



Estimado compañero/a:

En el Colegio Notarial se han venido recibiendo consultas de algunos compañeros como consecuencia de las comunicaciones recibidas en las Notarías desde gestorías o Entidades bancarias en relación a la actuación notarial previa o posterior al otorgamiento de escrituras de préstamos hipotecarios.

Dadas las limitaciones que tiene tanto la Junta Directiva como el Consejo General del Notariado, por aplicación de la normativa de defensa de la competencia en materia de aplicación del arancel notarial y cobro de honorarios notariales, esta Junta Directiva ha considerado la utilidad de poner a vuestra disposición la doctrina más reciente de la DGSJFP en Resoluciones de Sistema Notarial, para lo cual se han extractado los aspectos más relevantes en esta materia. Todo ello sin perjuicio de estar a vuestra disposición para más información.

Además, y sin perjuicio de las actuaciones que esta Junta Directiva realice al respecto, se os informa que en el Consejo General del Notariado se ha habilitado una cuenta de correo electrónico con el fin de que podáis enviar las impugnaciones de facturas formuladas por Entidades bancarias, si os vierais en esta situación.

La citada cuenta de correo es; **[impugnaciones@notariado.org](mailto:impugnaciones@notariado.org)**

Conforme a lo dicho, la Doctrina más relevante y reciente de la Dirección General es la siguiente:

- **Concepto de gestión.**

Es doctrina reiterada de la DGRN en R. de 17 de enero de 2017 y 29 de marzo de 2016, entre otras muchas, que la competencia del Notario para tramitar las escrituras que él mismo autoriza está fuera de toda duda. Dicha tramitación se comprende en la condición del Notario como profesional del derecho, y no en su condición de funcionario. Es por ello, por lo que dicha relación se rige por lo acordado por las partes dentro de las normas del contrato celebrado (mandato, arrendamiento de servicios, etc.) y la competencia para su control no compete a los órganos corporativos, ni a la Dirección General.

*Dicha actividad no puede constituir función pública. Por eso no aparece, ni por su propia naturaleza puede aparecer, regulada en el Reglamento Notarial, siendo, por tanto, meramente civiles las relaciones que de ella surgen y quedando, pues, su enjuiciamiento fuera del ámbito de competencias de la Junta Directiva, así como la determinación y prueba de la existencia del contrato y de sus condiciones, que corresponden en exclusiva a los Tribunales de Justicia, pues sólo a través del oportuno trámite judicial pueden los interesados, de una parte, ver protegidos sus derechos, y de otra, ejercitar sus legítimas reclamaciones de forma que la autoridad judicial pueda, mediante las pruebas y garantías procedentes, llegar a la resolución que en derecho corresponda.*

- **Obtención de la certificación catastral.**

Conforme señala la RDGRN de 20 de mayo de 2014, "(...) el artículo 170 del Reglamento Notarial dispone que, «tratándose de bienes inmuebles, la descripción incluirá la referencia catastral que les corresponda, así como la certificación catastral descriptiva y gráfica, en los términos establecidos en la normativa catastral»; por su parte el artículo 30 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dispone que «la certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario».

*Siendo obligatoria su incorporación a la escritura, resultan irrelevantes las alegaciones del recurrente en relación al coste que supone tal incorporación. La obtención de la certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá ser efectuada por los propios interesados o bien encargar al Notario su obtención. No existe precepto alguno que imponga al Notario la obligación de obtenerla, por lo que su actuación gestora entra directamente dentro de las labores de gestión que realiza el Notario, quien podrá cargar por ello unos honorarios no arancelarios, sin que esta Junta Directiva pueda entrar a valorar la existencia del encargo por parte del cliente, la información transparente y previa que haya podido ser facilitada por el Notario, así como la existencia o no de un presupuesto previo y su posible inclusión o no dentro de dicho contrato.(...)"*

- **Fax de cargas, información registral .**

Al igual que en lo referente a la obtención de la certificación catastral la R. de 22 de febrero de 2018 señala "(...) los 24€ correspondientes a la Referencia Catastral (derivados de la obtención del Certificado catastral); y v) los 16€ de información registral (solicitud de información registral correcta, pero por la cual se está cobrando un importe extra-arancelario).

*Todos los conceptos mencionados en el párrafo anterior, excluidos los 19,03€ correspondientes al concepto llevar a presentar escritura en SUMA y su Diligencia de Presentación, que ya fue admitido en el epígrafe Segundo de esta Resolución, (a cambio de corregir y devolver el importe de Presentación Plusvalía) que consta bajo el epígrafe Honorarios sin Cuantía, hacen un total de 65€.*

*Respecto a los importes mencionados en el párrafo anterior, como tiene sentado este Centro Directivo, todos ellos corresponden a actuaciones o trámites que el Notario ha realizado, no en su condición de Notario, sino en su condición de profesional, a modo de gestor o asesor del cliente, y cuyo cobro por tanto podría ser válido, siempre que se hubiera informado previamente de la realización de dichas gestiones (en interés y ahorro de tiempo y costes para el cliente), y previa la aceptación por el cliente de las tarifas que libremente haya podido establecer el Notario en su despacho notarial para las mismas.*

En sentido contrario, la R. de 23 de junio de 2020, confirmando la doctrina de la R. de 16 de diciembre de 2011 y todas las posteriores.

*"(...) En cuanto a la información registral, por más que el artículo 175 del Reglamento Notarial no impone al Notario obligación específica de obtenerla cuando se trata del otorgamiento de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, el hecho de que no imponga tal obligación no excluye que en numerosas ocasiones resulte aconsejable su obtención para garantizar una mejor y más completa redacción de la escritura, como es el caso de las de cancelación de hipoteca evitando de esta forma cualquier discordancia entre la información facilitada al Notario y el contenido de los libros registrales. Su obtención no queda al prudente arbitrio del Notario en el ejercicio de la autonomía funcional que preside su actuación.*

*A este respecto, esta Dirección General tiene declarado que la petición de información registral debe ser considerada como testimonio y minutarse en consecuencia en la forma determinada por el número 5 del arancel, es decir, en función de 3,01 euros por cada folio o parte de él; solo en el caso de que la solicitud de información formulada por el Notario interesado estuviera extendida en menos de tres folios pudiera considerarse incorrecta la minuta de honorarios impugnada.*

La Doctrina de la citada R. de 16 de diciembre de 2011 es la siguiente:

*"(...)Aclarado todo ello, en relación con la cuestión planteada este Centro Directivo ha estimado en reiteradas ocasiones (cfr. entre otras Resoluciones de 9 de diciembre de 1999, 12 de julio de 2000, 30 de mayo de 2003 y 29 de enero de 2008) que tanto la inicial petición por el Notario de la información registral, como la remisión posterior de la comunicación por él suscrita y sellada para la práctica del asiento de presentación en el Registro de la Propiedad deben ser consideradas como testimonios y minutarse en consecuencia en la forma determinada por el número 5 del arancel, es decir, a razón de 3'005061 euros (Instrucción de 22 de mayo de 2002) por cada folio o parte de él. Por lo que se refiere a las diligencias a extender por el Notario, sobre la confirmación de la recepción de la comunicación por el Registro y de la decisión del Registrador de practicar o no el asiento de presentación solicitado (artículo 249 in fine) deben minutarse por lo determinado en el número 6 del arancel, devengando 3'005061 euros (Instrucción de 22 de mayo de 2002) cada una de ellas. Es decir, en total 12,02 €.*

*Así pues, en el presente caso, puede considerarse materialmente correcta la minuta en cuanto ha liquidado 12 € por los conceptos aludidos, aunque formalmente es incorrecta en cuanto ampara 9 € bajo el número 5 del Arancel (testimonios) y 3 € bajo el número 6, cuando lo correcto serían 6 € en concepto de testimonios (nº 5 del Arancel) y otros 6 € bajo el número 6 en concepto de notas o diligencias.*

*CUARTO.- En cuanto a la liquidación de 40 € en concepto de gestión relacionada con la previa solicitud de información registral y posterior remisión de telefax para la práctica del asiento de presentación (cuestión ni siquiera planteada en las resoluciones de este Centro Directivo de 30 de Mayo de 2003 y 29 de Enero de 2008 que se invocan en defensa de la regularidad de tal liquidación) deben considerarse por separado ambas actuaciones.*

*Resulta evidente que la previa solicitud de información registral en modo alguno puede ser considerada "gestión" por las mismas razones, antes vistas, que justifican que tal solicitud no puede quedar al libre albedrío de los otorgantes del instrumento, que, en definitiva, la hacen entrar de lleno en la norma general segunda de aplicación del arancel. (...)*

*Así entendida, la mera comunicación para la obtención del asiento de presentación, es decir, la actuación del notario derivada exclusivamente de lo dispuesto en los artículos 196 y 249.2 del Reglamento Notarial, por sí misma, no puede devengar honorarios de gestión, resultando su retribución de los derechos arancelarios a percibir por el libramiento, bien de la copia electrónica, bien del testimonio, que deben remitirse al Registro de que se trate, así como por las notas o diligencias a que se refiere el artículo 249 in fine, del Reglamento Notarial, tal como se ha expresado en el precedente fundamento de derecho.*

- **Copia electrónica remitida al Registro de la Propiedad.**

Es minutable y beneficia al comprador en cuanto produce un asiento de presentación en el Registro de la propiedad que evita que futuras cargas contra el vendedor afecten al comprador.

La omisión de esta diligencia podría incluso dar lugar a responsabilidad del notario que hubiera omitido esta presentación y al Registro accedieran cargas no manifestadas.

En este sentido se pronuncia la R. de la DGRN de 17 de abril de 2018 que señala :“(…) *A la vista de tales normas y de las correlativas de la legislación notarial (artículos 17 y 17 bis de la Ley del Notariado, y artículos 221 y 224.4 del Reglamento Notarial) resulta evidente que no existe diferencia alguna entre la naturaleza y efectos de las copias autorizadas por razón de su soporte (electrónico o en papel), de forma que no se vislumbra razón alguna para que el régimen arancelario no se aplique de igual modo a unas u otras. No es obstáculo el hecho de que el arancel gradúe los derechos arancelarios en función del número de folios de la copia pues, como es evidente, por una parte, cuando el documento se confecciona por medios informáticos, la extensión de la copia al ser impresa en papel no es más que reflejo de la extensión del fichero electrónico, y por otra, los parámetros del fichero informático que deben definirse, es decir, los que determinarán la extensión del documento al trasladarse al soporte papel, serán imperativamente los necesarios para que éste último cumpla las prescripciones del Reglamento Notarial (vid artículos 155 y 247), de forma que sin ninguna dificultad puede mensurarse la copia electrónica en la misma forma que la copia en papel.*

- **Remisión de copia al Ayuntamiento a efectos del impuesto de “plusvalía”.**

Además de autorizada y prevista en el artículo 249 del Reglamento Notarial, es requisito indispensable para la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, lo cual, de haber sido omitido por el notario, podría haber acarreado consecuencias para el propio comprador y para el propio profesional interviniente.

En este sentido se pronuncia la RDGRN de 22 de febrero de 2018;

*“(…) Respecto al concepto «Presentación Plusvalía», existe en la Cláusula Quinta de dicha escritura, otro requerimiento al Notario para presentar copia de la escritura al Ayuntamiento de Castalla, a los efectos del artículo 254-5 de la Ley Hipotecaria, que no es otro que evitar el cierre registral a la escritura autorizada por no presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Naturaleza Urbana (conocida vulgarmente como «Plusvalía Municipal»), remisión y levantamiento del cierre registral que se realiza siempre en interés del comprador.*

*Dicha notificación rogada al Notario se realiza por éste bajo la fe pública notarial, actuando por tanto como Notario, por lo que sería procedente también el cobro de los 36,06€ que figuran en ese apartado de la minuta de honorarios, al tratarse de una notificación fehaciente que se corresponde al concepto de «Acta» (de notificación, hay que entender) prevista igualmente su cobro en la norma Número 1.- del vigente Arancel notarial (y ello aunque en la escritura autorizada no se le dé expresamente a esa notificación rogada el nombre de Acta).*

- **Expedición de copias simples.**

R. de 22 de febrero de 2018;

*“(…) Respecto al segundo punto del recurso de alzada, se refiere este a la petición de rectificar la minuta en cuanto a la expedición únicamente de dos copias simples, y no de cuatro. La expedición de cuatro copias simples resulta de la explicación o desglose del Notario en su primer informe sobre la primera minuta emitida, explicando el Notario que además de las dos copias simples emitidas para el comprador, se expidió otra para su presentación a efectos de la Plusvalía municipal (según lo argumentado en el punto Segundo.- anterior) y otra en interés del vendedor, que también necesita dicha copia a fin de completar sus obligaciones fiscales y de otro tipo previstas en la Ley, copia ésta última que, aunque se expide en su interés, es cierto que la escritura establece que todos los costes y gastos corresponden al comprador (cosa por otra parte habitual cuando la sociedad «Sareb» es la vendedora de sus activos, conforme a la minuta que utiliza habitualmente, y salvo que pudiera existir otro pacto expreso en contrario).*

*Conforme a lo anterior, si efectivamente se expidieron cuatro copias simples tal como informa el Notario (y aunque al comprador sólo le conste la entrega de dos de ellas), dicho concepto y el importe minutado correspondiente es correcto, confirmando con ello el criterio de la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Valencia.*

- **Concepto de suplidos.**

***La doctrina de la DG se fija de forma extensa en la R. de 16 de diciembre de 2011;***

***QUINTO.-*** *Por último, en relación con la cuestión de que se trata, debe también señalarse, que la liquidación practicada, además de ser materialmente improcedente, formalmente se encontraría mal explicada en la minuta impugnada, en la que aparece consignada bajo el epígrafe de “SUPLIDOS”, que es un concepto que en modo alguno puede confundirse con el de “gestión” u “honorarios de gestión”.*

*En relación con la noción de suplidos es ya tradicional la definición dada por esta Dirección General en su Resolución de 30 de septiembre de 1988, y reiteradas en muchas otras posteriores: “los suplidos son anticipos hechos por cuenta y cargo de otra persona, con ocasión de mandato o trabajos profesionales, y aunque no se trate de un concepto arancelario, sin duda puede resarcirse el registrador (en este caso el notario) de los anticipos que haga por cuenta del interesado (ya por ser necesarios, ya por haberle sido encargados), siempre que sean de cargo de éstos y se encuentren debidamente justificados”.*

*Por otra parte, la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, en el artículo 78, en su apartado tercero, número 3º, excluye de la base imponible, las sumas pagadas en nombre y por cuenta del cliente, en virtud de mandato expreso del mismo; es decir, las cantidades que pueden calificarse de suplidos.*

*Para aclarar este concepto, la Dirección General de Tributos, en contestación de 5 de octubre de 1995, a una consulta del Colegio de Registradores, estableció los requisitos para que dichas cantidades no se incluyeran en la base imponible de IVA, conforme al artículo 78:*

*1.- Tratarse de sumas pagadas en nombre y por cuenta del cliente, debiéndose acreditar ordinariamente mediante la correspondiente factura expedida a cargo del destinatario.*

*2.- El pago de las referidas sumas debe efectuarse en virtud de mandato expreso verbal o escrito del propio cliente por cuya cuenta se actúe.*

*En consecuencia, si el notario sufre a su cliente en el pago de una factura emitida a nombre de éste, en virtud de mandato expreso del mismo, es el cliente el verdadero destinatario de la operación y, por ello, es este último quien soporta y se deduce el IVA correspondiente y computa el gasto en su imposición personal. Este importe no formará parte de la contraprestación obtenida por el notario, y en consecuencia debe hacerse constar en la factura su concepto de suplido y no incluirse en la base imponible del IVA (a diferencia de lo que ocurre con los honorarios de gestión).*

### ***Y la R. de 21 de diciembre de 2013;***

*El Notario, pues, considera esas cantidades como «suplidos»; es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la percepción de suplidos por parte del Notario exige la justificación de la realización del pago por cuenta del cliente, esto es, de que el Notario ha satisfecho al Registrador competente la minuta de honorarios correspondiente a la información registral emitida. Sin embargo, el propio Notario desnaturaliza tal carácter de suplido al informar que «se trata de un servicio prestado (por él mismo) en la solicitud y obtención de información sobre la titularidad y el estado en el Registro...» de las fincas objeto de las escrituras.*

*Las peticiones de información registral (al igual que la consiguiente comunicación al Registro de la Propiedad) son actuaciones que realiza no como profesional del Derecho, sino que las mismas se incardinan dentro de la función pública notarial y por tanto su cobro no pasa a regularse por un criterio extraarancelario sin que tenga el Notario la menor libertad para fijar la retribución económica de este servicio ni pueda establecer parámetros en base a los cuales pueda fijar su importe, debido a que es un servicio obligatorio y que realiza sin concurrencia alguna con cualquier otro profesional.*

*Ciertamente, la redacción del artículo 175 del Reglamento Notarial es posterior al Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios, no existiendo lógicamente en los aranceles Notariales ninguna previsión específica respecto a la minutación de la solicitud de información registral, lo cual no obsta a que guarde una evidente analogía con los testimonios en relación. (...)*



ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL DEL PAIS VASCO  
EUSKAL HERRIKO NOTARIO ELKARGO TAITI PRESTUA

**Por lo expuesto al inicio de esta Circular, la presente es remitida a título informativo sin pretender sentar criterios vinculantes de esta Junta Directiva en posibles resoluciones de impugnación de honorarios, que habrán de resolverse conforme a las circunstancias concretas de cada caso.**

Esperamos que esta información os resulte de utilidad.

Atentamente, os saluda,

*Bilbao, a 16 de marzo de 2021.*

*LA JUNTA DIRECTIVA*