E-mail: info@notariado.org

En Albacete, a 15 de febrero de 2006.

Dr. Pascual Martínez Espín
Profesor Titular de Derecho Civil
Miembro del CESCO
Universidad de Castilla La Mancha.