# DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL EN MATERIA ARANCELARIA (RESOLUCIONES SISTEMA NOTARIAL 1999-2023)

**Pablo Vázquez Moral**
**Notario de Sant Feliu de Guíxols**

**SUMARIO**

Presentación
1. Actas
2. Adjudicación en pago
3. Asesoramiento
4. Aumento de capital
5. Ayuntamiento
6. Cancelación de hipoteca
7. Carpetas
8. Carta de pago
9. Catastro
10. Cédula de notificación
11. Certificado energético
12. Certificado de seguros de vida
13. Cheques
14. Compraventa de inmuebles
15. Compraventa de participaciones
16. Concentración parcelaria
17. Concesión administrativa
18. Condición resolutoria expresa
19. Confirming
20. Constitución sociedad Circe
21. Copias
22. Cuaderno particional
23. Declaración de herederos
24. Depósito
25. Descuentos del RDL 6/2000
26. Desistimiento
27. Diligencias
28. Disolución de condominio
29. Disolución de sociedad
30. División horizontal
31. Divorcio
32. Doble columna
33. Documentos unidos
34. Donación
35. Donación mortis causa
36. Estatutos de sociedad
37. Extra arancelarios (conceptos)
38. Factura
39. Fianza
40. Folios
41. Gananciales
42. Gestión
43. Gratuidad (justicia gratuita)

44. Herencias
45. Impago
46. Laudo arbitral
47. Legitimación de firmas
48. Márgenes
49. Mediador Concursal
50. Moratorias Covid
51. Nota de expedición de copia
52. Nota simple
53. Nota de subsanación
54. Novación
55. Obra Nueva
56. Papel de los Colegios Notariales
57. Poderes
58. Pólizas
59. Presentación telemática
60. Préstamo hipotecario
61. Presupuesto
62. Provisión de fondos
63. Ratificación
64. Rectificación
65. Reducción de capital
66. Reducciones arancelarias
67. Salida
68. Segregación y división de fincas
69. Sello de legitimaciones
70. Sello de seguridad
71. Solidaridad
72. Subrogación pasiva
73. Suplidos
74. Testamentos
75. Testimonios
76. Transformación de sociedad
77. Traslado a papel de copia electrónica
78. Venta extrajudicial
79. Viviendas de protección oficial

## PRESENTACIÓN

El presente trabajo constituye una mera ordenación por temas de las resoluciones de sistema notarial (RSN) de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ahora de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DG). Apenas se recogen opiniones personales, pero sí la interpretación que hace este notario del contenido de algunas resoluciones que puedan no ser claras.

En las fechas de las resoluciones hay un enlace a la propia resolución, almacenada en la intranet del Colegio Notarial de Cataluña. Para poder acceder a la resolución se debe tener abierta en el navegador principal la página de la intranet (https://www.colegionotarial.org/) y tener introducido el nombre de usuario (DNI) y la contraseña (número de actos de última voluntad). Pueden acceder todos los notarios de España. Quiero agradecer al Colegio Notarial de Cataluña y a su Junta Directiva permitirme realizar este trabajo con los enlaces a la intranet notarial.

Mi intención es revisar este trabajo con las resoluciones que en el futuro se vayan publicando e incluso incluir resoluciones anteriores al año 2000. Finalmente pido disculpas por las omisiones, errores interpretativos o erratas que pueda haber y ruego al que los encuentre, me los comunique a mi correo personal pablovazquez@notariado.org. Espero que este trabajo sea de utilidad para todos los compañeros.

Pablo Vázquez Moral, notario de Sant Feliu de Guíxols

## 1. ACTAS

Un documento puede contener una pluralidad de actas, susceptibles de ser minutadas con independencia unas de otras, conforme a la letra C) del número 1 del arancel. Ello no obstante, no puede cobrarse, además del acta de requerimiento, otra base sin cuantía de 36,06 euros, como acta de manifestaciones, por la exposición documental o antecedente del contenido propio del acta de requerimiento (**RSN 20/11/2014**)

En las actas de notificación y requerimiento, las **RSN 20/07/2017** y **09/06/2020** dispusieron que existen tantas actas de requerimiento como sujetos requeridos, puesto que, según la redacción dada por el art. 202 del RN, el requerimiento tiene carácter individual, debiendo el notario que lo practica sujetarse a estrictos requisitos formales en función de las vicisitudes de entrega de la cédula de notificación, así como informar al destinatario de su derecho a contestar y del plazo legal para hacerlo. Y todo ello aunque el contenido del requerimiento sea el mismo. Por tanto, si se pide realizar una notificación o requerimiento a distintas personas, habrá pluralidad de bases sin cuantía. Esta misma doctrina se aplica en las actas de interpelación del artículo 1005 del CC, según la **RSN 27/04/2022**, que dispuso que se trata de un documento sin cuantía y que, por lo tanto, deberá minutarse considerando tantas actas de requerimiento como sujetos requeridos haya.

La **RSN 28/10/1999** consideró instrumento si cuantía un acta de protocolización de un préstamo autorizad a requerimiento de una sola de las partes. Según la DG, uno de los elementos a tener en cuenta para estimar cuando estamos ante un instrumento de cuantía o sin ella, en relación con la distinción entre escrituras y actas, no siempre observada con la deseable claridad, es la del consentimiento, como bien expresa el artículo 144 del RN. Este consentimiento debe ponerse en relación con el objeto del documento que se incorpora al protocolo y la eficacia que se obtiene por medio de la actuación notarial, de suerte que cuando la protocolización no es suficiente para que el instrumento produzca los efectos jurídicos que normalmente deberían seguirse según la naturaleza del documento protocolizado, debe estimarse que cualquiera que sea la calificación efectuada por el notario y el medio -escritura o acta- por el que se incorpora al protocolo el documento notarial, a efectos arancelarios, debe estimarse como documento sin cuantía, regido por el número 1 del arancel.. Y así se estima incluso cuando concurra cierto consentimiento bilateral, como sucede en las actas de sorteo de concursos y rifas, que vienen siendo consideradas como instrumentos sin cuantía aunque el objeto sorteado sea valuable y exista el consentimiento de quien concede el premio y de la persona agraciada que lo acepta. Con más razón pues ha de considerarse como instrumento sin cuantía la protocolización de un contrato privado de préstamo a instancia de una sola de las partes que lo suscribieron y sin que exista intervención alguna de la otra parte, por cuanto no concurre el encuentro de voluntades necesario para que se trate de una genuina elevación a público de contrato privado de préstamo.

Esta misma línea siguió la **RSN 08/02/2007,** conforme a la cual las actas de protocolización del artículo 215 del RN son un documento sin cuantía. Se trataba de un acta en que se protocolizó un acuerdo transaccional de liquidación de sociedad de gananciales que estaba tramitándose ante los tribunales, pendiente de su aprobación judicial.

## 2. ADJUDICACIÓN EN PAGO

La DG, en **RSN 24/05/2004,** consideró que en una escritura de herencia, la adjudicación de bienes a uno de los herederos en pago de deudas que tenía contra el causante suponen una base de minutación independiente de otras adjudicaciones que reciba dicho heredero. Reitera lo dispuesto en una resolución de 14/09/1992, en la que admitió la posible autonomía de la adjudicación en pago de deuda frente a la adjudicación por herencia, que se pone de manifiesto en el caso de que el crédito del heredero frente al causante tuviera carácter ganancial (y ello habrá de presumirse si resulta constituido durante la vigencia de la sociedad de gananciales), de manera que la aceptación pura y simple de la herencia por la voluntad de uno sólo de los cónyuges no implicará en ningún caso en daño del otro cónyuge, extinción del crédito por confusión. En suma, cabe reconocer que la adjudicación en pago de deudas despliega efectos jurídicos propios, que justifican su consideración arancelaria como concepto independiente de cuantía.

Y en esta misma **RSN 24/05/2004,** la DG resolvió que la adjudicación al heredero único de un bien en pago por la asunción y subrogación en el préstamo hipotecario que grava la única finca inventariada, no se puede minutar de forma independiente. La DG lo argumenta diciendo que las adjudicaciones en pago de asunción de deuda transfieren bienes al heredero adjudicatario, incorporándolos definitivamente a su patrimonio, pudiendo pagar con dichos bienes u otros de su peculio, ya que la adjudicación se produce a cambio de la asunción de deudas, es decir, como contraprestación onerosa de obligarse a pagarlas íntegramente; los acreedores se podrán dirigir contra el patrimonio del heredero que asumió las deudas sin limitación; en consecuencia, sin plantearse en esta resolución el supuesto de asunción interna de deuda caso de ser varios los coherederos, tratándose de heredero único, como sucede en el caso, no cabe contemplar una adjudicación autónoma, pues como se desprende del artículo 661 del Código Civil, el heredero sucede al difunto por el solo hecho de su muerte en todos sus derechos y obligaciones y, en consecuencia, asume “ex lege” el pago de las deudas del causante, con la aceptación pura y simple de la herencia, por lo que no cabe apreciar la existencia de autonomía negocial que justifique la minutación independiente de dicho concepto.

## 3. ASESORAMIENTO

La DG distingue dos tipos de asesoramiento, con distintas consecuencias arancelarias:

1. El asesoramiento o configuración del acto o negocio documentado cuya retribución se encuentra ínsita en el documento público en el que aquél se formaliza. De este modo, las funciones de redacción, asesoramiento imparcial, configuración, dación de fe y control de legalidad se dan de forma unida en toda actuación notarial. En estos casos el propio arancel, en su Norma General Segunda, señala que *no cabe percibir cantidad alguna por asesoramiento o configuración del acto o negocio que se documente*.

2. El asesoramiento autónomo. Se da en aquellos supuestos en que las partes no pretendan, al menos de manera inmediata, ningún otorgamiento, sino que simplemente soliciten la opinión, el dictamen del notario, bien referido a una situación actual dada, bien ante consultas orientadas a que el Notario, obrando exclusivamente como técnico jurídico, informe sobre la situación existente y en su caso sobre los posibles procedimientos para subsanar los errores advertidos o de completar lo que se dejó inacabado. En esta esfera, opera el notario exclusivamente como profesional del Derecho, y estas actuaciones pueden ser realizadas tanto por el notario como por cualquier otro profesional jurídico. Los honorarios que perciba el notario en tales supuestos, han de considerarse partidas extra arancelarias cuya calificación y enjuiciamiento corresponde a los Tribunales Ordinarios de Justicia.

La doctrina expuesta se recoge en diversas resoluciones: **RSN 15/06/2000**, en la que dispuso que la labor de asesoramiento que desemboca en la autorización de la escritura de protocolización de cuaderno particional se halla implícita en el ejercicio de la función notarial, sin que en el caso aparezca acreditada la existencia de asesoramiento específico que justifique la percepción de honorarios profesionales extra arancelarios por parte del notario. En el mismo sentido las **RSN 23/03/2004** y **16/06/2005.**

En la **RSN 12/05/2004,** siguiendo esta misma doctrina, se consideró que no había quedado suficientemente acreditado que el asesoramiento prestado fuera independiente de la función notarial, por lo que, en caso de duda, debe prevalecer el criterio de interpretación más favorable al cliente, no pudiendo minutarse la “confección del cuaderno particional” como concepto extra arancelario.

## 4. AUMENTO DE CAPITAL

La **RSN** 17/05/2001 se ocupó de un aumento de capital con aportación no dineraria. Entiende que también debe aplicarse a los aumentos de capital el apartado 3 de la regla cuarta de las Normas generales de aplicación del arancel, que dispone que *en la constitución de sociedades se aplicará una sola vez la escala del número 2 sobre la base del capital social, cualquiera que sea la naturaleza y el número de las aportaciones efectuadas*.

En consecuencia, en los aumentos de capital con aportaciones no dinerarias no puede minutarse una base por el importe del aumento y otra por la de la aportación no dineraria. Se trata de un único negocio, aunque de naturaleza compleja a la luz de los siguientes argumentos:

a) La unidad causal de las diversas operaciones, pues todas ellas se dirigen a un mismo fin económico-social, la ampliación del accionariado inicial. La causa de la adquisición de los bienes no es diversa del aumento de capital.

b) La naturaleza subordinada y necesaria de los actos de ejecución, como pone de manifiesto el artículo 78 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (actualmente el artículo 315 de la Ley de Sociedades de Capital), al exigir que el acuerdo de aumento de capital social y su ejecución deban inscribirse simultáneamente en el Registro Mercantil.

c) Y la diversidad de formas bajo las que se puede presentar la ampliación de capital social, en algunas de las cuales se diluyen los conceptos de aportación y de suscripción (como ocurre cuando las contrapartidas quedan integradas por reservas o plusvalías).

## 5. AYUNTAMIENTO

### a) CONSULTA DE DEUDAS DE IBI

La **RSN** **07/06/2016** permite al notario cobrar la «consulta de deudas de IBI» que aparecen en el apartado Suplidos, aunque el comprador haya realizado sus propias averiguaciones sobre la situación de pago de impuestos locales. Esas averiguaciones privadas y de parte no pueden evitar que el notario, por la responsabilidad profesional que asume al autorizar una determinada escritura sobre transmisión de inmuebles, y en interés sobre todo del adquirente de los mismos, tenga que realizar sus propias averiguaciones por los medios que tiene a su alcance, los cuales, además, por su especial estatus, suelen ser de mayor fiabilidad que los que disponen los ciudadanos.

### B) COMUNICACIÓN RELATIVA A LA PLUSVALÍA MUNICIPAL

Las **RSN** **22/02/2018**, **11/05/2021**, **03/01/2023** y **06/02/2023** consideraron correcto minutar como acta la notificación (número 1 del arancel), y por tanto 36,06 €, la comunicación al Ayuntamiento a que se refiere el artículo 110.6 b de la Ley de Haciendas Locales, por ser requisito indispensable para la inscripción en el Registro de la Propiedad, según el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, pues la omisión de este requisito produciría el cierre registral con los consiguientes perjuicios al comprador. Se trata de una notificación fehaciente que se corresponde al concepto de acta de notificación (y ello aunque en la escritura autorizada no se le dé expresamente a esa notificación rogada el nombre de acta). Ese cobro es incompatible con minutar como "gestión extra arancelaria" por hacer ese trámite, pues sería cobrar dos veces por el mismo concepto. Ello no obstante, conforme a la **RSN** **27/05/2021**, no se puede minutar por este concepto en las herencias y donaciones, puesto que la comunicación al Ayuntamiento no sirve para abrir el registro, sino que se ha de acreditar la liquidación de la plusvalía municipal por el adquirente a título gratuito. También es susceptible de cobrarse una diligencia (3,01 euros por el número 6 del arancel) que refleje esta comunicación telemática al Ayuntamiento (**RSN** **03/01/2023**), si bien debe haber una verdadera diligencia, sin que baste la mera protocolización del documento relativo a la comunicación.

Las **RSN** **02/01/2014**, **22/02/2018**, **27/02/2018**, **27/05/2021**, **03/01/2023** y **13/02/2023** permiten cobrar las copias simples electrónicas que se remiten a Ayuntamientos u otros organismos (más información en el apartado COPIAS)

Las **RSN** **15/04/2015** y **07/06/2016** se inclinaron por la posibilidad de que el notario cobre por el servicio de comunicación al Ayuntamiento a efectos de la plusvalía municipal. Y aclararon que se puede cobrar este servicio al comprador, pese a no ser el sujeto pasivo del impuesto, ya que tiene interés directo en que se realice la comunicación, pues evita el cierre registral. Además, en la escritura se pactó que los honorarios notariales serían a cargo de la parte compradora. De este modo se matizó lo dispuesto en la **RSN** **02/01/2014**, en la que se señalaba literalmente que "siendo la obligación indicada de cuenta del transmitente, el coste de su cumplimentación debe recaer en el mismo y no en

el adquirente, por mucho que tal cumplimentación sea de una utilidad evidente para el adquirente, por lo que procede la devolución al recurrente de lo cobrado por este concepto".

## 6. CANCELACIÓN DE HIPOTECA

### A) ¿CON CUANTÍA O SIN CUANTÍA?

Las cancelaciones de hipoteca son el documento cuyos aranceles han sido objeto de un mayor número de recursos de queja ante la DG. En los numerosos recursos planteados, se argumentaba que existían dos tipos de cancelaciones:

a) Aquellas inmersas en **operaciones de saneamiento y reestructuración** de entidades financieras, que se cobrarían con cuantía en virtud de los dispuesto en la Disposición Adicional 2ª de la **Ley 8/2012 de 30 de octubre**, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, (que deroga el Real Decreto Ley 18/2012 de 11 de mayo) y que dice lo siguiente:

"*Para determinar los honorarios notariales de las escrituras de novación, subrogación o cancelación de préstamos y créditos hipotecarios se aplicará, por todos los conceptos, el número 2.2.f) del arancel de los Notarios, tomando como base el capital inscrito o garantizado, reducido en todo caso al 70 por ciento y con un mínimo de 90 euros. No obstante, lo anterior, se aplicará el número 7 del arancel a partir del folio quincuagésimo primero inclusive*".

b) El **resto de cancelaciones** (las no inmersas en operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras), que se cobrarían sin cuantía conforme a las siguientes normas:

- Artículo 8 párrafo 2º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios: "*Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes a los «Documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios.*"

- El número 1.f del arancel notarial (Real Decreto 1426/1989), que establece lo siguiente: "*Número 1. Documentos sin cuantía.-1. Por los instrumentos públicos sin cuantía se percibirán las siguientes cantidades:… f) Escrituras de subrogación y novación modificativa de créditos o préstamos hipotecarios: 30,050605 euros. Por las escrituras de cancelación de crédito o préstamo hipotecario, y con independencia del capital pendiente de amortizar y de que la operación se integre en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, se percibirá 30,050605 euros, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple.*"

El Centro Directivo ha resuelto siempre que **no existe dicha dualidad** y que **todas las cancelaciones de hipoteca son un documento de cuantía**, estén o no inmersas en operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Por tanto, la redacción del arancel notarial que establece el

carácter sin cuantía de las cancelaciones, resultante de la modificación por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, no puede entenderse vigente si se trata de escrituras autorizadas después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que tuvo lugar el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, de fecha 12 de mayo de 2012.

La regulación del arancel notarial en las cancelaciones de hipoteca se recoge actualmente en el mencionado párrafo tercero de la Disposición Adicional 2ª de la **Ley 8/2012 de 30 de octubre**, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Esta norma fue objeto de la **Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012**, que si bien se refería al Real Decreto Ley 18/2012 de 11 de mayo, es plenamente aplicable ya que la Disposición Adicional Segunda de dicho Real Decreto Ley es repetida en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Conforme a esta instrucción:

- La D.A. 2ª de la **Ley 8/2012 de 30 de octubre** se aplica a todas las escrituras de cancelación de hipoteca.
- El concepto es único.
- La base es el 70% del capital inscrito o garantizado. Por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de su cancelación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.
- Procede la reducción del 5% establecida en la D.A. 8ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los notarios.
- El número a aplicar es el 2.2.f) del arancel de los notarios (reducción del 50%), siendo el mínimo minutable 90 euros.
- Quedan excluidos de minutación cualesquiera otros conceptos arancelarios, salvo el número 7 del arancel, a partir del folio quincuagésimo primero.

Debemos también mencionar la **sentencia del Tribunal Supremo 911/2018, de 4 de junio, 2018/91011, Sala 3ª, rec. 1721/2017** relativa al arancel registral en la cancelación de hipotecas. Esta sentencia parecía que podía hacer variar la doctrina de la DG y que pasase a considerar que las cancelaciones de hipoteca no inmersas en operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras fueran un documento sin cuantía a efectos del arancel notarial. Pero el Centro Directivo dispuso que las normas arancelarias registrales y notariales no son las mismas, ya que responden a principios diferentes. En favor del carácter unitario de la regulación establecida por la D.A. 2ª de la Ley 8/2012, y por tanto la minutación con cuantía de todas las cancelaciones notariales, la DG argumenta del siguiente modo a lo largo de las resoluciones que se dirán:

- El Real Decreto Ley 18/2012 se dictó en un momento especialmente delicado de la economía española y, en particular, en el sector bancario; de ahí que el fundamento de la Disposición adicional segunda era garantizar que, en un contexto de saneamiento y reestructuración de entidades financieras que

daría lugar a la realización de numerosas operaciones susceptibles de inscripción registral, todas las transmisiones se practicaran en un solo asiento, devengándose únicamente los honorarios correspondientes a la última operación inscrita. No obstante, este problema no se da en la intervención notarial. Cuando se solicita el otorgamiento de una escritura de cancelación de hipoteca, aisladamente, el notario nunca va a minutar las previas operaciones de saneamiento y/o reestructuración (ni en los de absorción de una entidad por otra) como ocurriría en el registro. El notario no autoriza una escritura única en la que se recogen todas las operaciones previas (como haría el registro) sino exclusivamente la operación de cancelación solicitada (o, en su caso, novación o subrogación). Otra cosa distinta es que, si la operación a cancelar la concedió una entidad de crédito que, posteriormente, se ha integrado en/con otra, cambiando incluso su denominación, el notario deba hacer constar esas vicisitudes, pero sin que ello tenga un reflejo arancelario.

- Desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la Disposición Adicional segunda de la ley 8/2012 es establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales y notariales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto y, menos aún, la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 128 de la Ley 39/2015). De hecho, una diferenciación de regímenes arancelarios resultaría difícilmente comprensible porque, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral, tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía *motu proprio*. El único interesado en tales actuaciones es el deudor. Lo primero, porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas (novación); lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia (subrogación); y, lo tercero, por idéntica razón: al banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada (cancelación). Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso, contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una

posible iniciativa de la entidad acreedora en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

- No se acierta a comprender cuándo una novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito, porque mientras que aquellos procesos forman parte de operaciones financieras macro (fusiones, absorciones, etc.), la novación, subrogación o cancelación la pide el ciudadano o la empresa aisladamente en un contexto microeconómico. El traspaso de activos puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, pero no las operaciones concretas de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere específicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que, por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos. Supuesto de tracto sucesivo que, además, no se produce en el ámbito notarial, ya que la escritura de cancelación en ningún caso recoge ninguna previa operación de saneamiento o restructuración.

- De llevarse a la práctica la dualidad de regímenes arancelarios según la cancelación esté vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues difícilmente una entidad de crédito podría tener interés en tomar la iniciativa de tales operaciones y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme.

- La D.A. 9ª de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, bajo el título de honorarios notariales y registrales en la subrogación o en la novación modificativa de préstamos hipotecarios por cambio de tipo de interés variable a fijo establece que: «Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicará lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios». El origen del precepto se encuentra en el Proyecto de Ley presentado por el Gobierno al Congreso de los Diputados (BOCG de 17 de noviembre de 2017, Serie A Núm 12-1, pág. 33)

donde tenía el siguiente tenor: “Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicarán los aranceles correspondientes a los “documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los notarios. Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, “Inscripciones”, del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de la propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento». La presentación y defensa del Proyecto de ley en el Congreso de los Diputados correspondió al entonces Ministro de Economía, Industria y Competitividad, don Luis de Guindos Jurado, quien afirmó expresamente que «se rebajan los aranceles notariales y registrales aplicables a la conversión de préstamos de tipo variable en tipo fijo» (Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados, Pleno y Diputación Permanente número 104, pág. 16). Posteriormente, a raíz de una enmienda presentada por el Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, se cambia la redacción de la Disposición Adicional Novena y se establece la que sería la definitiva. La justificación estriba en que existiendo una norma en vigor que regula estas situaciones, como es la Ley 2/1994, de 30 de marzo, a esta hay que remitirse. Conviene recordar, asimismo, que, conforme al artículo 3.1 del Código civil, las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas. Sobre esta base, la aplicación de los criterios interpretativos del Código Civil a la D.A. 9ª lleva a las siguientes conclusiones: En primer lugar, el tenor literal de la norma remite a la Ley 2/1994 únicamente para las operaciones de subrogación de acreedor y de novación consistente en pasar de interés variable a fijo de préstamos o créditos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019. En segundo lugar, la intención del Gobierno plasmada en el Proyecto de Ley y su defensa en sede parlamentaria, es rebajar los costes notariales para esas operaciones concretas aplicando las normas arancelarias sin consideración a la cuantía del negocio documentado. Y la modificación de la D.A. 9ª tras la enmienda no altera lo dicho, porque el artículo 8 de la Ley 2/1994 también establece la minutación sin cuantía. Desde el punto de vista del espíritu y finalidad de la norma, parece también que al legislador le interesa promocionar ese tipo de operaciones mediante la bonificación de sus costes arancelarios, probablemente por su implicación social al ser una ley pensada para las personas físicas, sean o no consumidores, que adquieren o hipotecan inmuebles de uso residencial. Y esa bonificación o rebaja solo es posible si la norma se interpreta según su contexto legislativo, es decir, partiendo de un régimen arancelario general más elevado, como sería el correspondiente a los documentos de cuantía establecido por el Real Decreto Ley 18/2012 y la Ley 8/2012, que se-

guiría siendo de aplicación, por consiguiente, al resto de novaciones diferentes de las descritas, a las cancelaciones de hipoteca, así como a las subrogaciones y novaciones de préstamos y créditos no incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019.

A continuación, las múltiples resoluciones que han dispuesto el carácter con cuantía de las escrituras de cancelación de hipoteca: **21/12/2015**, **19/04/2016**, **13/06/2016**, **30/05/2017**, **15/09/2017**, **08/05/2018**, **23/07/2019**, **24/10/2019**, **07/11/2019**, **22/02/2020**, **12/03/2020**, **23/06/2020**, **23/06/2020**, **23/06/2020**, **23/06/2020**, **23/06/2020**, **24/06/2020**, **24/06/2020**, **24/06/2020**, **24/06/2020**, **24/06/2020**, **26/06/2020**, **26/06/2020**, **26/06/2020**, **26/06/2020**, **26/06/2020**, **26/06/2020**, **26/06/2020**, **26/06/2020**, **26/06/2020** **26/06/2020**, **26/06/2020**, **26/06/2020**, **05/11/2020**, **18/11/2020**, **26/02/2021** **26/02/2021**, **25/03/2021**, **13/04/2021**, **23/06/2021**, **05/07/2021**, **05/07/2021**, **22/9/2021**, **28/09/2021**, **27/10/2021**, **09/12/2021**, **09/12/2021**, **14/12/2021**, **01/02/2022**, **01/03/2022**, **04/05/2022**, **10/06/2022**, **10/06/2022**, **13/07/2022**, **13/07/2022** (confirmada por la sentencia 90/2023 del Juzgado Contencioso Administrativo número 2 de *), **13/07/2022**, **27/10/2022**, **03/01/2023**, **03/01/2023**, **06/02/2023** y **13/02/2023**.

## B) CONCEPTOS MINUTABLES EN LAS CANCELACIONES.

Conforme a la **RSN** **20/11/2014**, el contenido de la **Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012** es claro y ajustado a la legalidad cuando señala que «quedan excluidos de minutación cualesquiera otros conceptos arancelarios, salvo el número 7 del arancel a partir del folio quincuagésimo primero».

Podríamos concluir que no puede minutarse por las copias simples o autorizadas que suelen expedirse con ocasión de la autorización del documento. Ello no obstante, la doctrina de la DG no es uniforme en esta materia. En la **RSN** **04/05/2022** afirmó que la expresión "por todos los conceptos" a que se refiere la D.A. 2ª de la Ley 8/2012, de 30 de octubre se refiere a que solo se puede cobrar un concepto por derechos devengados en la minuta relativo a la cancelación de hipoteca (no por carta de pago) pero no excluye cobrar los derivados de otras actuaciones, por lo que permitió la minutación de la copia autorizada electrónica y la copia autorizada en papel. Del mismo modo la **RSN** **10/06/2022** permitió cobrar una copia autorizada en papel y una copia simple electrónica remitida a la Consejería. Finalmente la **RSN** **03/01/2023** permitió la minutación de dos copias autorizadas, una en papel y otra electrónica. En contra de las anteriores, la **RSN** **15/02/2023** confirmó el acuerdo de la Junta Directiva del Colegio Notarial que disponía que en la expresión "*por todos los conceptos*" que emplea la D.A. 2ª de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debe entenderse incluida la copia necesaria para que la escritura produzca los efectos que le son propios y, por tanto, la copia autorizada, así como la nota de expedición de la misma y los testimonios, conceptos que, por tanto, no pueden cobrarse como independientes por el Notario. Y en cuanto a los suplidos, esta resolución también confirmó el acuerdo de la Junta Directiva que permitió repercutir los suplidos que cobra ANCERT por la presentación telemática, al igual que hizo la **RSN** **21/12/2013**.

Por otro lado, la **RSN 13/06/2016** admite el cobro de **diligencias (número 6 del arancel)** en las escrituras de cancelación de hipoteca. Hace la siguiente afirmación: "Como bien señala la Notaria en su escrito de recurso, la expresión «por todos los conceptos» que incluye la Disposición Adicional Segunda de la Ley 8/2012, se refiere a que la base arancelaria para la minutación de este tipo de escrituras e inscripciones, sólo puede ser una, y sólo pueden referirse al capital del préstamo o crédito cancelado, sin que puedan minutarse dos conceptos, uno por la carta de pago de la obligación y otro por la cancelación de la garantía que supone la hipoteca constituida. Pero dicha expresión no incluye otros conceptos arancelarios que se hayan podido devengar a raíz o por causa del contenido, redacción o requerimientos específicos con origen en la escritura de cancelación del préstamo o crédito hipotecario".

Además, las **RSN 23/06/2020** y **13/06/2016** sí consideran minutable en las cancelaciones de hipoteca la **nota simple protocolizada** en concepto de **testimonio** (número 5 del arancel). Afirman que por más que el artículo 175 del Reglamento Notarial no impone al notario obligación específica de obtener la nota simple 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 o no queda al prudente arbitrio del notario en el ejercicio de la autonomía funcional que preside su actuación. 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.

Y la **RSN 03/01/2023** admite expresamente que en una escritura de cancelación de hipoteca pueda repercutirse el timbre de la matriz y de las copias autorizadas en papel, si bien curiosamente no permitió hacerlo en relación a los folios ocupados por una certificación catastral.

## C) BASES ARANCELARIAS EN CANCELACIONES DE HIPOTECA

En el caso de una operación con un único deudor y un único acreedor, constituida en un único título constitutivo con los mismos pactos y condiciones, aunque afecte a una pluralidad de fincas, por la cancelación sólo puede cobrarse una única base. La **RSN 30/06/2000** lo resolvió así para una cancelación de una escritura de préstamo en la que se mencionaba la concesión de 568 préstamos de idénticas condiciones y obligó a minutar una sola base por la cancelación en un solo instrumento de 157 de ellos. En el mismo sentido las **RSN 02/09/2013** y **24/06/2020**. En esta última existía una única carta de pago por la totalidad del préstamo y tres cancelaciones, una por cada hipoteca constituida. La DG razonó que el notario puede y debe tener en cuenta para el cobro de sus derechos la diversidad de actos y contratos contenidos en el documento autorizado ya que, no obstante, su reunión en un mismo instrumento, la labor

técnica y la responsabilidad no son menores de autorizarse por separado; de tal modo que procederá el cobro por diversos conceptos cuando en la misma escritura haya pluralidad de actos, negocios o contratos. No obstante, son de exceptuar de dicha regla aquellos casos en los que hay una conexión. Para que ello sea así, tiene que darse identidad no sólo causal, sino en los demás elementos del negocio, en especial el elemento personal. Cuando se da carta de pago y como consecuencia se cancelan varias hipotecas, existiendo identidad entre acreedor y deudor y derivando del mismo título el préstamo, existe un solo concepto, debiendo de sumarse la responsabilidad por todas las hipotecas canceladas y no tantas cancelaciones como hipotecas, como ocurriría en caso de derivar de distintos títulos constitutivos.

A la inversa, cuando estemos ante dos hipotecas constituidas en momentos distintos, aun cuando graven la misma finca, su cancelación simultánea dará lugar a dos bases, una por cada hipoteca cancelada. Así resulta de la **RSN** **16/12/2003**, que razonó que para el cobro de los derechos arancelarios se debe tener en cuenta la diversidad de actos y contratos contenidos en el documento autorizado que den derecho a ellos y estén sujetos al impuesto, no obstante su reunión en un solo instrumento, pues la labor técnica y la responsabilidad del notario no son menores que de autorizarlos por separados. No hay que olvidar, por otra parte, que las hipotecas derivan de préstamos distintos constituidos en distintas fechas y reflejados en distintas escrituras.

No puede cobrarse un concepto por carta de pago y otro por cancelación de hipoteca. En este sentido las **RSN** **12/03/2012**, **02/09/2013** y **24/06/2020**. La primera de ellas consideraba totalmente artificiosa la distinción entre los conceptos de “carta de pago” y “cancelación de hipoteca”. La práctica general y constante había reconocido inequívocamente como recta aplicación de las normas arancelarias, que la carta de pago y la cancelación de la hipoteca constituyen un único negocio complejo que justifica únicamente un concepto arancelario, dada su conexión o dependencia por su intrínseca naturaleza. De hecho, la llamada escritura de cancelación es más propiamente un documento en el que el acreedor se da por pagado; hecho éste que produce automáticamente la extinción de las garantías que aseguraban el precio aplazado, siendo el acto de cancelación una operación hipotecaria que lleva a cabo el registrador a continuación, a instancia y con el consentimiento de los titulares de la garantía.

## 7. CARPETAS

La Dirección General no permite repercutir al cliente el coste de las carpetas que protegen a las copias, tal como resulta de las **RSN** **16/11/1999**, **16/03/2005**, **25/08/2011** y **27/02/2018**, por no haber ninguna norma que fundamente su exigibilidad.

## 8. CARTA DE PAGO

La **RSN** **14/05/2004** dispuso que se podía minutar con cuantía una escritura de carta de pago por exhibición de letras de cambio representativas de precio aplazado de una previa compraventa, tomando como base el total importe de las letras de cambio. La DG consideró que es un instrumento de cuantía, por estar ésta determinada o ser determinable; y porque no sólo se consideran instrumentos públicos de cuantía a efectos arancelarios aquellos que contienen actos o negocios jurídicos sujetos a los impuestos sobre Sucesiones y Donaciones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sobre el Valor Añadido o cualquier otro que determine la legislación fiscal, sino también aquellos que formalicen actos o negocios jurídicos que sin estar sujetos a imposición indirecta alguna, son susceptibles de producir por sí mismos consecuencias jurídicas y ser estas determinadas o determinables.

El otorgamiento de carta de pago por el precio aplazado supone -aún cuando el pago no haya sido objeto de garantía específica, como la hipoteca o condición resolutoria- unos efectos que no se pueden desconocer, como pueden ser el enervamiento de la acción ejecutiva cambiaría, -dado que parte del precio aplazado quedó representado a través de varias letras de cambio- y demás acciones por falta de pago, y en todo caso, la acción resolutoria derivada del artículo 1124 del Código Civil. Frente a la flexibilidad documental que la prueba en general admite con arreglo a los artículos 299 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por el contrario, a efectos registrales, rige la exigencia de documento público (Cfr. Art. 3 de la Ley Hipotecaria) y la forma de hacer constar en el Registro de la Propiedad el pago del precio aplazado será la nota marginal señalada por el artículo 58 del Reglamento Hipotecario, actuando el documento notarial, en este caso el acta acreditativa de estar en poder del comprador las letras de cambio giradas por la parte vendedora, como cauce formal de constatación de dicho pago (cfr. Artículo. 156 de la Ley Hipotecaria y artículo 45 de la Ley Cambiaria y del Cheque).

## 9. CATASTRO

### a) CERTIFICACIÓN CATASTRAL

La Dirección General entiende que la obtención de una certificación catastral por el notario puede ser objeto de retribución extra arancelaria, pues se corresponde a trabajos que puede realizar como cualquier otro profesional, abogado, gestor o asesor. No existe precepto alguno que imponga al notario la obligación de obtenerlas para su incorporación a la escritura, en cumplimiento de lo previsto por el artículo 170 del RN, que 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 lo que su actuación gestora resulta evidente (**RSN 14/04/2011, 12/02/2014, 27/02/2018, 23/07/2019, 23/06/2020, 27/05/2021**). Resulta aconsejable, tal como establecen algunas de estas resoluciones, su adecuada separación de lo que debe ser la estricta minuta de honorarios arancelarios.

En su doctrina más reciente, la DG ha resuelto que la retribución por la obtención de estas certificaciones sólo será válida y correcta si cumple con los requisitos de información, transparencia y aceptación por parte del cliente (**RSN 01/03/2022**). La **RSN 22/02/2018** declaró que era requisito ineludible 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 el caso concreto, resolvió que no hubo en ningún momento una explicación ni específica ni al menos genérica del notario (o del personal a su cargo) hacia el cliente de las actuaciones extra notariales que la oficina notarial podía realizar en interés y ahorro de tiempo y costes para el cliente, ni del coste asociado a dichas actuaciones. La **RSN 19/12/2014** dispuso que en estos casos, al tratarse de una actuación no estrictamente notarial, la obligación de notario es hacerlo saber con claridad al interesado, especialmente en lo relativo a sus honorarios, circunstancia que no constó se hubiera producido, por lo que resulta incorrecto que el notario incluya la remuneración profesional que hubiere acordado por obtención de certificaciones catastrales dentro de su minuta de honorarios notariales, creando la apariencia de estar amparada por el arancel notarial.

En cuanto a la posibilidad de resolver sobre esta materia, en ocasiones la DG se limita a declarar que constituye una actividad de gestión, puramente profesional, regida por las normas civiles y sólo enjuiciable por los Tribunales de Justicia y no por las Juntas Directivas de los Colegios ni el Centro Directivo (**RSN 21/06/2010**, **03/11/2010** y **27/10/2021**).

Sin embargo, en la **RSN 22/02/2018** sí resolvió, pues consideró que concurrían dos circunstancias especiales: la primera, el hecho de que las cantidades cobradas por actuaciones extra notariales están incorrectamente conceptuadas en la factura de honorarios emitida por el notario, incluso bajo epígrafes del arancel notarial relativo a conceptos «notariales» que en nada tiene que ver con el trabajo, trámite o gestión efectivamente llevada a cabo; y la se-

gunda circunstancia, ligada a la anterior, es que no resulta aceptable para ningún ciudadano, en su condición de consumidor, tener que plantear dos escritos, uno primero de impugnación de honorarios, y otro adicional de alzada, para que le sean correctamente explicados y minutados con claridad y por separado los conceptos, tareas, gestiones y trámites concretos que se han incluido en una factura o minuta de honorarios. Y mucho menos resulta aceptable, que pedido informe al notario sobre los conceptos minutados, no sea capaz de distinguir en dicho informe los conceptos arancelarios de los extra arancelarios, y los vuelva a incluir bajo epígrafes del arancel notarial que nada tienen que ver con las tareas o gestiones realizadas en interés del cliente (incluso aunque se estén realizando en su favor, circunstancia esta que, se intuye, ni siquiera nunca se le ha explicado al cliente). En consecuencia, procedió la devolución al cliente de todos los conceptos incorrectamente ubicados en la mnuta de honorarios y en su informe de desglose de conceptos, que corresponden realmente a tareas extra arancelarias no aceptadas ni informadas previamente al cliente. Ello sin perjuicio de que el notario, si lo estima oportuno, pueda expedir al cliente una nueva factura por los 65€ de tareas o gestiones efectivamente llevadas a cabo en interés del cliente, bajo una factura diferenciada de la factura por los servicios notariales, y siempre que pueda probar que los servicios profesionales realizados a los que corresponde ese importe fueron expresamente solicitados por el cliente o aceptados por el mismo.

En la **RSN** **12/06/2013** se estableció que la obtención de las certificaciones catastrales por el notario puede obedecer a su propia iniciativa, sin encomienda alguna de los interesados, o a un encargo de estos. En el caso de que lo haga por propia iniciativa, el notario, evidentemente, no podrá exigir a los interesados el reembolso de cantidad alguna por tal actividad, ya que ello supondría imponerles un servicio del que pueden prescindir llevando a cabo la actuación de que se trata, con idéntica eficacia, por sí mismos o por mediación de otros profesionales de su libre elección. En cambio, y por esa misma razón, los interesados podrán encargar libre y voluntariamente al notario la obtención de los documentos de que se trata acordando con éste la retribución de tal servicio. A menos que se acredite su encargo procede rectificar la minuta en este punto. En el mismo sentido la **RSN** **24/01/2013** ,que ante la indeterminación sobre si había habido o no encargo al notario para suministrar los certificados, resolvió que no procedía el cobro de cantidad alguna por este concepto en la minuta de honorarios del notario. Parece, por tanto, superada la doctrina recogida en la **RSN** **18/11/2010,** que resolvió que no habiéndose aportado certificación catastral por el particular, y suplida dicha falta de aportación por el notario, evitando así además la posible infracción formal, ha de entenderse como razonable la percepción por el notario de una cantidad por tal concepto.

Por último, la **RSN** **06/02/2023**, permitió repercutir al cliente 3 euros cobrados por ANCERT al notario por la obtención de la certificación catastral. Según la DG, la aportación e incorporación de dicho certificado catastral y la identificación en la escritura de la referencia catastral de un inmueble resulta hoy obligatoria en cualquier escritura pública que documente la transmisión de derechos sobre cualquier inmueble como claramente señala el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, por lo que su obtención por

parte del notario y por cuenta del cliente, se puede considerar válido y conforme al Arancel notarial.

### b) COMUNICACIÓN AL CATASTRO

La **RSN** **27/05/2021** dispuso que la comunicación a Catastro es una obligación del notario (artículo 36 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y Resolución de la Dirección General de Catastro de 26 de octubre de 2015), pero el hecho de que se trate de una obligación, no implica que deba ser gratuito y así lo ha entendido la propia DG, en relación con las actuaciones de oficio realizadas ex artículo 591 del RH, por los Registradores de la Propiedad. Por ello es posible minutar la copia simple remitida al Catastro, lo cual también reconoce la **RSN** **03/01/2023**, y podrá minutarse la diligencia de remisión y recepción del envío a Catastro y el testimonio de la recepción y en su caso incorporar el testimonio de la nueva certificación catastral donde conste la alteración registrada. Todo ello, salvo el coste de remisión, no es suplido (sino honorarios) y no se puede minutar como tal, ya que tiene su adecuado cauce dentro de los números arancelarios.

## 10. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Conforme a la **RSN** **09/06/2020**, las cédulas de notificación se minutan conforme al Número 4.q del arancel, es decir, devengarán 3,005061 euros por cada folio o parte de él, incluso aunque se extienda en papel común (como autoriza el artículo 202 del RN) o se expida copia simple a modo de cédula, pues no por ello se convierte a la cédula en copia simple.

## 11. CERTIFICADO ENERGÉTICO

Ante una queja por el aumento de honorarios ocasionados por la protocolización de un certificado energético íntegro, la **RSN** **17/04/2018** dio la razón al notario dado que resultaba razonable que su incorporación a la escritura, aun no siendo imprescindible, pudiera ser aconsejable, cuando no exigido por la parte obligada a facilitarlo. Además, la escritura fue otorgada sin objeción alguna, por lo que hay que suponer el conocimiento y consentimiento a tal incorporación, circunstancia que se expresaba con toda claridad en el cuerpo de la misma. Éste, con otros documentos unidos, supone una mejora sustancial de la redacción y comprensión los negocios jurídicos y estimulan el cumplimiento de obligaciones a cargo de alguno de los otorgantes, evitando que pasen desapercibidas e incluso sean incumplidas en perjuicio de alguno de los intervinientes.

En relación a una escritura en que únicamente se incorporó la etiqueta del certificado energético, la **RSN** **03/01/2023** dispuso que el notario puede incorporar o no los documentos que estime convenientes para que el documento circule completo, pero en principio no debe decidir dentro de un documento aportado u obtenido que es lo que puede o no puede incorporar. La DG reprendió al notario por no haber incorporado íntegro el certificado, lo cual en el caso concreto habría facilitado subsanar un error, pues en la etiqueta eran erróneas tanto la referencia catastral como la dirección del inmueble, mientras que el resto del certificado permitía su correcta identificación.

En esta última resolución la DG recuerda que certificado de eficiencia energética y etiqueta no son lo mismo, y existen en momento distintos (cfr. artículo 2 del Real Decreto 390/2021). Según el artículo 17. 1 y 2 del Real Decreto 390/2021 *"1. Para edificios nuevos y reformas o ampliaciones de edificios existentes, cuando se proceda a la venta o alquiler antes de la finalización de la obra, el vendedor o arrendador facilitará la etiqueta de eficiencia energética de proyecto. Asimismo, facilitará el certificado de eficiencia energética de obra terminada cuando se finalice la obra y éste se expida. 2. Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o de parte del edificio, según corresponda, una copia del certificado de eficiencia energética debidamente registrado y la etiqueta de eficiencia energética se anexará al contrato de compraventa. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o de parte del edificio, según corresponda, una copia de la etiqueta de eficiencia energética se anexará al contrato de arrendamiento y se entregará al arrendatario una copia del documento de Recomendaciones de uso para el usuario".*

## 12. CERTIFICADO DE SEGUROS DE VIDA

En relación al certificado del Registro de Contratos de Seguro de Cobertura de fallecimiento, la **RSN** **19/12/2014** resolvió que si el interesado no lo aporta, el notario, no es que pueda, sino que debe solicitarlo del Registro, pudiendo repercutir las tasas conforme al artículo 4º.e) del Real Decreto 398/2007 de 3 de marzo, constituyendo dicha tasa, así como el coste de tramitación electrónica a través del Sistema de Información Corporativo del Consejo General del Notariado un suplido a cargo del interesado.

## 13. CHEQUES

Las **RSN** 17/04/2018 y 03/01/2023 se ocuparon de una queja por la incorporación a la escritura de compraventa de testimonio de los distintos cheques que sirvieron de pago del precio. Existían varios cheques, que se fotocopiaron por separado, uno en cada hoja, y no todos en una sola. La DG desestimó la queja del cliente afirmando lo siguiente: "Por lo que se refiere al hecho de fotocopiar los cheques empleados como medios de pago en hojas independientes, debe empezar señalándose que, en desarrollo del artículo 24 de la LN, el artículo 177 del RN, en su párrafo segundo, impone al notario una obligación de identificación de los medios de pago cuando concurran tres requisitos: a) Que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; b) Que sean a título oneroso; y c) Que la contraprestación consista en todo o en parte en dinero o signo que lo represente. Concurriendo estos tres requisitos, el régimen de la obligación de identificación de los medios de pago, en lo que nos interesa, y tratándose de pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos cambiarios, impone al notario la incorporación de testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento. Y si bien es cierto que constituye un ideal de la actuación notarial en materia de honorarios el no encarecimiento innecesario de dicha actuación, también lo es que ningún precepto impone al notario la obligación de fotocopiarlos en una misma hoja, hasta donde la misma alcance, sino que es el notario autorizante el que debe decidir, a su prudente arbitrio."

La DG añadió que la posibilidad de abusos en la confección de escrituras a través de hipertrofias artificiales de su redacción o de los documentos que se incorporen, no puede servir como argumento para excluir la legal aplicación de las normas arancelarias cuando tal abuso no exista. Y tampoco cabe establecer un criterio de proporción general previo y abstracto, que determine cuándo hay o no abuso. Tal cuestión, forzosamente, ha de dilucidarse en cada supuesto concreto (aparte de que, de concurrir, habría que dilucidar si se está propiamente ante una infracción en la aplicación del arancel o una infracción de otro tipo -véase artículo 148 RN-). Y en el presente supuesto no se observa abuso alguno por parte del notario autorizante que suponga infracción, en los términos anteriores.

Y según la segunda de las resoluciones (**03/01/2023**), tratándose de testimonio de documentos independientes, deben figurar, si no en folio independiente, sí al menos en caras independientes, sin que corresponda al Notario hacer una labor de encaje de formas o tamaños, para determinar cuántos documentos independientes, cuyo testimonio es individual, caben en una cara de papel timbrado. Por ello, ha de entenderse como criterio más razonable que, tratándose de testimonios de documentos independientes, que están llamados a circular al margen de una matriz, deben testimoniarse en folios independientes, con su correspondiente testimonio-referencial "a efectos internos", y bajo el correspondiente número identificativo en el Libro Indicador; mientras que, obrando dentro de una matriz, no será preciso tal detalle.

## 14. COMPRAVENTA DE INMUEBLES

### A) NÚMERO DE BASES ARANCELARIAS

La **RSN** **18/10/2001** se ocupó de una escritura de compraventa de dos terceras partes indivisas de un solar, transmitidas a dos titulares, y cesión de una tercera parte indivisa del mismo solar a un tercer titular, a cambio de edificación futura. Frente a la pretensión del requirente, que exigía una sola base por compraventa, la DG resolvió a favor del notario de estimar dos conceptos y bases diferentes, correspondientes una a la compraventa y otra a la permuta. El fundamento lo encontramos en la norma cuarta del anexo segundo de las normas generales de aplicación de los aranceles notariales, con arreglo a la cual: "para la determinación de los conceptos que contengan los documentos autorizados se atenderá a las normas sustantivas y a las fiscales". El notario puede y debe tener en cuenta para el cobro de sus derechos la diversidad de actos y contratos contenidos en el documento autorizado que den derecho a ello, ya que no obstante su reunión en un sólo instrumento, la labor técnica y responsabilidad del notario, no son menores que de autorizarse por separado.

La **RSN** **01/07/2005** resolvió una queja contra por haberse autorizado en 5 escrituras distintas, las ventas de 5 fincas por parte del Estado a un mismo comprador. La DG desestimó la queja y afirmó que en el supuesto en que hubiera podido agruparse en la misma escritura la venta de las cinco fincas (cuestión difícil, pues los expedientes son de distintos años), se podrían haber aplicado cinco bases arancelarias, una por cada uno de los precios de las distintas fincas adquiridas, pues no obstante la reunión en un solo instrumento de los distintas ventas, la labor técnica y responsabilidad del notario no serían menores que de autorizarse por separado. Se ha de decir que se trataba de ventas objeto de diferentes turnos, provenientes de distintos expedientes administrativos remitidos por separado, estando algunas de las fincas en distintos municipios y con tantos informes de Abogacía del Estado como borradores de escritura remitidos para su visto bueno.

Y tal como resulta de la **RSN** **18/06/2002**, **20/01/2003**, **08/10/2012** y **30/01/2023** y que se mencionan en el epígrafe siguiente, en caso de venta de vivienda y plaza de aparcamiento, debe cobrarse una sola base. Según la última de las resoluciones, en la compraventa de una vivienda y una plaza de garaje efectuada por un mismo vendedor a un mismo comprador se ha de minutar una sola base, siendo indiferente que el garaje esté constituido o no como anejo a la vivienda, o que los títulos previos de propiedad sean distintos o haya referencias catastrales diferentes, o que la plaza de garaje llevara construida con anterioridad a la vivienda en más de dos años.

Conforme a la RSN **18/04/2000**, no puede cobrarse una base por la compraventa y otra adicional por la carta de pago del precio aplazado. Se trataba de una elevación a público de un documento privado de compraventa, en la que al propio tiempo se hace constar que la sociedad vendedora formaliza carta de pago a favor del comprador por el total precio de la compraventa, incluida la cantidad que quedó aplazada en el documento privado y garantizada con condición resolutoria que, naturalmente, no llegó a inscribirse. La DG lo

fundamenta en el hecho de que las acciones para exigir el pago del precio estaban ya prescritas en el momento del otorgamiento de la escritura que documenta la carta de pago por el precio aplazado, unido al hecho de que al no haber tenido constancia registral la constitución de la garantía, su cancelación ya no es posible inscribirse pues el derecho llega extinguido al Registro, lo que impide considerar pues el acto como sujeto a imposición por el gravamen gradual de AJD.

## B) REDUCCIONES ARANCELARIAS

Las **RSN** **18/06/2002**, **20/01/2003**, **08/10/2012** y **30/01/2023** se ocuparon de la aplicación de la reducción del 25% del artículo 2.1 del **Real Decreto Ley 6/1999 de 16 de abril**, en los típicos supuestos de compraventas de vivienda junto a plazas de aparcamiento o trasteros. Resolvieron que debía haber una sola base por la totalidad del precio. Sólo podrían aplicarse conceptos separados si se estipularan condiciones distintas para los diversos elementos objeto del contrato. Y cuando el garaje o trastero que se transmiten con la vivienda no están configurados como anejos de la misma, la solución más adecuada es cobrar una sola base con el precio global, si bien aplicando un criterio de proporcionalidad en función del valor correspondiente a cada bien transmitido. De este modo a la única base se le aplicará la escala correspondiente al número 2, con una reducción proporcional del 25%, en función del valor que represente la vivienda sobre el total transmitido. En cambio, si se trata de anejos inseparables de la vivienda, la reducción del 25% se aplica a la totalidad, ya que conlleva el tratamiento unitario pues se transmite un todo indivisible.

Según la **RSN** **02/08/2002**, la reducción 25% vivienda se aplica aunque el adquirente sea una sociedad y no sea primera vivienda. El Real Decreto Ley contempla la compraventa de viviendas, entre los negocios jurídicos sujetos a reducción arancelaria, sin establecer (a diferencia de la normativa reguladora de las reducciones y bonificaciones arancelarias aplicables a las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas) criterios diferenciales según se trate de primera o ulterior transmisión o adjudicación, ni en función de la finalidad de la adquisición. A mayor abundamiento, la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la DGRN por la que se convierten a euros los Aranceles de los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles, establece en su artículo 23 que "la reducción del 25 por ciento en los aranceles de notarios y registradores de la propiedad en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, y en la compraventa de viviendas prevista, para toda clase de personas físicas o jurídicas, incluido el promotor de viviendas...". En consecuencia, haciendo abstracción del destino que halla de darse a la vivienda adquirida y de la finalidad de dicha adquisición, se incluye expresamente al promotor de viviendas entre las personas a las que debe aplicarse la reducción prevista en el citado Real Decreto Ley.

Sin embargo, de la **RSN** **13/02/2023** se puede extraer alguna matización a la aplicación indiscriminada de esta reducción. La DG ha considerado que la reducción del 25% no debe aplicarse a la compraventa de un departamento

descrito como vivienda en la división horizontal, pero destinado a local de negocio y que se adquiere para el ejercicio de la actividad profesional (aunque esta circunstancia no se expresaba en la escritura). En el préstamo hipotecario subsiguiente sí se expresaba que no era la vivienda habitual y que el préstamo se destinaba a la inversión en activos fijos, lo que debe entenderse como una actividad empresarial. Recurriendo a la teoría del negocio complejo, el Centro Directivo considera acreditado que la adquisición de la finca no es para vivienda y da la razón al notario, por lo que la compraventa debe minutarse sin la reducción del 25% del artículo 2.1 del Real Decreto Ley 6/1999 de 16 de abril. Según la DG, debe prevalecer la realidad física sobre la jurídica en la aplicación del arancel.

## C) COMPRAVENTA DE INMUEBLES CON SUBROGACIÓN

La DG entiende que en este tipo de escrituras se puede cobrar una base por el concepto de compraventa y otra por el de subrogación. En el epígrafe SUBROGACIÓN PASIVA se estudia esta cuestión de forma más amplia. El problema se plantea cuando la subrogación sólo afecta a una de las fincas vendidas.

La **RSN 25/03/2004** se ocupó de una compraventa de vivienda, garaje y trastero, con subrogación de la hipoteca que recaía sobre la vivienda. La DG resolvió que se debían aplicar tres bases. Una para la compra del piso, otra para la subrogación en el préstamo que grava el piso y la última por la compra de trastero y garaje, que quedaban agrupados por tener las mismas condiciones de venta, distintas a las de la vivienda. Sin embargo, esta doctrina cambió en las **RSN 25/07/2007,** continuada por las de **04/07/2011** y **30/01/2023,** en los que se ordenó cobrar únicamente dos bases: una por la subrogación, que afectaba a la vivienda; y otra por la compraventa, agrupando el precio de la vivienda y la plaza de aparcamiento, aunque estuviera sometida a distintas condiciones, pues el precio del aparcamiento se satisfizo al contado, mientras que parte del precio de la vivienda era retenido por el comprador, quien se subrogaba en préstamo garantizado con hipoteca sobre la propia vivienda. En la primera de las resoluciones (**25/07/2007**) la DG entendió que no es determinante el hecho de que el convenio de venta entre las partes (documento privado previo) se reflejara en dos documentos independientes, puesto que ello no excluye, por sí, la unidad del acuerdo de compraventa, pudiendo obedecer a la comodidad o a los formularios empleados por la parte vendedora. Como tampoco es determinante la circunstancia de que el notario, al redactar la escritura, disponga como cláusulas independientes la venta de una y otra entidad, pues amén de ser una cuestión puramente formal, que no trasciende al ámbito sustancial, ello podría comportar la utilización de la función redactora del instrumento que corresponde al notario, en provecho propio y no en interés de quien reclama su ministerio y satisface sus honorarios, no pudiendo el notario beneficiarse de tal posible conflicto de intereses. Existe un único acto, compraventa, con una pluralidad de objetos funcionalmente unidos entre sí; la unidad funcional y negocial, tiene también repercusión fiscal, pues son condiciones necesarias para la aplicación al aparcamiento del tipo de IVA reducido propio de la compraventa. La dualidad negocial y la mayor dificultad y eventual responsabilidad que deriva del pacto

de subrogación, y que singulariza la venta de la vivienda, queda ya reflejada, desde un punto de vista arancelario, en la minutación de la subrogación en el préstamo garantizado con hipoteca, como concepto independiente del de la compraventa, quedando con ello retribuido el trabajo y la responsabilidad que resultan de este nuevo pacto. Lo contrario daría lugar a consecuencias que se estiman indeseables por desproporcionadas y carentes de apoyo legal, como es la doble retribución de un mismo concepto, pues la presencia de la subrogación comportaría de una parte su retribución como concepto independiente y de otra un incremento en la minutación arancelaria de la compraventa al dividir su importe total en dos bases, por mor del carácter fuertemente regresivo del arancel.

La segunda de las resoluciones (**04/07/2011**) resolvió que el hecho de que la subrogación sólo afecte a la vivienda y no a la plaza de aparcamiento no significa, por sí solo, que las condiciones de la transmisión de una y otra sean diferentes. Y es que, en definitiva, el comprador, con expresión que no por ser habitual deja de ser impropia y errónea, se "subrogue en la hipoteca", en casos como el presente es simplemente una forma de pago de parte del precio, es decir, un pago por compensación, pues, lo que el comprador asume al subrogarse no es "la hipoteca" (derecho real de garantía que constituye un gravamen de la finca, inevitable e indisponible por el vendedor en el negocio de que se trata), sino la deuda garantizada con la hipoteca. Y así, piénsese que esa asunción de deuda en que, en definitiva, consiste la subrogación del comprador, como medio de pago de parte del precio de la venta, puede darse, con idénticos requisitos, efectos y sentido, no ya respecto de un préstamo del vendedor que no esté garantizado con hipoteca alguna, sino incluso respecto de cualquier deuda del vendedor, de forma que resulta patente la inexistencia de la supuesta vinculación entre la subrogación y las condiciones de venta de la vivienda sobre la que recae la hipoteca. El mero hecho de emplearse como medio de pago la asunción de una deuda del vendedor (por más que represente un negocio jurídico diferenciado de la compraventa) no necesariamente significa, por sí mismo, que las condiciones de transmisión de los distintos objetos de la venta sean diferentes, del mismo modo que no lo significa el empleo simultáneo de varios medios de pago diferentes como pueden ser cheques, transferencias o metálico, o el hecho de que parte del precio esté pagado con anterioridad al otorgamiento de la escritura y parte se pague en el acto del otorgamiento.

## D) IMPORTE DE LA BASE ARANCELARIA

En cuanto al importe de la base arancelaria en las compraventas de inmuebles, es discutible si desde el 1 de enero de 2022 se puede utilizar, siguiendo el criterio fiscal, el valor más alto entre el precio declarado y el valor de referencia catastral. Todavía no hay resoluciones en esta materia. En el pasado, nos encontramos con la **RSN 30/08/2013,** que resolvió que la base no es el valor mínimo fiscal, sino que está constituido por el precio. Dispuso que el hecho de que en la escritura se haya reflejado el valor resultante de la aplicación de los coeficientes multiplicadores fiscales (valor mínimo fiscal) no supone necesariamente la aceptación del mismo por los otorgantes, no ya solo como pre-

cio o contraprestación que difiriese de lo realmente convenido, sino ni siquiera como base de cálculo para la liquidación del Impuesto, como resulta de la circunstancia reconocida por la propia notaria de haberse liquidado el mismo por el precio pactado. Resulta así totalmente razonable, como indica la notaria en su informe, que lo haya hecho constar en la escritura para informar al comprador de la base aceptada fiscalmente para liquidar Transmisiones Patrimoniales, sin perjuicio de la posibilidad de autoliquidar por el importe que tenga a bien el interesado. Sólo podrá hablarse de valor comprobado fiscalmente cuando este haya sido fijado por la Administración Tributaria con carácter firme, bien por haber sido aceptado por el contribuyente bien por haberse puesto fin de forma definitiva a los procedimientos que asisten al contribuyente ante la fijación de una base imponible del impuesto con la que no estuviere conforme. Puede ser cuestionable la virtualidad de una declaración, como la contenida en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/1989 y en la norma general primera del Real Decreto 1426/1989 de 17 de noviembre, referida a un valor comprobado fiscalmente respecto al cual el notario carece de competencia e intervención y que tan sólo dejaría abierta la puerta a una posible revisión de la minuta de honorarios en caso de que se llegase a conocer la valoración final resultante de la comprobación, pero ello no significa que el notario pueda prescindir de lo dispuesto por la norma y hacer suya una facultad, la de la comprobación de valores, que sólo a la Administración Tributaria compete.

Tratándose de una escritura de venta consecuencia de una ejecución, la **RSN** **29/01/2004** recuerda lo dispuesto en el nº 6.4 del arancel notarial: "En caso de venta pública y de tramitación del procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, por derechos de matriz se aplicará el nº 2 del Arancel, sobre la base del precio de remate o adjudicación". Para determinar este último, en virtud de la norma primera de las normas generales de aplicación del arancel, procede la remisión a la normativa fiscal, en aquel momento el artículo 39 del RD 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del ITP y AJD, que determina que en las transmisiones realizadas mediante subasta pública, notarial, judicial o administrativa, servirá de base el valor de adquisición, habiendo estimado el TEAC, en sus Resoluciones de 25/01/1999 y 24/04/1996 y 12/06/1997 y la STSJ de Castilla y León, Burgos, de 07/09/2001, la necesidad de adicionar el importe de las cargas preferentes, por lo que el mismo criterio debe seguirse en la determinación de la base de honorarios en las transmisiones en subasta judicial o administrativa. Sin embargo, según esta RSN, no se cobra de forma independiente en estos casos la subrogación o asunción de deuda.

## E) HERENCIA Y COMPRAVENTA EN UNA SOLA ESCRITURA

La **RSN** **14/07/1999** resolvió un caso en que en una sola escritura se documentó una adición de herencia y una venta del bien adicionado a una sociedad. En la cláusula de gastos se pactó que todos eran a cargo de la parte compradora, sin distinguir los dos negocios recogidos. En el título de la escritura únicamente aparecía la compraventa y no la adición. A la sociedad compradora se le exigieron todos los honorarios, tanto los de la adición como obviamente los de la compraventa. Ante la queja presentada, la DG resolvió que le

correspondía pagar la totalidad. La redacción de la estipulación relativa a los gastos no dejaba lugar a dudas, sin que por parte de la empresa compradora pudiera alegarse ignorancia acerca de su alcance, gramaticalmente claro, toda vez que el expositivo II y la estipulación primera de la escritura eran harto elocuentes e ilustrativos al respecto, sin que existiera oscuridad alguna que originase ambigüedad, la cual en todo caso, habría podido desvanecer el consejero-delegado de la sociedad mediante la correspondiente consulta o aclaración solicitada antes de la firma de la escritura al Notario autorizante de la misma.

## 15. COMPRAVENTA DE PARTICIPACIONES

### A) BASES ARANCELARIAS

En la clásica escritura de compraventa de participaciones sociales con varios vendedores y un solo comprador, la **RSN** **14/08/2019** resolvió que el notario puede aplicar tantas bases como vendedores. Existe una pluralidad de negocios de compraventa de participaciones sociales, que no pertenecen en comunidad a ninguno de los vendedores y que están perfectamente individualizadas. Resulta irrelevante, a estos efectos, que con la suma de todas ellas el comprador adquiera la totalidad del capital social. Cada venta está sujeta a sus propios requisitos de capacidad, legitimación, etc. y producirá sus específicos efectos en el orden tributario para cada transmitente, en atención a sus circunstancias particulares (además de la necesidad de liquidación individualizada ante la Administración tributaria). Estos argumentos son válidos tanto para la transmisión de acciones de sociedad anónima como para la de participaciones sociales. Y en este último caso, cada venta presupone o es consecuencia de la cesión contractual de la posición de socio en la SL, dado el carácter *intuitu personae* de ese tipo societario, y eso refuerza el carácter individualizado de cada transmisión.

En el caso de que las participaciones sociales tengan carácter ganancial, la **RSN** **15/07/1999** afirmó que también se minutan tantos conceptos (con aplicación de los tipos del número 2 del Arancel) como negocios jurídicos recoja la escritura, tomando como base para cada concepto el precio de cada una de las compraventas estipuladas, si bien diferenciando dos casos distintos:

a) Supuestos de cotitularidad sobre una o varias participaciones, donde la condición de socio corresponda al conjunto de cotitulares (caso de que ambos cónyuges adquieran conjuntamente con carácter ganancial participaciones de la sociedad). La resolución no es muy clara, pero parece ser que en este caso no se podrían duplicar las bases por el hecho de vender los dos cónyuges.

b) Supuestos en que la adquisición se verifique separadamente por cada cónyuge, ya que en este último caso cada uno ostenta individualmente la cualidad de socio y en consecuencia un derecho distinto del de su consorte sobre las participaciones de que sea titular. La repercusión de la naturaleza ganancial de la participación, en tales casos, queda reducida a la relación entre cónyuges (dividendos, cuota en la liquidación, etc.). De la resolución parece desprenderse que si cada cónyuge compró por sí solo sus respectivas participaciones, el carácter ganancial de las mismas no afecta a la minutación, y podrán cobrarse dos bases, una por las participaciones gananciales de un cónyuge y otra por las del otro, también gananciales. Según la DG, aun cuando las transmisiones de cada cónyuge se reflejan en un mismo instrumento, se trata de negocios jurídicos independientes que producen sus respectivos efectos de forma separada, debiendo primar la titularidad formal sobre el carácter ganancial de las participaciones. En el caso concreto cada cónyuge transmitía sus respectivas participaciones gananciales a cinco compradores cada uno, por lo que se podrían haber minutado diez bases, si bien no se resolvió en ese sentido por aplicación del principio de la *reformatio in peius*.

## B) ARANCEL DE CORREDORES Y DE NOTARIOS

La **RSN 17/03/2003** dispuso que dado que las ventas de participaciones se pueden documentar tanto en póliza como en escritura, se aplicará el arancel de corredores o el de notarios, según la forma elegida. La D.A. 24ª de la Ley 55/1999 que estableció la integración en un único cuerpo de los notarios y los corredores de comercio colegiados, se limita a trazar los principios y criterios rectores de dicha integración, remitiendo a una ulterior regulación reglamentaria el régimen arancelario (cfr. su Disposición 1ªA), el cual aún no ha tenido lugar. Por su parte, el apartado 2 de la citada D.A., al regular el régimen transitorio señala "que el ejercicio de las funciones de los miembros del Cuerpo Único de Notarios se ajustará a las normas vigentes aplicables a las distintas formas de documentación, hasta la aprobación de las normas reglamentarias previstas en la presente disposición." A la vista de esa normativa, entiende la DG que en tanto no tenga lugar la aprobación de una reforma arancelaria, y en aplicación del régimen transitorio, el arancel aplicable a aquellos negocios jurídicos que, como la compraventa de participaciones sociales, pueden documentarse en escritura pública o en póliza intervenida, dependerá de la forma documental elegida. Por tanto, otorgada una póliza con plena conformidad de los intervinientes en ella, debe aplicarse el arancel de los Corredores de Comercio Colegiados contenido en el Decreto de 15 de diciembre de 1950, modificado por la D.A. Única del Real Decreto 125/1997 de 24 de julio y por el Real Decreto Ley 6/1999 de 16 de abril, este último para configurarlo como arancel de máximos (cfr. Art. 2.tres), lo que permite al notario minutar cantidades inferiores a las reglamentariamente previstas, aplicando los descuentos que estime pertinentes.

## 16. CONCENTRACIÓN PARCELARIA

Para la concentración parcelaria tenemos dos normas arancelarias relativas a la protocolización del acta de reorganización de la propiedad instada por los Organismos de Concentración Parcelaria:

1. El Decreto 2079/1971, de 23 de julio, que regula los derechos de los notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria. Conforme a esta norma, el Arancel especial será el siguiente:

a) Por la protocolización del acta de reorganización de la propiedad autorizada por el Servicio Nacional de Concentración Parcelaria y Ordenación Rural y examen previo de los documentos, 0,090152 euros por folio.

b) Por la expedición de las copias que deban servir de títulos a los participantes en la concentración con los testimonios contenidos en ellas, 0,024040 euros por hoja.

2. El Real Decreto 1426/1989 de 17 de noviembre por el que se aprueba el Arancel Notarial.

Ambas normas conviven y en la minutación del acta de protocolización se aplicarán del modo que resulta de los epígrafes siguientes.

### A) MINUTACIÓN DE LOS FOLIOS DE LA MATRIZ

El asunto que más recursos ha planteado en esta materia es la minutación de los folios de la matriz. La cuestión a dilucidar era si seguía en vigor la norma del Decreto 2079/1971, con arreglo a la cual los derechos del notario por la protocolización del acta de reorganización de la propiedad, y examen previo de documentos, serán en todo caso, de 15 pesetas (0,090152 euros) por folio.

La DG, en una primera fase, resolvió que el Decreto 2079/1971 sólo seguía vigente en cuanto a las reducciones del número 2 del arancel, pero no en relación a las aplicables a los folios de la matriz. Estas actas de protocolización se minutarán en cuanto al exceso de folios por el número 7 del arancel recogido en el Real Decreto 1426/1989. Su doctrina se recoge en múltiples **RSN (18/12/2002, 11/03/2003, 02/01/2004, 13/01/2004, 15/02/2005, 08/06/2005, 21/07/2005, 05/11/2005, 02/12/2005, 24/03/2006, 24/05/2006, 03/07/2006, 20/09/2006, 21/09/2006, 22/09/2006, 26/10/2006, 23/11/2006, 04/12/2006, 20/04/2007, 08/05/2007, 12/06/2007, 19/07/2007, 05/02/2008, 06/03/2009, 09/03/2009)**. La DG lo basaba en la interpretación restrictiva de las bonificaciones arancelarias, en que la aplicación del Decreto 2079/1971 de 23 de julio 1971 redundaría en una actuación deficitaria, implicando necesariamente la exigencia de que el notario autorizante contribuya con su propio peculio a costear la titulación de las concentraciones parcelarias.

La DG cambió de criterio en la **RSN 01/10/2014,** siguiendo diversas resoluciones judiciales, en concreto, las sentencias del TSJ de Madrid de 29 de julio de 2010, 28 de septiembre de 2012, 19 de diciembre de 2012 y 14 de

marzo de 2014; y también la sentencia de 19 de diciembre de 2007, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo de Valladolid, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. Conforme a estas sentencias, el arancel especial contenido en el Decreto 2079/1971 tiene cobertura en una norma con rango de Ley formal, el artículo 239 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, cuyo texto refundido fue aprobado por el Decreto 118/1973, en el que se establece lo siguiente: "Los derechos de los Notarios y Registradores que se devenguen por los trabajos realizados para llevar a cabo la concentración o como consecuencia de ella y para la titulación e inscripción de las fincas de reemplazo serán pagados por el Estado. Los mismos honorarios que se devenguen por actos o contratos posteriores serán satisfechos por el particular interesado a quien corresponda según las disposiciones vigentes. Unos y otros se regularán según un Arancel especial para las zonas de concentración, que será propuesto al Consejo de Ministros por el de Justicia, previo informe del de Agricultura". Y bajo ningún concepto el Decreto 2079/1971 EDL 1971/1729 se puede entender derogado por el Real Decreto 1426/1989 EDL 1989/14776, pues debería ser una ley especial la que derogue a la ley general, cosa que no ocurre aquí, pues el primer Decreto tiene la condición de norma específica.

Conforme a la nueva doctrina, la remisión que el Decreto 2079/1971 hace a las disposiciones generales de los aranceles ordinarios no significa que se permita que en lo no previsto por él se apliquen subsidiariamente los aranceles previstos en el Real Decreto que regula los aranceles ordinarios, sino que lo que autoriza es , única y exclusivamente , a que se apliquen las disposiciones generales del mismo, o sea, las Normas generales de aplicación e interpretación contenidas en el Anexo II del Real Decreto 1426/1989, pero no directamente los aranceles contemplados en su Anexo I, a través de sus siete números que en él se incluyen. Este mismo criterio jurisprudencial fue recogido en la **RSN 16/10/2018.** En consecuencia, los folios de la matriz se siguen rigiendo por el Decreto 2079/1971.

## B) MINUTACIÓN DE LAS COPIAS AUTORIZADAS

**PRIMERAS COPIAS**: El Decreto 2079/1971 dispone que los derechos del notario por la protocolización del acta de reorganización de la propiedad, y examen previo de documentos, serán, por **la expedición de copias que deban servir de título a los participantes en la concentración** con los testimonios contenidos en ellas, 4 pesetas por hoja. Según la DG, **RSN 24/03/2006, 19/07/2007** y **06/03/2009,** esta norma prevalece sobre el número 4 del arancel general en cuanto a "… la expedición de las copias que deban servir de títulos a los participantes en la concentración …"; es decir, la primera copia autorizada que se expida para cada uno de los participantes.

**SEGUNDAS COPIAS**: En cuanto a las segundas copias de las actas de protocolización, la Dirección General, en **RSN 29/10/2010, 21/07/2011, 23/02/2012, 27/03/2012, 27/03/2012, 28/01/2013** y **16/10/2018** resolvió que no estaban contempladas en el arancel especial y que se regulan por el número 4 del arancel general de 1989, al igual que lo hacían antes con el anterior Arancel General (Decreto 644/1971). Dichas segundas copias no son instadas por los Organis-

mos de Concentración ni su finalidad es la titulación o la inscripción de las fincas de reemplazo, función que cumplen las primeras copias y que son las que regula el arancel especial.

### C) MINUTACIÓN DE LAS COPIAS SIMPLES

En la RSN **24/03/2006** permitió minutar las copias simples conforme al número 4.2 del Real Decreto 1426/1989 (arancel general), pues el apartado II. Dos del Decreto 2079/1971se refiere únicamente a las copias autorizadas que deban servir de títulos a los participantes en la concentración.

Ello no obstante, las **RSN 01/10/2014** y **16/10/2018** deben interpretarse como un cambio de criterio, ya que, tal como se ha mencionado anteriormente, entienden que la remisión que el Decreto 2079/1971 hace a las disposiciones generales de los aranceles ordinarios se refiere exclusivamente a las Normas generales de aplicación e interpretación contenidas en el Anexo II del Real Decreto 1426/1989, pero no directamente a los Aranceles contemplados en su Anexo I, a través de sus siete números que en él se incluyen

### D) SUPLIDOS

La **RSN 24/03/2006** permitió repercutir como suplido el timbre fijo por AJD y que responden al reintegro de los documentos incorporados a la matriz (698 folios en ese caso). Sin embargo, las **RSN 01/10/2014** y **16/10/2018** cambiaron de criterio. Afirma esta última que la Primera de las Disposiciones Generales del Decreto 2079/1971 prescribe taxativamente: El notario no podrá incluir en la cuenta cantidad alguna en concepto de suplidos o cualquier otro no determinado en este Arancel especial, pero tendrá derecho a que el Servicio Nacional de Concentración Parcelaria y Ordenación Rural le suministre gratuitamente los impresos necesarios para las copias en los que se reproduzcan exactamente los particulares de cada finca

### E) INSTRUMENTO DE CUANTÍA

También en múltiples **RSN** (**19/07/2007**, **06/03/2009**, **09/03/2009**, **02/11/2009**, **17/03/2010**, **16/07/2010**, **11/04/2011**, **21/07/2011**, **27/03/2012**, **27/03/2012**, **28/01/2013**, **16/10/2018**) la DG ha considerado estas actas de protocolización como documento con cuantía, si bien no resulta aplicable el número 2 del arancel general, desplazado por el número 1 del arancel especial. El Centro Directivo utiliza la siguiente argumentación:

-No sólo se consideran instrumentos públicos de cuantía a efectos arancelarios aquellos que contienen actos o negocios jurídicos sujetos a los impuestos sobre Sucesiones y Donaciones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sobre el Valor Añadido o cualquier otro que determine la legislación fiscal, sino también aquellos que formalicen actos o negocios jurídicos que sin estar sujetos a imposición indirecta alguna, son susceptibles

de producir por sí mismos consecuencias jurídicas, siendo estas determinadas o determinables y valuables. Desde este punto de vista, la concentración parcelaria conlleva una seria de modificaciones y alteraciones para los propietarios afectados que sin duda son susceptibles de valoración en cuanto, por una parte, modifican o pueden modificar la situación, configuración, extensión, calidad y condiciones de aprovechamiento etc., de las fincas propiedad de los afectados, y por otra, pueden provocar la modificación, constitución o extinción de derechos de otros afectados.

-Desde el punto de vista de la norma general cuarta del Arancel ordinario, se cumple la premisa de que el contenido del instrumento esté sujeto, en este caso, al impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tal como resulta del art. 45.I.B.6) del RD Legislativo 1/1993, de 24 de Septiembre, Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD, que establece la "exención", concepto que presupone la sujeción, para las transmisiones y demás actos y contratos a que dé lugar la concentración parcelaria.

- Es precisamente la naturaleza "de cuantía", desde el punto de vista arancelario, de la concentración parcelaria, la que justifica la existencia de un arancel especial para ella. De no ser así, es decir, de considerarse el acta de Concentración Parcelaria como acto sin cuantía desde un punto de vista arancelario, se produciría la paradoja de que el arancel especial, en muchos casos –todos aquéllos en que el acta de protocolización tenga más de 400 folios-, sería más gravoso que el general.

- El propio arancel especial de Concentración Parcelaria aprobado por Decreto 2079/1971, de 23 de julio, en su disposición general tercera, deja a salvo la aplicación del arancel general en aquello que el especial no regula, tal como han reconocido las Sentencias de los Tribunales. Es decir, que la existencia del citado arancel especial no implica que el general, siendo el hoy vigente el aprobado por Real Decreto 1426/1989 de 17 de noviembre, sea totalmente ajeno e inaplicable en relación con las actuaciones notariales relativas a los expedientes de Concentración Parcelaria.

## F) RECTIFICACIÓN DEL ACTA DE REORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

En los casos de rectificaciones del acta de protocolización del acta de reorganización de la propiedad, las **RSN 08/05/2001, 01/10/2014** y **04/06/2020,** debido al carácter restrictivo de las bonificaciones arancelarias, consideraron que las actuaciones notariales posteriores a la protocolización del acta de reorganización, no explicitadas entre los actos susceptibles de bonificación arancelaria en el Decreto 2079/1971, deben minutarse conforme a las normas arancelarias ordinarias, a las que expresamente remite la Disposición General Tercera del Decreto de 1971 en aquellos supuestos no contemplados por el Arancel especial de concentración parcelaria.

Pero la DG, siguiendo lo dispuesto en la sentencia de apelación 38/2018, de 7 de febrero de 2018, del Tribunal Superior de Justicia de Aragón,

Sala de lo Contencioso-Administrativo, cambió su doctrina en la **RSN 26/06/2020,** argumentando que el artículo primero del Decreto 2079/1971 alude a la regulación según los adjuntos aranceles especiales de «los derechos de los Notarios y Registradores que se devenguen por los trabajos específicos de sus funciones respectivas, realizados a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria, para llevar a cabo la concentración o como consecuencia de ella y para la titulación e inscripción de las fincas de reemplazo y de los derechos que sobre ellas recaen». Por tanto, no cabe interpretar restrictivamente la aplicación de los aranceles especiales excluyendo un acta de mera rectificación del acta de reorganización de la propiedad, porque carece de sentido pretender percibir un arancel superior por el acta de rectificación que por el otorgamiento del acta rectificada, … dado que se trata de un acta vinculada y otorgada como consecuencia de la concentración parcelaria objeto de dichos aranceles especiales, tal y como precisa el citado artículo primero. Se viene imponiendo en diversos Tribunales Superiores de Justicia el criterio de aplicar el arancel especial resultante del Decreto 2079/1971, de 23 de julio que aprobó el Arancel especial relativo a los derechos de los notarios en relación a la prestación de funciones instadas por los Organismos de Concentración Parcelaria, a todo el proceso de concentración parcelaria, y por tanto no sólo a las Actas de Protocolización iniciales -a las que no hay duda que se les debe aplicar el Arancel especial- sino también a las actas subsanatorias o rectificatorias que se puedan otorgar con posterioridad, siempre que dichas subsanaciones procedan, como es lógico, de la subsanación del propio proceso administrativo de la concentración parcelaria de la zona en cuestión y no de actuaciones de particulares ajenos a dicho proceso administrativo.

## 17. CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

La **RSN** **23/11/1999** resolvió sobre la base a aplicar en una concesión administrativa de construcción, conservación y explotación de autopistas, en la que no existe un precio o canon, pero sÍ obligación del concesionario de revertir a la Administración Concedente bienes determinados. La DG se remite en cuanto a la base a la legislación fiscal, contenida en el artículo 13.3.c) del RD Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el TR de la Ley de ITP y AJD. Según esta normativa, en defecto de precio o canon total o periódico, se valorará la concesión por el valor del Fondo de Reversión, definido éste por el Plan General de Contabilidad en la cuenta 144 como la reconstitución del valor económico del activo revertible, teniendo en cuenta las condiciones relativas a la reversión establecidas en la concesión. La Delegación Territorial de A Coruña de la Consellería de Economía e Facenda en Resolución de fecha 8 de julio de 1997 (en consecuencia posterior al acuerdo del Colegio Notarial), acordó estimar el recurso de reposición, interpuesto por la recurrente “Autoestradas de Galicia, Autopistas de Galicia, Concesionaria de la Xunta de Galicia, S. A.”, y reducir la base imponible inicialmente estimada para el ITP y AJD de 21.819.000.000 de pesetas, a la cantidad de 9.819.000.000 de pesetas, por lo que esta última debe ser la base arancelaria de conformidad con la Norma Primera de las Normas Generales de Aplicación del arancel.

## 18. CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA

Las **RSN** **02/02/1999**, **14/04/1999**, **30/03/2000** y **19/10/2001**confirman que es evidente que pueda minutarse como concepto independiente la condición resolutoria expresa en garantía de precio aplazado, aun cuando se contenga en la misma escritura de compraventa, por la que se cobra otra base independiente, puesto que cualquiera que sea la naturaleza jurídica de esta figura (elemento accidental, medio de garantía etc.) resulta claro que goza de plena sustantividad a la luz de la legislación sustantiva y fiscal, a las que remite al punto 2, de la Norma Cuarta de los aranceles notariales.

La cuarta de dichas resoluciones (**19/10/2001**) se refería a una condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado en una compraventa de un solar destinado a VPO. La DG resolvió que los derechos correspondientes a dicho concepto arancelario independiente no son objeto de reducción del 50%, por no ser la condición resolutoria requisito necesario para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación. Lo mismo resolvió en la segunda de las resoluciones (**14/04/1999**), referido ya a una vivienda, también por no ser la condición resolutoria requisito necesario para que la vivienda quede disponible para su primera transmisión o adjudicación.

En las **RSN** **30/04/2002** y **03/05/2002** se resolvió sobre una escritura de compraventa otorgada por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, en la cual se pactó que el incumplimiento por la parte compradora de las obligaciones establecidas en la escritura, y en particular: a) solicitar licencia de obras en el plazo indicado; b) iniciar la construcción en el plazo asimismo establecido y c) no transmitir la finca antes de finalizar la edificación, otorgaría a la transmitente la facultad de resolver el contrato. La Junta Directiva del Colegio Notarial entendió que la condición resolutoria debía minutarse como un concepto sin cuantía, por tratarse de uno de aquellos en que ésta no se determina ni es determinable. Se recurrió el acuerdo de la Junta y la DG resolvió, de acuerdo con la normativa fiscal, que dado que no cabe considerar no sujetas a todas aquellas condiciones que no reúnan los requisitos del artículo 31.2 del Texto Refundido 1/1993, no cabía minutarla en este caso con cuantía. En el caso resuelto, la carga de construir que se asume es una simple obligación de ejecución material y bajo un cierto régimen administrativo, pero no una prestación que deba realizarse a favor de la parte vendedora en contraprestación de la transmisión que ésta realiza. Es más, esta carga nace en realidad de las limitaciones o finalidades legalmente predeterminadas del derecho transmitido, que son propias de bienes sujetos a un estatuto especial, como es la propiedad urbana, por tanto la constatación en la escritura del efecto resolutorio del derecho no implica una garantía que tenga por finalidad asegurar el cumplimiento de ninguna obligación asumida como contraprestación, sino el simple reflejo y concreción en la misma escritura de las condiciones y efectos legales de la transmisión. Además, no cabe argumentar que la escritura es redactada según la voluntad de las partes, ya que éstas no pueden sino atenerse a la normativa sobre la materia: la legislación urbanística, presidida por los principios de intervención de la Administración Pública y de supremacía legal .

## 19. CONFIRMING

La **RSN** **13/07/2016** resolvió una consulta en relación con los contratos de gestión de pagos, conocidos con el nombre de *confirming*, cuando en su texto no hay referencia a la cuantía de los pagos que se canalizarán por su medio, ni al montante del crédito que, en su caso, vaya a conceder la entidad financiera a su cliente para tal fin. La DG consideró que eran documentos sin cuantía, pues se trata de un «contrato normativo» o «contrato marco», cuya misión consiste en fijar el régimen común a que se encontrarán sometidas las operaciones comprendidas en su objeto que eventualmente concierten las partes que lo suscriben. No puede sostenerse en modo alguno que la suscripción de los documentos confeccionados en los términos indicados entrañe una apertura de crédito disponible mediante anticipo de facturas de proveedores, pues no se fija un límite de disponibilidad, elemento esencial de este tipo de contratos, y se establece expresamente la necesidad de consentimiento de la entidad financiera para cada anticipo que el cliente solicite.

Si bien por análogas razones, tampoco puede considerarse que el contrato normativo constituya por sí mismo un título ejecutivo de los contemplados en los apartados 4º y 5º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

## 20. CONSTITUCIÓN SOCIEDAD CIRCE

La **RSN** **05/02/2013** se ocupó del arancel de las entonces llamadas sociedades express y semiexpress reguladas en el **RDL 13/2010**, de 3 de diciembre. La DG resolvió que los aranceles señalados por el artículo 5. 1. g dicha norma deben entenderse referidos a la totalidad de lo que ha de percibir el notario por el proceso constitutivo de la sociedad. Desde esta perspectiva deben entenderse incluidos el otorgamiento de la escritura matriz, incluido el nombramiento del órgano de administración, las copias autorizadas telemáticas que hubieren de remitirse para la obtención del NIF de la sociedad y para la inscripción en el Registro Mercantil, así como las copias simples (en papel o electrónicas) precisas para la presentación ante la oficina liquidadora competente, junto con la copia autorizada en soporte papel que finalmente debe entregarse a los interesados.

A día de hoy ya no existen las sociedades reguladas en el RDL 13/2010, quedando únicamente en vigor de dicha norma las disposiciones arancelarias, que se aplican a las sociedades creadas vía CIRCE mediante la escritura pública estandarizada prevista en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre de apoyo a los emprendedores y su internacionalización (BOE 28-9-2013), el Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo (BOE 13-6-2015) y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre (BOE 12-9-2015). En el caso de que su capital no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se ajusten a los estatutos-tipo previstos en los anexos I y II del Real Decreto 421/2015, el arancel notarial es de **60 euros** (art. 5.Dos.c. del RDL 13/2010, de 3 de diciembre al que se remite el apartado primero de la D.A. segunda del Real Decreto 421/2015). Y si su capital es superior a 3.100 euros y/o sus estatutos no se ajustan a los estatutos-tipo previstos en los anexos I y II del Real Decreto 421/2015, el arancel notarial es de **150 euros** (art. 5.Uno.g. del RDL 13/2010, de 3 de diciembre al que se remite el apartado segundo de la D.A. segunda del Real Decreto 421/2015).

## 21. COPIAS

### A) ¿QUIÉN DEBE ABONAR LAS COPIAS?

Las copias deben ser abonadas por quien las solicita. Así lo resolvió la DG en **RSN 11/05/2021,** disponiendo que no se podía repercutir al comprador-prestatario una segunda copia auténtica en papel solicitada por el banco de la escritura de la escritura de compraventa con subrogación. Ya desde la STS de 23 de Enero de 2015, se declaró la nulidad de las cláusulas de atribución genérica de gastos a la parte consumidora, lo que motivó una comunicación del CGN en la que expresamente se decía en cuanto a las copias autorizadas "*Los aranceles de las copias lo natural es que se atribuyan a aquel para quien se expidan, los aranceles de las copias ejecutivas serían para el acreedor y las demás copias corresponderían a la persona para la que se expidan*". Esa sentencia fue reiterada y confirmada por las STS 44,46,47,48 y 49 /2019 de 23 de enero, que establecieron una doctrina consolidada que motivó incluso una resolución del pleno de la Sala en la que con meridiana claridad establecía "*las copias de las escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario deberá abonarlas quien las solicite, en tanto que la solicitud determina su interés*".

En la **RSN 13/02/2023** la DG considera que los honorarios por la copia autorizada electrónica de una compraventa remitida al registro de la propiedad, deben ser minutados a la parte compradora en el supuesto de existir una cláusula de gastos "según ley" y regirse por derecho común. Estos honorarios no están incluidos en los gastos "para la entrega de la cosa vendida" del artículo 1465 del CC ni en los gastos "del otorgamiento de la escritura" del inciso primero del artículo 1455, a cargo del vendedor; sino que representan los gastos "de primera copia y los demás posteriores a la venta" a que se refiere el inciso segundo del artículo 1455 del CC, a cargo del comprador. En el mismo sentido otra RSN de la misma fecha, **13/02/2023.**

En el apartado COPIAS SIMPLES se estudian las RSN relativas a la remisión de copia simple al Ayuntamiento para levantar el cierre registra derivado de la plusvalía municipal y quién debe pagar dicha copia.

### B) COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA

Las copias autorizadas electrónicas tienen la misma consideración que las expedidas en papel y se minutan del mismo modo (**RSN 14/04/2011**, **10/01/2012**, **10/08/2012**, **17/10/2013**, **21/12/2013**, **02/01/2014**, **13/02/2014**, **09/06/2014**, **12/11/2014**, **05/07/2016**, **11/05/2021**, **12/07/2022** y **13/02/2023**).

No cabe alegar que el decreto regulador del arancel no regula la expedición de una copia autorizada adicional de la escritura, la electrónica, para su presentación telemática, ya que esa actuación, como todas las demás relativas a la autorización de documentos públicos, es materia ajena al mismo. La regulación de las actuaciones que el notario deba o no llevar a cabo al autorizar un instrumento, y la forma en que deba hacerlo, corresponden a la Ley del Nota-

riado, al Reglamento Notarial y, en su caso, a las normas especiales. Por otra parte, dentro de la materia regulada en el Real Decreto 1426/1989, es decir, la arancelaria, se contempla expresamente en su número 4 la expedición de copias. Y a este respecto debe recordarse que la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica establece en su artículo 1 que "(…) 2.- Las disposiciones contenidas en esta ley no alteran las normas relativas a la celebración, formalización, validez y eficacia de los contratos y cualesquiera otros actos jurídicos ni las relativas a los documentos en que unos y otros consten", y en su artículo 3, que "(…) 6.- El documento electrónico será soporte de: a) Documentos públicos, por estar firmados electrónicamente por funcionarios que tengan legalmente atribuida la facultad de dar fe pública (…/…) 7.- Los documentos a que se refiere el apartado anterior tendrán el valor y la eficacia jurídica que corresponda a su respectiva naturaleza, de conformidad con la legislación que les resulte aplicable. (…)". A la vista de tales normas y de las correlativas de la Ley Notarial (artículos 17 y 17bis) y de su Reglamento (artículos 221 y 224.4) 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 correspondiente a la expedición de copias no se aplique de igual modo a unas y a 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 formato informático que deben definirse, es decir, los que determinarán la extensión del documento al trasladarse al soporte papel, serán imperativamente los necesarios para que este 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.

Ya refiriéndonos a supuestos más concretos, la **RSN 22/02/2018** resolvió la procedencia de la minutación de una copia autorizada electrónica que se remitió a otro notario para que el vendedor (SAREB), ratificara la escritura, pues esta sociedad había actuado de mandatario verbal.

No se debe confundir la posibilidad de cobrar las copias autorizadas electrónicas, con la repercusión de suplidos cobrados por ANCERT como consecuencia de la presentación telemática de dichas copias en los registros correspondientes (Ver apartado PRESENTACIÓN TELEMÁTICA)

### C) COPIA SIMPLE EN PAPEL

Las copias simples en papel sólo serán minutables si han sido efectivamente solicitadas. Así lo establece la DG ante distintas quejas en que se cuestionaba el número de copias simples expedidas. Las **RSN 20/07/2006, 21/06/2010, 23/02/2012** y **29/01/2020** resolvieron que en relación a las copias simples que no fueron solicitadas y en la medida en que no fueran empleadas por el recurrente en cubrir ningún tipo de trámite, procede la reducción de la

minuta con devolución de la cantidad percibida por dicho importe, previa la puesta a disposición del notario de la copia o copias sobrantes.

Conforme a la **RSN 03/01/2023**, será la voluntad de las partes la que indique las copias en papel que quieren, siendo conveniente que quede constancia por escrito en el momento de la firma, para evitar posibles reclamaciones futuras. En caso de que no haya indicación expresa, se podrán minutar las tres copias simples en papel que se dicen a continuación, sin que resulte admisible que cuando se recoja el instrumento se haga la manifestación de no querer determinadas copias ya expedidas:

1. Una copia simple en papel para la liquidación del ITPAJD (artículo 101 del Reglamento 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) y ello a pesar de que se haya remitido a la Agencia Tributaria testimonio en relación del mismo documento, a través de la Ficha Notarial, que debe ser objeto de minutación, como tal testimonio, siempre y cuando se remita en el plazo legalmente establecido (el del Índice Único) que permita realizar la liquidación telemática.

2. Una copia simple para la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y ello con independencia que se haya presentado una copia simple electrónica, ya que la misma es consecuencia del artículo 110 6. B) de la Ley de Haciendas Locales (que impone la comunicación); pero el sujeto pasivo está obligado a presentar junto a la declaración tributaria (artículo 110. 1 de dicha Ley), una copia del documento que origine la imposición (artículo 110 3. de la Ley).

3. Una copia simple deberá expedirse, no sólo con carácter informativo, sino porque la tramitación de la copia autorizada puede dilatarse en el tiempo, y resulta preciso realizar los trámites necesarios que se derivan de la transmisión; así, sin ánimo exhaustivo; comunicación de la transmisión a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, el cambio de titularidad de la vivienda o local, ex art. 9 i) de la Ley sobre Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio); cambios en los suministros de la vivienda o local; tramitación del empadronamiento, etc.

En cuanto a la minutación de las copias simples en los documentos relativos a la concentración parcelaria, se puede consultar esta materia en el epígrafe CONCENTRACIÓN PARCELARIA.

### D) COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

La DG considera minutable la copia simple electrónica de las escrituras de compraventa remitidas por el notario a los Ayuntamientos, prevista en letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para levantar el cierre registral previsto en el artículo 254 de la misma norma. Las **RSN 15/04/2015**, **07/06/2016** y **13/02/2023** aclararon que se puede cobrar este servicio al comprador, pese a no ser el sujeto

pasivo del impuesto, ya que tiene interés directo en que se realice la comunicación, pues evita el cierre registral. Además, en estas escrituras se pactó que los honorarios notariales serían a cargo de la parte compradora. Según la citada **RSN 13/02/2023,** aunque se hubiera pactado la cláusula de "gastos según ley" el pago de las referidas copias también correspondería a la parte compradora, ya que el artículo 1.455 del CC ha sido tradicionalmente interpretado por la DG (así Resoluciones de 04/11/1968 y 13/07/2001) entendiendo que todos los gastos relativos a la matriz de la escritura son de cuenta del transmitente, y los gastos en concepto de copias y demás posteriores serán de cuenta de la parte adquirente.

De este modo se corrigió la doctrina contenida en la **RSN 02/01/2014**, en la que se señalaba literalmente que "siendo la obligación indicada de cuenta del transmitente, el coste de su cumplimentación debe recaer en el mismo y no en el adquirente, por mucho que tal cumplimentación sea de una utilidad evidente para el adquirente, por lo que procede la devolución al recurrente de lo cobrado por este concepto". En el supuesto resuelto se enviaba "a requerimiento de los comparecientes", por lo que no parecía quedar claro quién asumía el coste. Considero recomendable hacer constar en la escritura de compraventa que dicha comunicación al Ayuntamiento se realiza a requerimiento del comprador, para que no haya dudas de que a éste se le puede minutar esta copia simple electrónica.

Y en la **RSN 01/10/2014,** también en relación a la copia remitida al Ayuntamiento y en general a las remitidas a las administraciones públicas para el control de la liquidación de impuestos, la DG resolvió que eran responsable solidarios de su pago el comprador y vendedor. Si bien no era claro, de las cláusulas de la escritura, quién de ellos había asumido su pago, por lo que la cuestión escapaba de la competencia de la DG quien carece de facultades para interpretar por vía administrativa una cláusula de un negocio jurídico, materia sobre la cual deberán contender, en su caso, los interesados ante los Tribunales de Justicia. Insisto de nuevo en que quede claro en al escritura quién sume su pago.

También las **RSN 22/02/2018**, **27/02/2018, 27/05/2021**, **03/01/2023** y **13/02/2023** permiten cobrar las copias simples electrónicas que se remiten a Ayuntamientos u otros organismos, como el catastro. Y ello pese a que la comunicación a Catastro es una obligación del notario, pues dicha circunstancia no implica que deba ser gratuito y así lo ha entendido la propia DG en relación con las actuaciones de oficio realizadas ex artículo 591 del RH por los Registradores de la Propiedad.

## D) FOLIO AGREGADO A LAS COPIAS

La incorporación a la copia del folio para la consignación de notas por los Registros y oficinas públicas está prevista en el segundo párrafo del artículo 241 del RN. Conforme a la **RSN 03/01/2023**, ese folio no forma parte de la matriz y, por lo tanto, nunca podría llegar a minutarse por el Número 7, pero el RN establece que dicho folio "se agregue" a la copia y que así mismo se reseñe,

rubrique y selle, y ello, porque es copia, es susceptible de minutación como tal, tanto a los efectos del número 4 del arancel como de la Norma Octava (papel timbrado).

## 22. CUADERNO PARTICIONAL

La protocolización de un cuaderno particional se trata de un acto con cuantía. Lo resolvió así la DG en las **RSN 12/01/2005** y **27/04/2010**. Conforme a estas resoluciones, en la protocolización de documentos, hay que distinguir dos supuestos:

1. Si por medio de la protocolización notarial el negocio no produce los efectos que le son típicos y sólo se obtienen fehaciencia de la fecha y garantías de conservación, estamos ante documento sin cuantía.

2. Si con la protocolización del documento se despliegan los efectos típicos del negocio de los que antes no gozaba, debe determinarse que estamos ante un documento de cuantía. Es el caso de la protocolización del cuaderno particional en que los herederos requirieron la intervención del notario para "sus efectos posteriores ante los Registros de la propiedad". Es decir, lo que pretendían por medio de la protocolización del documento es que éste desplegara todos sus efectos, produciendo entre otros, alteraciones jurídico-registrales en los inmuebles inventariados consecuencia de las declaraciones de voluntad de los comparecientes.

El tratamiento arancelario de una escritura de elevación a público de documento privado resulta determinado por el contenido del acto o negocio jurídico que se formaliza, de manera que si este tiene por objeto bienes de cuantía determinada o están sujetos al ámbito de aplicación de cualquier impuesto establecido en la legislación fiscal (en este supuesto al Impuesto de Sucesiones y Donaciones), procede minutar como documento sujeto al número 2 de Arancel, ya que el contenido de la escritura pública participa de la misma naturaleza que la correspondiente al negocio jurídico previamente constituido y sobre el que aquélla despliega formalmente su eficacia. Una escritura de protocolización de cuaderno particional tiene una cuantía determinada o determinable, lo que queda constatado por su sujeción al Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

En cuanto a la posible responsabilidad solidaria del pago de honorarios notariales por parte de los interesados, me remito al apartado SOLIDARIDAD de este trabajo.

## 23. DECLARACIÓN DE HEREDEROS

En las **RSN** **28/09/2016**, **24/11/2016**, **06/04/2021** y **13/07/2022** la DG resolvió que en la tramitación de las actas de notoriedad de declaración de herederos deben aplicarse conjuntamente, y siempre que sean compatibles, los artículos 209 y 209 bis, en cuanto que el primero regula los requisitos generales de las actas de notoriedad, y el segundo las reglas especiales del acta de notoriedad para la declaración de herederos. El primero de los artículos establece que «Concluida la tramitación del acta se incorporará al protocolo como instrumento independiente en la fecha y bajo el número que corresponda en el momento de su terminación, dejando constancia de la misma en el acta que recoja el requerimiento». Por tanto, las declaraciones de herederos están sujetas a doble instrumentación: acta de requerimiento por un lado y acta de notoriedad final por otro, siendo ambas minutables y sin que este sistema haya sido modificado por los artículos 55 y 56 de la LN.

En cuanto a la documentación unida, la **RSN** **06/04/2021** dispuso que en el acta final debe incorporarse el testimonio del certificado de defunción y el de las últimas voluntades.

A efectos también de su extensión y por sus repercusiones arancelarias, la **RSN** **13/07/2022** dispuso además que no es necesario incorporar el requerimiento al acta final, ni reproducirla en su totalidad, bastando una sucinta expresión de los hechos del primer acta.

## 24. DEPÓSITO

La minutación de las actas de depósito ha sido tratada por las **RSN 27/08/2014** y **20/11/2014.** De las mismas se deduce que para que el acta de depósito pueda minutarse con cuantía, se exige total transparencia con una perfecta explicación de que se trata de una actuación no estrictamente notarial, especificando el importe de los honorarios. En caso contrario nos encontraríamos ante una actuación estrictamente notarial, sujeta al arancel ordinario, sin que haya disposición alguna que permita percibir derechos arancelarios como documento de cuantía atendiendo al valor del objeto depositado.

El razonamiento de la DG es el siguiente: la obligatoriedad de la prestación de funciones notariales que establece los artículos 2 de la LN y 3 del RN tiene una excepción en el artículo 216 de dicho Reglamento al señalar que «la admisión del depósito es voluntaria por parte del notario, quien podrá imponer condiciones al depositante». De ahí podría deducirse que los depósitos aceptados voluntariamente por el notario han de regirse siempre y en su integridad al margen de la legislación notarial, con la consecuencia de que la relación entre el notario y el interesado se rija exclusivamente por las normas civiles que regulan el contrato celebrado (en este caso de depósito) siendo por tanto meramente civiles y quedando fuera del ámbito de competencias de la DG, salvo en lo que a la responsabilidad disciplinaria se refiere, si el notario en su actuación hubiera incurrido en desmerecimiento de la función notarial. Sin embargo, cuando el notario realiza ciertas actuaciones extranotariales, como sería el caso del depósito voluntariamente aceptado, puede no realizarlas como notario pero sí por ser notario, ya que el hecho que la aceptación del depósito sea voluntaria no significa que todo depósito por el simple hecho de su aceptación se convierta en una cuestión extranotarial. Es más, no resulta aventurado afirmar que la inmensa mayoría de los depósitos en poder de notarios discurre por el cauce de las actas de depósito sometidas en todo a la legislación notarial y que las condiciones a que se refiere el artículo 216 que puedan ser impuestas por el notario no son en sentido estricto cláusulas contractuales de un contrato de depósito, sino la delimitación de la actuación propia del notario en relación al depósito (duración, determinación de la persona legitimada para retirarlo, existencia o no de requisitos que hayan de cumplimentarse con carácter previo a la retirada, eventual destrucción por transcurso del tiempo sin haber sido retirado, etc..). El notario requerido no parece que haya sido elegido por sus cualidades profesionales, sino por su cualidad de notario, …; de tal cualidad de notario el interesado debe lógicamente esperar una actuación notarial: cumplimiento del requerimiento, independencia, imparcialidad y retribución arancelaria. Cuando la actuación del notario se aparte de ese estándar por tratarse de una actuación que pudiera calificarse de no estrictamente notarial, la obligación del notario es hacerlo saber con claridad al interesado, especialmente en lo relativo a sus honorarios. En caso contrario, se trata de un «acta notarial de depósito y requerimiento» sujeta en todo a la legislación notarial y especialmente en el orden arancelario, sin que haya disposición alguna de este tipo que permita percibir derechos arancelarios como documento de cuantía atendiendo al valor del objeto depositado.

## 25. DESCUENTOS DEL RDL 6/2000

El Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, dispuso en su exposición de motivos que "…En el Título III de este Real Decreto-ley, relativo a la fe pública, básicamente, se introduce un principio de competencia en esta actividad, al posibilitar la aplicación de descuentos en los aranceles de los notarios. Según el apartado primero del artículo 35, se podrá efectuar un descuento de hasta el 10 por 100. Y según su apartado segundo, se modifica la letra f) del número 2, apartado 1, del anexo I del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, que queda redactada de la siguiente forma: «f) Por lo que excede de 100.000.000 de pesetas hasta 1.000.000.000 de pesetas: 0,3 por 1.000. Por lo que excede de 1.000.000.001 pesetas (6.010.121,05 €) el notario percibirá la cantidad que libremente acuerde con las partes otorgantes.»

La DG, en la **RSN** **22/02/2012**, se ocupó de un supuesto en que la base de la escritura era superior a los 6.010.121,04 € y no había habido una previa negociación entre el notario y el cliente sobre el importe de los honorarios. El notario hizo una rebaja del 20% y el cliente impugnó la minuta, pues entendía que el RDL 6/2000 obliga a un acuerdo entre las partes. La DG desestimó la queja y remitió la cuestión a los Tribunales con los argumentos que siguen a continuación.

Según la DG, una primera interpretación, propiciada por la literalidad de la norma, sería que para cuantías superiores a 6.010.121,04 €, la fijación de los honorarios notariales no está sujeta a norma alguna, ni a máximos ni mínimos o, dicho de otro modo, para dichas cuantías no existe arancel. La segunda posible interpretación es que para las cuantías de que se trata sí existe arancel, el cual determinaría un mínimo (el correspondiente a los tramos de hasta 6.010.121,04 €), y un máximo (el resultante de aplicar al tramo que excede de la anterior cantidad, el mismo 0,3 por 1.000 previsto en el primer inciso del apartado f) del número 2.1 del Arancel). Esta segunda interpretación tendría apoyo en el contexto normativo, sus antecedentes históricos y legislativos y el espíritu y finalidad de la norma (la exposición de motivos del RDL 6/2000 habla de "descuentos") y permite cohonestar mejor la norma arancelaria con la citada del artículo 145 del RN, pues la absoluta inexistencia de arancel se prestaría a la negativa a la prestación de la función notarial por la vía indirecta de la exigencia de unos honorarios desorbitados. Y puesto que de lo que se trata es o bien de un pacto totalmente libre, sin sujeción a arancel alguno, o bien de un pacto libre cuyo único condicionamiento arancelario son unos límites mínimo y máximo, la cuestión de fondo (es decir, las consecuencias de la supuesta falta de acuerdo previo), pertenece al ámbito puramente civil. Y en este, tanto las Juntas Directivas de los Colegios Notariales como la DG carecen de competencias.

En cuanto al acuerdo al que se refiere la norma, ésta no establece nada sobre su forma ni su tiempo. Aunque la prudencia aconseja que los términos del acuerdo queden fijados y formalizados en tiempo, términos y forma tales que prevengan y eviten disputas, lo cierto es que la norma arancelaria, ni ninguna otra, no impone ni obliga a un proceder concreto. Particularmente no pre-

vé, ni directa ni indirectamente, que el acuerdo fuera "previo", de suerte que, la cuestión suscitada, desde la perspectiva de la alegación de que se trata, se reconduce al ámbito civil, para cuyo conocimiento sólo son competentes los Tribunales de Justicia. Sería absurda e injustificada la pretensión de que la falta de acuerdo previo sobre el importe de los honorarios tuviese como efecto la pérdida de todo derecho a los mismos, pues integrándose el "acuerdo" por el consentimiento de las dos partes, el artículo 145 del RN vendría a permitir la injustificable imposición por parte del cliente de una actuación gratuita, sin que quepa contrargumentar con la posibilidad del notario de imponer unos honorarios determinados porque, conforme al citado artículo 126 del RN, el cliente tiene la opción de elegir otro notario.

Además, el cliente solicitaba la aplicación de la reducción del 5% del RDL 8/2010. Según la DG, si las rebajas o descuentos voluntarios pueden ser calculados por el notario como tenga por conveniente, cuando los aplicados voluntariamente (en este con un 20%) son superiores a los obligados (un 5%), no hay regla ninguna, ni legal ni lógica, que impida considerar que estos se encuentran englobados en el total aplicado, por más que sería deseable que, en aras de la claridad, se refleje claramente así en la minuta emitida. Por otra parte, el no haberlo hecho así, en el peor de los casos, podría considerarse un defecto de forma de dicha minuta, pero no una incorrecta liquidación del arancel.

También se ocupó del descuento del RDL 6/2000 la **RSN 14/08/2019.** Según la DG, si no lo impulsa el cliente, el notario no tiene por qué aplicar de oficio la negociación en caso de exceder la base de 6.010.121,04 euros. Dice lo siguienye: "*Y en tanto que elemento competencial, parece razonable que sea el cliente quien utilice esa herramienta como una cierta medida de presión para pactar con el notario el cobro de sus servicios. Pero no puede exigirse al fedatario que sea él quien tome la iniciativa del acuerdo y, si este no se celebra, sancionarle con la pérdida de derechos arancelarios*". Además, se trataba de una venta de participaciones sociales con cinco vendedores y un comprador. La DG resolvió que eran minutables cinco bases (la más alta de 4.700.000 €). Aunque la suma de las bases exceda de 6.010.121,04 €, ninguna de ellas por sí sola lo hace, por lo que no era aplicable el supuesto de hecho del RDL 6/2000 relativo a la libre negociación de honorarios a partir de 6.010.121,04 €.

Y según la **RSN 16/11/2016,** en el caso de que el notario aplique algún descuento en la escritura, éste deberá realizarse a todos los otorgantes. Se trataba de una escritura de protocolización de cuaderno particional. La DG afirmó que en el supuesto de que se trate de una escritura con pluralidad de otorgantes, la condición funcionarial del notario y su condición de tercero imparcial debe llevar a la conclusión de que, de aplicarse descuentos, éstos deben extenderse en la misma proporción a todos los interesados, por lo que si en el presente supuesto se hubiesen practicados tales bonificaciones a algunos de los interesados, los demás tendrán derecho a ese mismo trato arancelario.

## 26. DESISTIMIENTO

Conforme a la doctrina de la DG, el arancel notarial sólo contempla expresamente y retribuye el documento ya autorizado, configurándose como un arancel de resultado, sin contemplar todas esas otras actividades previas que, no obstante, forman parte asimismo de la función notarial. Ese carácter de retribución por resultado tiene una excepción, la prevista en la norma séptima del anexo segundo del arancel notarial, aprobado por Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, que establece que "cuando, de conformidad con los interesados, se hubiere redactado un documento y no llegare a autorizarse por desistimiento de alguno o de todos, el notario percibirá la mitad de los derechos correspondientes a la matriz, con arreglo al Arancel, los cuales serán satisfechos por el que haya desistido".

Los presupuestos necesarios para la aplicación de tal norma son dos:

1. **La redacción del documento** de conformidad con los interesados. Según la **RSN** **10/06/2014**, no es suficiente para cumplir este requisito un «breve análisis de la herencia (y testamento); y no es preciso que la escritura esté redactada en su totalidad, ya que habrá datos o extremos accidentales que sólo podrán completarse en el mismo acto del otorgamiento; sin embargo, el contenido esencial (comparecientes, representación, inventario con la descripción completa de los bienes hereditarios, fijación de haberes, formación de lotes y demás cláusulas o disposiciones esenciales) debe haber sido objeto de una suficiente concreción y redacción, la cual en el caso resuelto no se apreció. Y según la **RSN** **09/02/2010**, desde los primeros borradores se está produciendo una actividad profesional por parte del notario, más o menos intensa, según el grado de concreción de aquellos; por tanto, será una cuestión de ponderación la apreciación de si el grado de redacción del documento se encuentra comprendido en el ámbito de aplicación de la norma general 7ª antes citada.

2. **La falta de otorgamiento obedezca al desistimiento de alguno de sus otorgantes**. Según la DG en su **RSN** **31/01/2014**, el hecho de que la minuta de honorarios final o liquidación del arancel difiera en ocasiones sensiblemente de un presupuesto inicial, no puede considerarse causa justificada de desistimiento, máxime no tratándose de una escritura en la cual los honorarios tengan un componente significativo de libre negociación. Además, hablar de presupuesto es incompatible con la configuración arancelaria, pues el notario podrá facilitar al interesado una idea aproximada de los honorarios a la vista de la cuantía inicialmente facilitada y de la extensión previsible del documento, pero poco más.

En la **RSN** **09/02/2010** se plantea si puede minutarse por desistimiento cuando hay un encargo de petición de copias, se entrega una provisión de fondos, la notaría realiza una labor de búsqueda de escrituras y luego se desiste por los clientes antes de su expedición. La DG dispuso que a pesar de que la norma 7ª del anexo II del arancel notarial se refiere a los "derechos correspondientes a la matriz", parece perfectamente aplicable al caso de las copias autorizadas de cuya petición se desistiese antes de haber sido autorizadas por el notario. Y con algunas dificultades respecto de las copias simples toda vez que

éstas carecen de elemento alguno de “autorización” de forma que, una vez elaboradas, el encargo estaría totalmente ejecutado. En todo caso, lo que no ofrece duda es la posibilidad, en abstracto, de percepción de aranceles por razón de la elaboración de documentos desistidos. Ahora bien, la percepción de tales aranceles por documentos desistidos, tal como hemos dicho antes, está subordinada al cumplimiento de que el documento haya sido efectivamente redactado, por lo que la copia debe haberse elaborado, algo que no ocurría en el supuesto planteado. Sí que reconoce la DG que podría llegar a percibirse honorarios (que no estarían sujetos a arancel sino al pacto con el cliente) por ciertas prestaciones que no son obligadas para el notario pero que pueden ser prestadas por éste voluntariamente, como la búsqueda de documentos no identificados de los que se solicita copia, algo que no es lo que sucede en el caso, en el que la notario realizó actividades que desde el punto de vista de la función notarial no dejan de formar parte de aquel conjunto de operaciones que conforman la natural función calificadora del notario respecto del derecho a la obtención de copias por quien las solicite, que es un *prius* para su expedición o denegación, cuya labor no encaja, como actuación autónoma, en ninguno de los conceptos o apartados que originan el devengo de honorarios según el arancel notarial

Además de las mencionadas, también tratan la posibilidad de minutar la mitad de los derechos de matriz en los casos de desistimiento las **RSN** de **30/05/2006**, **28/09/2015** y **12/06/2019.** La primera de ellas no permite aplicar una provisión de fondos solicitada para el pago de la mitad de los derechos de matriz consecuencia del desistimiento, pues está prohibido pedir provisión de fondos para garantizar el pago del arancel.

## 27. DILIGENCIAS

Según las **RSN** **12/07/2000** y **15/02/2001** son minutables las diligencias extendidas de confirmación de la recepción del fax y de la decisión del Registrador de la Propiedad de practicar o no el asiento de presentación (artículo 249.2 del RN). Debe minutarse cada una de ellas conforme al número 6 del Arancel, es decir, 3,01 € cada una, sin perjuicio del testimonio en relación (art. 249.2 R.N.) de la comunicación suscrita y sellada por el notario, que igualmente debe minutarse conforme al número 5 del Arancel, 3,01 € por cada folio o parte de él. En el mismo sentido la **RSN** **03/01/2023**, que permite cobrar las diligencias que reflejen la de la presentación telemática al Ayuntamiento, y en relación al Registro de la Propiedad, la diligencia de entrada (o confirmación de la recepción), la diligencia de asiento (de la decisión de practicar el asiento de presentación) y la diligencia de inscripción, siempre que se reflejen efectivamente como diligencias.

La **RSN** **12/07/2000** permitió minutar las diligencias extendidas por el notario en la matriz, la primera de ellas antes de la firma del documento, para expresar la no presencia en el momento del otorgamiento de los representantes de la entidad acreedora, a pesar de estar prevista su intervención en la comparecencia; y la segunda diligencia posterior, en el que aquéllos se adhieren al contenido del documento otorgado. El notario tenía el documento redactado y preparado para su otorgamiento de acuerdo con lo previsto y convenido, sin que pueda achacársele a su actuación, la incomparecencia inicial de la entidad acreedora, debiendo quedar en la esfera de las relaciones internas entre la entidad financiera y su cliente, quién de ellos debe soportar el costo de esa incomparecencia inicial.

La **RSN** **27/05/2021** dispuso que no se podía cobrar la diligencia incluida en una escritura de herencia en la que el notario incorporaba *a posteriori* testimonio del certificado de últimas voluntades y de copia auténtica del testamento, debido a que el notario autorizó la herencia sin disponer de dichos originales. Esa incorrecta actuación no puede, bajo ninguna circunstancia, implicar para los otorgantes mayores gastos en el otorgamiento. Sí que consideró minutables las diligencias relativas a la expedición y envío de la copia autorizada electrónica al Registro de la Propiedad; la de recepción por el Registro de la Propiedad; y la relativa a la remisión y recepción por Catastro del envío de copia simple electrónica para comunicar la alteración.

## 28. DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO

### A) ADJUDICACIÓN A UNO SÓLO DE LOS COPROPIETARIOS COMPENSANDO AL RESTO EN DINERO

Se trata de la clásica escritura de disolución de copropiedad en la que se adjudica la totalidad del inmueble a uno de los copropietarios, que compensa al resto en dinero. Según las **RSN** **22/01/2015**, **22/01/2020**, **11/05/2021** y **27/05/2021** se pueden minutar tantas bases como copropietarios y por el valor de su respectiva participación en el inmueble.

La norma arancelaria aplicable a la disolución es la contemplada en el número 2 del Arancel, con la aclaración que resulta de la Norma General 4ª.3, que establece que "En las herencias, disoluciones de comunidad y liquidación de sociedades, con adjudicación de bienes, se aplicarán los tipos del número 2 a cada interesado por el valor total de bienes que se le adjudiquen por un mismo concepto. A tales efectos, las adjudicaciones a un mismo interesado como heredero, legatario o partícipe en la sociedad conyugal, se considerará, en general, como un solo concepto". La norma utiliza el término de "cada interesado" lo que da a entender que se permite aplicar tantas bases como comuneros; pues si el precepto entendiera que solo se podría aplicar una base por el comunero que se adjudica el inmueble, hubiera hablado del interesado "adjudicatario" en singular y, sin embargo, utiliza el término de "cada interesado" siendo requisito imprescindible para la existencia de la comunidad la existencia de más de un interesado. Además la norma diferencia los supuestos de herencias, disoluciones de comunidad y extinción de condominio, del contemplado en el párrafo primero referente a la constitución de sociedades, en el que dispone que en éstas se aplicará de una sola vez la escala del número 2 sobre la base del capital social, cualquiera que sea la naturaleza el número de aportaciones realizadas", dejando claro que en este supuesto solo hay una base por el total del capital y no tantas como interesados.

El Real Decreto 1/1993 de 24 de septiembre, para las operaciones societarias entre las que se incluye la comunidad no incidental, dispone en su artículo 25 que la base imponible coincidirá con el valor real de los bienes y derecho entregados a los socios. Las extinciones de comunidad pueden llevarse a cabo de diferentes formas según la naturaleza y los bienes de que se compongan: mediante adjudicaciones de bienes a cada interesado o partícipe, si existieran más de uno (en una comunidad por definición hay más de un partícipe); mediante la división material del único bien del que se componga la comunidad adjudicándose a cada uno de los partícipes de la comunidad cuando su naturaleza lo permita; o, en los supuestos de que los bienes sean indivisibles o desmerezcan mucho por su división, mediante la adjudicación del único bien compensando al otro comunero en metálico. A juicio de la DG, no tiene sentido que se haga depender el arancel de la forma en que los interesados acuerden cesar en la proindivisión. El arancel se aplica sobre el negocio jurídico, en este caso la extinción de condominio, aplicándose el mismo arancel independientemente de la forma en que los interesados acuerden cesar en la proindivisión.

Prosigue la DG diciendo que no puede sostenerse la argumentación de que arancelariamente se hace de peor condición al comunero en la extinción de condominio que a un tercero al que se venda la cuota, pues no nos encontramos ante una transmisión y son los interesados, los que han optado voluntariamente por el negocio de la extinción de condominio. EL TS diferencia bien ambas operaciones, como resulta de la STS 1484/2018 de 9 de octubre, remitiéndose a la de 28 de junio de 1999, justificando la no aplicación al ITP sino el de AJD. La división de la cosa común debe ser contemplada como la transformación del derecho de un comunero, reflejado en su cuota de condominio, en la propiedad exclusiva sobre la parte de la cosa que la división hubiera individualizado….no es una transmisión patrimonial propiamente dicha-ni a efectos civiles ni a efectos fiscales- sino una mera especificación o concreción de un derecho abstracto preexistente…..la compensación en dinero no puede calificarse de "compra" de la otra cuota, sino, simplemente, de respeto de la obligada equivalencia que ha de guardarse en la división de la cosa común por fuerza de lo dispuesto en los arts. 402 y 1.061 del CC, en relación este, también con el 406 de mismo cuerpo legal".

En la segunda de las resoluciones (**22/01/2020**) aclara que no se ha de trasladar al arancel la doctrina fiscal de la STS 1484/2018 de 9 de octubre y la de 14 de marzo de 2019, en la que resuelve que la base imponible del impuesto de AJD equivale al valor del inmueble correspondiente al comunero cuya participación desaparece. Según la DG, las normas fiscales deben ser tenidas en cuenta en la aplicación del arancel notarial, si bien no solo con carácter exclusivo o excluyente, máxime cuando el arancel contiene una norma específica al respecto. Si bien en los negocios jurídicos sujetos a imposición indirecta, la base sobre la que ha de girar la minutación arancelaria coincidirá normalmente con la prevista como tal a efectos de liquidar el impuesto correspondiente, sin embargo ello no implica que podamos equiparar siempre y en todo caso, base imponible fiscal y base arancelaria, por cuanto: a) los aranceles no tienen naturaleza tributaria, ni existe una remisión general a las normas fiscales como criterio subsidiario de interpretación; b) porque la aplicación automática de los conceptos fiscales o impositivos no siempre es posible dada la naturaleza jurídica del acto, contrato o negocio jurídico cuya minutación se pretende. A ello podemos añadir que existen bonificaciones o exenciones fiscales que no se trasladan al arancel notarial y a la inversa, bonificaciones o negocios no minutables desde el punto de vista arancelario notarial que sí tributan fiscalmente. En definitiva, no puede sostenerse la postura alegada por la recurrente de la obligación de adaptar el arancel notarial a la doctrina de la STS 1484/2018 de 9 de octubre, pues esa coordinación no existía ni siquiera antes de la mencionada sentencia del Tribunal Supremo en que la posición la DG en los casos de extinción de condominio era aplicar tantas bases como comuneros, mientras que la jurisprudencia y práctica fiscal a los efectos del impuesto de AJD aplicaba una base por el valor total del inmueble adjudicado.

## B) DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO Y DIVISIÓN HORIZONTAL

La **RSN** **17/11/2005** resolvió un supuesto habitual: la disolución de condominio mediante la división horizontal de un edificio. La DG dictaminó que se

podía minutar una base por el valor total del inmueble en concepto de división horizontal y además tantas bases como copropietarios, por el valor de su adjudicación, en concepto de disolución de condominio. Según la DG, la posibilidad de estimar como conceptos arancelarios independientes los diversos actos o negocios contenidos en una escritura, independientemente de su carácter principal o accesorio, queda recogida de manera expresa en la norma cuarta del anexo segundo, normas generales de aplicación de los aranceles notariales vigentes, con arreglo al cual: "para la determinación de los conceptos que contengan los documentos autorizados se atenderá a las normas sustantivas y a las fiscales". Consiguientemente procederá el cobro por diversos conceptos cuando en la misma escritura haya pluralidad de actos, negocios o contratos. En el aspecto sustantivo, división horizontal y disolución de comunidad son actos jurídicos diferenciados.

La DG parece dar a entender que se puede minutar de la manera antedicha si no se utiliza la llamada “construcción en comunidad valenciana” (adjudicación directa de las fincas o departamentos respectivamente construidos), dado que la división horizontal no entraña la desaparición de la situación de comunidad precedente, sino que cada piso o local resultante continúa siendo propiedad indivisa del conjunto de los comuneros y para que se produzca una extinción del condominio es necesario pacto expreso de los mismos, distinto del anterior, por el cual cada uno pasa a ser titular de una propiedad separada conforme al artículo 396 del Código Civil.

## C) DISOLUCIÓN PARCIAL DE CONDOMINIO

En una escritura que el recurrente denomina de disolución parcial de condominio, en la que se pasó de 3 a 2 comuneros, la **RSN** **14/02/2014** consideró correcta la minutación de 3 bases, cada una por un valor de un tercio del bien. Se trataba de un acuerdo transaccional, pues había interpuesta una demanda de división de cosa común. En la cláusula primera se dice textualmente que los tres hermanos intervinientes «disuelven el proindiviso existente hasta ahora entre ellos». Se trata de una disolución de comunidad en su totalidad, sin que sea impedimento para ello que la forma elegida para disolver tal comunidad sea la adjudicación a dos de los comuneros y la compensación económica a favor del tercer comunero (con «carácter indemnizatorio» se dice en la escritura).

La norma arancelaria aplicable a la disolución es la contemplada en el número 2 del vigente Arancel, con la aclaración que resulta de la Norma General 4ª.3 que dispone que «en las herencias, disoluciones de comunidad con adjudicación de bienes, se aplicarán los tipos del número 2 a cada interesado por el total de bienes que se le adjudiquen por un mismo concepto» y es lo cierto que en la escritura se realizan tres adjudicaciones de idéntico valor equivalentes cada una a la tercera parte del valor del conjunto de los inmuebles.

## D) PLURALIDAD DE CONDOMINIOS

En la **RSN** **27/08/2014** se resuelve la minutación de una escritura en la que por un lado existía un condominio entre 3 personas (madre, hijo e hija) que afectaba a varias fincas; y por otro lado un condominio entre 2 personas (la misma madre e hija que en el anterior) que afectaba a una finca. Finalmente, un hijo queda propietario de una finca y el otro del resto.

El punto 2 de la Norma General Cuarta de aplicación del arancel dice que para la determinación de los conceptos que contengan los documentos autorizados se atenderá a las normas sustantivas y fiscales, y el inciso tercero del punto 3 de la Norma General Cuarta aclara que «si un instrumento comprendiere varias transmisiones hereditarias se cobraran los derechos correspondientes a cada una de ellas» por lo que, al no coincidir los titulares de los dos condominios, hay que considerar que la adjudicación de bienes a un mismo interesado se refiere a cada uno de los condominios que se extinguen, por separado, al tener origen distinto . Por tanto, a un comunero que participe en los dos condominios, se le podrán minutar dos bases, cada una equivalente al valor del que era partícipe en cada condominio.

## 29. DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD

Para aquellos casos en que se otorga una escritura de disolución de la sociedad que no va seguida de liquidación, la DG, en **RSN 27/03/2000**, resolvió que era minutable con cuantía, aunque la sociedad carezca de bienes. El negocio jurídico tiene su sustantividad jurídica que permite que sea conceptuado como de cuantía. En el mismo sentido la **RSN 14/09/1999,** conforme a la cual la base arancelaria, al no transmitirse bienes valorables a los socios, vendrá determinada por la cifra nominal del capital, que es módulo que guarda congruencia con el criterio seguido para la constitución de sociedades que limitan la responsabilidad de los socios y con la propia configuración del concepto operaciones secretarias recogido por la legislación fiscal.

En cambio, en el caso de que se otorgue la habitual escritura de disolución y liquidación simultáneas, las **RSN 30/05/2000, 14/06/2000** y **19/06/2000** resolvieron que la disolución de sociedad no puede cobrarse con cuantía como acto independiente de la liquidación. Pese a la posibilidad, con arreglo a la Norma Cuarta del Anexo segundo de los Aranceles Notariales, de estimar como conceptos arancelarios independientes los diversos pactos contenidos en una escritura, quedan exceptuados de dicha regla aquellos casos en los que hay una conexión o dependencia entre tales actos por su intrínseca naturaleza. En los casos de disolución y liquidación simultáneas no existe la pretendida pluralidad negocial o sustantiva, ya que no cabe desconocer la conexión causal entre ambas operaciones, absorbiendo el concepto de liquidación al de disolución a efectos arancelarios, conforme a la doctrina de este Centro Directivo sobre los actos interdependientes, aplicable en aquellos casos en que disolución y liquidación de la sociedad se formalicen simultáneamente siendo la primera presupuesto inexcusable de la segunda, ya que, con excepción de los supuestos de nulidad, sin disolución no hay liquidación.

## 30. DIVISIÓN HORIZONTAL

La **RSN** **29/12/1999** reconoce en una escritura con obra nueva y división horizontal que se han de cobrar dos bases, una por cada concepto y con su respectiva base.

La **RSN** **17/11/2005** resolviendo un supuesto de disolución de condominio mediante división horizontal, ha sido comentada en el apartado DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO, a cuyos comentarios me remito.

## 31. DIVORCIO

Según la **RSN** **20/09/2016**, el divorcio debe minutarse como documento sin cuantía (Número 1, letra h del arancel). Sin embargo, si en el convenio se contienen pactos de carácter patrimonial, tales como disoluciones de condominio o subrogaciones de deuda, éstos se minutan además como actos con cuantía, ya que surten los efectos fiscales y sustantivos que les son propios. Su incorporación al convenio regulador no desvirtúa en modo alguno sus efectos.

Todo ello a la espera de que se dé cumplimiento a lo dispuesto en la D.A. 4ª de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria (BOE 3 de julio de 2015), que prevé que, en el plazo de tres meses a contar desde su publicación en el BOE, el Gobierno aprobará los aranceles correspondientes a la intervención de los notarios respecto de los asuntos, actas, escrituras públicas –entre ellas las escrituras de divorcio – expedientes, hechos y actos para los que resulten competentes conforme a lo dispuesto en la citada Ley.

## 32. DOBLE COLUMNA

En la **RSN** **28/03/2000** la DG se ocupó de la minutación de un poder para pleitos a doble columna otorgado en una notaría de Guipúzcoa. El cliente había solicitado su redacción en euskera y la notaría lo redactó a doble columna castellano-euskera. Según el Centro Directivo, siguiendo la **RSN** **06/05/1998**, no es admisible el intento de cargar sobre el otorgante los costes de la traducción a la lengua por él elegida y el aumento que en los honorarios notariales (por incremento de folios) supone la utilización de la doble columna, consecuencias que además de chocar frontalmente con los principios constitucionales de igualdad ante la Ley y no discriminación (art. 14 CE) e igualdad de todos los españoles en todo el territorio nacional (art. 139 CE), vulneraría la obligación que incumbe a los poderes públicos de adoptar cuantas medidas sean necesarias para impedir la discriminación de los ciudadanos por razones de lengua, y de adoptar las medidas oportunas y arbitrar los medios necesarios para garantizar de forma progresiva el ejercicio de ese derecho. En el supuesto examinado no se deduce que se hayan cobrado gastos de traducción, pero sí exceso de folios en la matriz y en la copia resultantes de la redacción del Instrumento a doble columna, costos que, de acuerdo con la doctrina anteriormente expuesta, no deben ser repercutidos en el cliente.

Entendemos que sí podrá cobrarse el exceso de folios en el supuesto habitual de doble columna en que una de las lenguas no sea oficial en España.

## 33. DOCUMENTOS UNIDOS

Conforme a la **RSN** **30/05/2003**, deben computarse como folios para el número 7 del arancel no sólo el cuerpo de la escritura que redacta el notario, sino también los documentos unidos, dado que la norma arancelaria habla de "folios de la matriz", sin distinguir entre unos y otros.

En cuanto a la extensión de la escritura y el número de documentos unidos, podemos extraer los siguientes principios generales de las **RSN** **18/04/2000**, **12/07/2000**, **21/03/2006**, **23/08/2014**, **26/08/2014**, **26/08/2014**, **29/01/2020**, **09/06/2020**, **11/05/2021** y **03/01/2023**:

1. El notario, como redactor del documento, puede y debe decidir qué contenido ha de tener la escritura con el fin de asegurar que la misma produzca todos los efectos que le son propios, garantizando los intereses de las dos partes del documento y las de los terceros e incluso salvaguardando su propia responsabilidad profesional, sin que pueda limitarse esa facultad y obligación del notario por consideraciones arancelarias que, además de improcedentes, no guardan proporción con la finalidad de garantía de seguridad jurídica, ni con los posibles perjuicios que mediante ello se tratan de eludir.

2. Lo anterior debe ser compatible con lograr el menor coste posible para los otorgantes (**RSN** **23/08/2014** y **03/01/2023**).

3. Todo ello sin perjuicio, en cuanto concierne a las competencias de la DG y de las Juntas Directivas de los Colegios Notariales, de la responsabilidad disciplinaria en que los notarios pudieran incurrir en conductas abusivas o arbitrariedad maliciosa.

4. Se ha de tener en cuenta que el otorgamiento se lleva a cabo a requerimiento del interesado y con su consentimiento, el cual no manifestó su oposición a la incorporación en el momento de la autorización.

5. La labor de asesoramiento del notario, que forma el núcleo de su función, debe permitirle hacer una labor de filtro conforme la cual deberá incorporar sólo aquellos documentos que sean imprescindibles o su incorporación venga impuesta por una disposición legal o reglamentaria, así como aquellos cuya incorporación no siendo estrictamente necesaria, sean aconsejables para la correcta integración del negocio jurídico o sean solicitados por los otorgantes.

6. Conforme a la **RSN** **03/01/2023**, en el cuerpo del instrumento debe haber una plasmación o referencia, de manera expresa, de la incorporación del documento. Si no la hubiera, ese documento unido no podrá minutarse.

En la **RSN** **12/07/2000**, ante la queja por el excesivo número de folios en una escritura de compraventa de vivienda de precio tasado y subrogación, la DG, siguiendo la argumentación del notario, afirmó que es consecuencia de la incorporación a requerimiento de la entidad acreedora del préstamo, del documento privado de compraventa visado por el organismo competente y de la

resolución administrativa de concesión de ayudas, requisitos estos a los que alude el propio pacto decimosexto de la escritura de préstamo que regula la transmisión de fincas y la subrogación de los adquirentes, como necesarios para que la subrogación tenga lugar. Por ello, el Notario como redactor del documento confeccionó éste de forma que reuniera todos los requisitos necesarios para que surtiera los efectos queridos por las partes, por lo que nada puede reprochársele en esa materia.

La **RSN** **14/04/2011** afirmó que la mayor extensión actual de los documentos viene dada fundamentalmente por las constantemente crecientes exigencias legales y reglamentarias, señaladamente las relacionadas con las áreas económica, tributaria y de lucha contra el blanqueo de capitales y el fraude de las Administraciones públicas; y, por otra, que el aumento de la extensión de los documentos repercute directa e inmediatamente, por el mayor volumen de los archivos, en los costes, muy elevados, de la custodia del protocolo, que es un archivo de propiedad estatal, el cual ha de conservarse y gestionarse indefinidamente, siendo sufragados sus gastos por cada notario y/o por los Colegios Notariales (que a su vez se financian mediante las aportaciones de sus colegiados).

La **RSN** **15/10/2013** consideró minutable como folios unidos en un acta de protocolización de testamento ológrafo, a efectos de la aplicación del número 7 del Arancel, setenta y siete hojas en blanco que integraban la libreta en la que se contenía un testamento ológrafo, y que el Juzgado en el que se tramitó su adveración cruzó en su anverso y reverso y estampó un sello en el centro en tinta del propio Juzgado. El notario debe examinar el documento que deba ser protocolizado y si es susceptible de protocolización procederá a ello en cumplimiento del requerimiento, en este caso del mandato judicial, sin que por su propia naturaleza pueda proceder a su alteración mediante la supresión de parte de su contenido. El notario ha de protocolizar la totalidad del expediente judicial relativo a la protocolización del testamento, en el cual expediente constan, como exige el CC, todas las diligencias practicadas y entre ellas las practicadas en las hojas de la libreta que han sido inutilizadas por el propio Juzgado.

La **RSN** **26/08/2014** dispuso que en los documentos unidos (en este caso la certificación negativa de denominación del RM central; los certificados bancarios de aportaciones dinerarias y otro relativo a la obtención del NIF), son documentos todos ellos originales constitutivos de una unidad documental en sí mismos y en los que, consecuentemente, no cabe distinguir la existencia o no de cara escrita, por lo que de dichos documentos no se descuentan las caras en blanco. En caso de que en la copia no se reproduzca la cara en blanco, se cobrarán menos caras por el número 4 del arancel que por el número 7.

En relación a la posibilidad dejar de incorporar la nota simple informativa y los certificados catastrales y sustituirlos por una transcripción por relación en el cuerpo de la escritura, la **RSN** **12/07/2022** resolvió negativamente. Para las notas simples, la obligatoriedad de su obtención e incorporación a la escritura deriva del artículo 175 del RN, reiterándose en este punto la imposibilidad del ejercicio de la opción prevista en el artículo 249.2 del RN. Respecto de la certificación catastral, su obtención y posterior incorporación al documento público,

es una obligación impuesta por los artículos 170 del RN y 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

La **RSN 08/10/2022** se ocupó de un supuesto de elevación a público de un contrato privado firmado varias décadas antes, otorgado de una parte por un Banco y de otra por los herederos de una de las partes. A la escritura se incorporó copia auténtica tanto de la escritura de declaración de herederos de dicha parte y como de la consecuente escritura de herencia, a la que ya se había incorporado una copia de la misma declaración de herederos. Pese a que el contrato privado elevado a público ocupaba sólo 2 páginas, la escritura de elevación a público tenía una extensión de 109. La DG resolvió que únicamente se debía reducir la minuta por la mayor extensión debida a la doble incorporación de la copia auténtica de la declaración de herederos (como documento autónomo y como documento incorporado a la herencia), reduciendo consecuentemente el arancel por los números 7 (exceso de folios) y 5 (copias), así como el timbre por AJD. La DG considera que había 2 formas de redactar el documento, bien incorporando la herencia, bien acompañándola meramente, ambas correctas y cada una con sus ventajas e inconvenientes, por lo que, salvo lo antes dicho, no debe reducirse la minuta.

Pasemos a analizar algunos supuestos concretos de documentos unidos:

1. **FIPER**: La **RSN 11/05/2021** resolvió que la incorporación de la FIPER a la escritura autorizada, como decisión del notario dentro de su autonomía funcional, en modo alguno estaba vedada.

2. **Información del Registro Mercantil**. La **RSN 03/01/2023** se mostró contraria a su incorporación a la escritura, y ordenó rectificar la escritura en cuanto a los números 4 (copias), 5 (testimonios), 7 (exceso de folios) y norma octava (timbre) dado que no se debían haber computado los folios ocupados por dicha información. En el cuerpo de la escritura además no se hacía referencia a la consulta al Registro Mercantil, ni a la incorporación de dicho informe a la escritura, por lo que no se cumplía con un axioma del instrumento público, todo documento que se incorpore debe de tener su explicitación en el propio texto del Instrumento. Pero aunque se hubiera explicitado el hecho de la consulta y su incorporación, en nada mejora la protección del comprador, y por supuesto no facilita los efectos de la escritura, que tiene un valor y una eficacia por sí misma, y que descansa en la fe pública que el Notario ejerce, a través de su otorgamiento y autorización. Tampoco permite contrastar la vigencia de nada, pues como ya puso de manifiesto la **RSN 13/10/2020**: "*tal documento* [Informe del Registro Mercantil] *carece de valor jurídico alguno, más allá de la mera información; pero sobre el que no puede descansar la acreditación de ninguna de las circunstancias a que se refiere, ya que esta acreditación ha de realizarse bien con certificación del Registro Mercantil o bien mediante la exhibición de las copias autorizadas de los instrumentos públicos correspondientes*".

3**. Consulta relativa al titular real**: Conforme a la misma **RSN 03/01/2023**, su incorporación completa sí es procedente, sin que el notario

puede decidir quitar hojas o caras de dicho documento, en primer lugar porque se trata de testimonios de documentos recibidos y por lo tanto se da fe de su coincidencia con el documento recibido electrónicamente, aunque estas vengan en blanco, como ha reconocido la **RSN 15/10/2013**.

4. **Traslado a papel de copia electrónica del acta de requerimiento autorizada por otro notario**: La **RSN 14/01/2013** resolvió que el notario que recibe un requerimiento a través de un acta autorizada por otro notario remitida telemáticamente, puede incorporar al acta que él autorice aceptando el requerimiento el traslado a papel de la copia electrónica remitida por el otro notario, si bien ese traslado no puede minutarse como testimonio.

5. **Certificado energético**. Es estudiado en el apartado CERTIFICADO ENERGÉTICO de este trabajo. Conforme a la **RSN 03/01/2023**, conviene su incorporación íntegra y no sólo de su etiqueta.

## 34. DONACIÓN

En los casos de donaciones existiendo pluralidad de donatarios, las **RSN 16/04/2002** y **22/12/2010** resolvieron que se podían minutar tantas bases como donatarios, por el valor que cada uno de ellos reciba, aun cuando los donatarios adquieran participaciones indivisas de un mismo bien.

La posibilidad de estimar como conceptos independientes los diversos actos de la escritura viene prevista en los actuales aranceles notariales que en su norma cuarta apartado 2 prescribe que «para la determinación de los conceptos que contengan los documentos se atenderá a las normas sustantivas y a las fiscales». Desde el punto de vista sustantivo, el hecho de que el bien donado haya sido atribuido a los donatarios por mitad, no impide que cada una de las adjudicaciones individualmente considerada pueda desplegar sus efectos jurídicos con independencia de las demás, pudiendo apreciar una pluralidad de negocios. El distinto tratamiento que puede recibir la cuota de cada donatario se pone de manifiesto ante el posible ejercicio de acciones de reducción por inoficiosidad, acciones de revocación por incumplimiento o por causa de ingratitud (artículos 636, 647, 648 y 651 del CC) o respecto al derecho de reversión de lo donado contemplado por el artículo 812 del CC

Asimismo, desde el punto de vista fiscal, el Impuesto de Sucesiones y Donaciones grava individualmente a cada adquirente de manera que son cada uno de los donatarios los sujetos pasivos del Impuesto de acuerdo con el artículo 5 b) de la Ley de Impuesto de Sucesiones y Donaciones y artículo 16 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. De hecho, hay que atender a las circunstancias personales de cada adquirente, ya lo sea de bienes concretos o de cuotas indivisas, para determinar la deuda tributaria de modo que la cantidad a pagar por el sujeto pasivo será la que resulte de multiplicar la cuota íntegra por el coeficiente que corresponda en atención al patrimonio preexistente de cada donatario y del grado de parentesco con el donante. Por otra parte, la legislación fiscal al regular, en el marco de las reglas especiales de legislación, las relativas a la acumulación de donaciones entre sí y en su caso a la herencia de donante, considera individualmente a cada beneficiario. A mayor abundamiento y atendida la variabilidad de circunstancias que pueden afectar a cada declaración-liquidación, el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones exige presentar en la oficina gestora un ejemplar de autoliquidación por cada uno de los donatarios

## 35. DONACIÓN MORTIS CAUSA

La **RSN** **10/05/2013** estableció que las donaciones *mortis causa* podían minutarse como instrumento de cuantía, pues se trata de una disposición por causa de muerte, a título singular, otorgada en forma de donación.

Determina el apartado 1º de la Norma Cuarta del Anexo II del Real Decreto 1426/1989 que: «Se considerarán instrumentos públicos de cuantía aquellos en que ésta se determine o sea determinable, o estén sujetos por su contenido a los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sobre el Valor Añadido o cualquier otro que determine la legislación fiscal.» Fiscalmente, a este tipo de donaciones se les aplica las normas relativas a las adquisiciones por causa de muerte, y, por tanto, las reducciones, tarifas, coeficientes multiplicadores, deducciones y bonificaciones del Impuesto sobre Sucesiones. Aunque nos encontramos con un documento que participa de la naturaleza de las disposiciones *mortis causa*, puede implicar la transmisión de la propiedad. Si a ello le añadimos que se evalúa económicamente y que se formaliza mediante el vehículo documental de la donación, esto es mediante un acuerdo de voluntades entre donante y donatario, es por lo que se entiende que participa de lo que arancelariamente se determina como «documento de cuantía» y por tanto debe tener este alcance en ese ámbito.

## 36. ESTATUTOS DE SOCIEDAD

Conforme a la **RSN** **04/02/1999**, una escritura de adaptación de estatutos de una sociedad anónima, en la que además se modificaba el objeto social y había un cese y nombramiento de cargos, es un documento sin cuantía. En el mismo sentido la **RSN** **05/02/1999.**

Según la **RSN** **18/12/2000**, la redacción de estatutos de una sociedad por el notario constituye un asesoramiento extranotarial. No está incluida entre las obligaciones del notario, pudiendo ser confeccionados tanto por éste, como por cualquier otro profesional. En este supuesto la actuación es extranotarial, no cubierta por los aranceles notariales y sometida en cuanto a su retribución al régimen general de la competencia, sin que sea admisible ninguna práctica monopolística o restrictiva. En el supuesto de hecho se cobraron 10.000 pesetas (60,10 euros) por la redacción de los estatutos.

Esta cuestión nos lleva al siguiente epígrafe, en relación a los conceptos extra arancelarios en un sentido genérico.

## 37. EXTRA ARANCELARIOS (CONCEPTOS)

La doctrina de la DG en relación a los conceptos extra arancelarios y su minutación se recoge en la **RSN** **12/03/2020**, que dispone lo siguiente:

-Estos conceptos se refieren a actuaciones cuya retribución no está reflejada o recogida expresamente en el arancel notarial, por más que sean legalmente admisibles como trabajos que podría realizar cualquier otro profesional, abogado, gestor, o asesor, y cuya retribución por tanto sería válida y correcta.

-Se deben cumplir los requisitos de información, transparencia, y aceptación expresa por parte del cliente, con carácter previo a la autorización de la escritura.

- Dichos importes deben aparecer separados de la minuta por honorarios estrictamente notariales o incluso en una factura o minuta separada.

-Se debe probar que los servicios profesionales realizados fueron expresamente solicitados por la parte recurrente o aceptados por la misma.

En el mismo sentido se pronunciaron las **RSN** **08/07/2019**, **12/03/2020** y **15/04/2021,** en las que se recomienda al notario recurrido que en el futuro corrija o modifique el formato de sus minutas y facturas de honorarios, a fin de distinguir con claridad los conceptos notariales minutados conforme arancel oficial, de los conceptos que está tarifando conforme a su condición de profesional, gestor o asesor en interés de sus clientes,

La **RSN** **12/06/2019** resolvió que los gastos bancarios por la devolución de un cheque no es posible cobrarlos como un concepto más minutable dentro de una factura de honorarios emitida a raíz del otorgamiento de una escritura de constitución de una sociedad limitada, la cual debe limitarse y circunscribirse a los conceptos arancelarios correspondientes al negocio jurídico autorizado y a los servicios efectivamente prestados en relación a los mismos, sin que sea posible incluir otros gastos o conceptos los cuales, incluso, de querer reclamarse, deberían ser incluidos en una factura diferente, con justificación de los gastos incurridos, y con nueva fecha de emisión.

Como un supuesto especial de concepto extra arancelario está la redacción de los estatutos de una sociedad, analizada en el epígrafe “ESTATUTOS”.

## 38. FACTURA

### A) INCORPORACIÓN A LA MATRIZ.

La **RSN** 24/09/2001 admitió la posibilidad de que la factura notarial se encontrara incorporada a la matriz, pese a no ser el procedimiento habitual. Se entregaba la factura como parte integrante de la copia autorizada. La DG resolvió que este procedimiento no puede conllevar en ningún caso un aumento en los honorarios percibidos por la repercusión que el mismo tenga en el aumento de los folios de matriz y copias, ya que la Ley de Tasas y Precios Públicos se limita a exigir la constancia al pie del documento matriz y de todas sus copias de las bases de aplicación del Arancel, con mención del número del arancel y honorarios y con la mención del recurso que cabe contra la misma y el plazo de impugnación. No es preciso que se incorpore a la matriz la minuta, ya que ello encarece los honorarios notariales.

### B) ENTREGA DE LA FACTURA

Tal como dispone la **RSN** 12/07/2000, la factura debe entregarse al interesado o a la gestoría en el momento del pago de los honorarios, pues no se puede imponer a los impugnantes que no retiraron y sí pagaron el documento, la carga de tener que pasar de nuevo por el despacho notarial a recoger la minuta arancelaria. El Notario debe desde el primer momento entregar a los propios interesados que recogen el documento o en su defecto a la persona o entidad que lo haga en su nombre, minuta detallada del arancel aplicado que contenga todas y cada una de las menciones que prevé la disposición general novena del arancel. Con ello permite que los interesados, desde el momento inicial, conozcan con detalle los diferentes aspectos que influyen en la elaboración de la minuta, evitando así situaciones como la resuelta en dicha resolución, que pueden generar desconfianza en los consumidores sobre la transparencia con que se debe desenvolver la actuación notarial en esa materia.

### C) FIRMA EN LA FACTURA

Son numerosas las resoluciones que recuerdan que la factura debe estar firmada por el notario. La **RSN** 13/09/2017 dispuso que para que la fecha de presentación de la minuta notarial se tenga como día inicial del cómputo de caducidad para su impugnación, debe reunir todos los requisitos formales establecidos en la Disposición Adicional 1ª de los aranceles, esto es, desglose de cantidades, sello y firma del notario. Frente al criterio mantenido por la DG en su **RSN** 15/01/2002 conforme al cual una minuta no firmada, pero reconocida como propia por el notario que la expidió, no tiene obstáculo para surtir todos sus efectos tanto en al ámbito administrativo como el civil, otro criterio (así, entre otras, en las **RSN** 15/09/1999, 10/03/2006 y 09/10/2018) establece que para que la presentación de la minuta pueda tomarse como *dies a quo* del plazo de caducidad del derecho a impugnarla, es necesario que tal presentación se haya realizado con arreglo a las prescripciones formales establecidas en la Disposición General 1ª de los aranceles, esto es, entre otros requisitos, con la firma

del notario**.** Sin embargo, la **RSN** **12/12/2018** volvió al criterio precedente y afirmó que la entrega de una minuta no firmada da derecho al que la recibe a exigir la firma del notario en la misma y será una conducta sancionable por incumplimiento de obligaciones corporativas, pero no puede estimarse la minuta impugnable *sine die* por el hecho de no estar firmada por el notario

Las **RSN** **10/10/2019** y **15/01/2020,** frente a la pretensión de que se anule una factura por ausencia de firma del notario, resolvieron que si se entrega una minuta no firmada y se paga, o bien se impugna en tiempo y forma, la entrega y conocimiento de las cantidades devengadas por aplicación del arancel notarial existe y se ha producido. La falta de firma será una conducta sancionable por incumplimiento de obligaciones corporativas, o dará derecho de exigir la firma de la misma, pero, en sí, es independiente de la obligación de entrega de la minuta con la expresión detallada de bases, conceptos y números de Arancel aplicados. Lo dicho en este punto se refuerza examinando el capítulo III, Título III, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dedicado a la nulidad y anulabilidad de los actos administrativos, donde solamente se hace referencia al defecto de forma como causa de anulabilidad, no de nulidad, en el artículo 48.2, en el que después de declarar que son anulables los actos de la Administración que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder, puntualiza que «no obstante, el defecto de forma sólo determinará la anulabilidad cuando el acto carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de interesados».

La **RSN** **09/06/2020** estableció que la falta de firma no es una cuestión menor de la que no se derivan responsabilidades, pues el cumplimiento de las normas no queda al arbitrio y calificación del obligado, y en caso de incumplimiento reiterado cabría, conforme al artículo 350 RN, que pudiera ser considerado como una infracción leve, por lo que se le recuerda al señor notario su obligación de cumplir con las prescripciones de la normativa vigente y firmar las facturas, sin que del hecho de la falta de firma de una factura pueda deducirse sin más responsabilidad disciplinaria.

## D) DUPLICADO DE FACTURA

La **RSN** **11/06/2018** resolvió que todo otorgante tiene derecho a conocer la factura del documento notarial, aunque haya intervenido un intermediario (abogados) a los que se haya dado la factura original. El otorgante tiene derecho a duplicado, sin necesidad de alegar pérdida de la factura. El concepto «pérdida», debe interpretarse en sentido amplio, como desposesión de una cosa, sin que sea admisible una interpretación restrictiva en perjuicio de los derechos del ciudadano usuario del servicio público notarial. Cada otorgante tiene derecho a conocer el importe de los honorarios notariales directamente del notario autorizante y, en su caso, a la obtención de un duplicado de la factura, si, como en el caso resuelto, ya se entregó el original al gabinete gestor.

## E) FACTURA RECTIFICATORIA

En el caso de que se emita una segunda factura rectificatoriade otra anterior, el plazo para la interposición de un recurso contra la misma se cuenta desde la fecha de esta segunda factura (**RSN 16/10/2018**),

## F) FACTURA EXPEDIDA POR UNA COMUNIDAD DE BIENES Y POR UNA SOCIEDAD PROFESIONAL

La **RSN 09/06/2020** admitió que en la factura apareciera una Comunidad de Bienes, siempre que también conste el nombre y NIF del notario autorizante.

En cambio, la **RSN 06/04/2021** no admitió que fuera expedida por una sociedad limitada profesional, dado que el ejercicio de la profesión notarial es incompatible con el "ejercicio en común" de esta actividad que la Ley de Sociedades Profesionales exige, al menos en los mismos términos definidos por ella, pues supondría el desempeño de la función notarial «bajo la razón o denominación social», atribuyendo a la sociedad «los derechos y obligaciones inherentes» a su ejercicio, cuando tales prerrogativas y efectos aparecen indisolublemente unidos por la legislación a la persona física del notario. La aplicación del arancel forma parte del estatuto como funcionario público del notario (de ahí que el control de su aplicación correcta se haga por vía administrativa por la Dirección General) por lo que no es posible que sea aplicado por una sociedad mercantil. Por ello, atendiendo a la vertiente funcionarial del estatuto jurídico del notario, «*de lege lata*» es de todo punto imposible que las facturas aplicando el arancel sean expedidas por una sociedad.

## G) IMPUGNACIÓN DE FACTURAS

La Norma Décima del Real Decreto 1426/1989 de 17 de noviembre por la que se aprueba el Arancel Notarial, establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el notario dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega», siendo las Juntas Directivas de los Colegios Notariales los organismos competentes para su resolución en primera instancia, pudiendo dichas resoluciones ser objeto de recurso de alzada antes la DG en el plazo de diez días hábiles. Según ésta, los plazos de impugnación de las minutas notariales tienen carácter preclusivo, son plazos de caducidad no susceptibles de interrupción. De esta forma, si el recurso no se interpone dentro de dichos plazos, se pierde la posibilidad de hacerlo en el futuro, pues el acto deviene consentido y firme en aras de la seguridad jurídica, evitando así el mantenimiento de situaciones jurídicas en un estado de pendencia prolongada, con las consiguientes consecuencias jurídicas, económicas e incluso fiscales. Y todo ello sin perjuicio del derecho del interesado de acudir a la vía judicial civil para obtener la satisfacción de su pretensión. En este sentido las **RSN 19/02/1999, 19/10/1999, 30/11/1999, 16/03/2000, 26/03/2015, 15/04/2015, 15/04/2015, 11/02/2016, 15/09/2017, 22/02/2018, 27/11/2018, 27/11/2018, 12/12/2018, 04/03/2021, 03/01/2023** y **31/03/2023**.

La **RSN** **21/12/2013**, no admitió la fecha de remisión de la minuta por correo electrónico como inicio del plazo para impugnarla. Según la DG, la utilización del correo electrónico como medio de notificación no es de libre elección por el notificante, sino consecuencia de una previsión legal en ese sentido o de un acuerdo de las partes; la circunstancia, puesta de manifiesto en su informe por el notario, de que la dirección de correo electrónico era el medio utilizado por la impugnante para sus comunicaciones con la notaría, no significa consentimiento para su utilización con los efectos, en relación al cómputo del plazo para impugnar, que pretende el notario. Tampoco lo es la consignación en las escrituras autorizadas de una dirección de correo electrónico, práctica por lo demás habitual en las relaciones entre las partes del negocio documentado. no existiendo en la normativa notarial disposición alguna que permita al Notario sustituir la obligación de notificación o entrega de la minuta por su remisión por correo electrónico y no existiendo consentimiento expreso en ese sentido por la recurrente, no debe entenderse notificada a efectos de inicio del cómputo para impugnar.

En la **RSN** **26/03/2015**, pese a que no constaba la fecha de entrega o notificación y dado que el recurrente no había alegado una entrega posterior a la fecha de expedición y ya habían transcurrido tres años desde la misma, se consideró extemporánea.

Y en las **RSN** **12/12/2018** y **04/03/2021** la minuta es impugnada varios años después de su emisión y entrega a la gestoría del Banco. Según la DG, la remisión de una minuta de honorarios a una gestoría o empresa tramitadora de una escritura en virtud de un mandato expreso contenido en la escritura, es suficiente para entenderla remitida al cliente, comenzando en ese momento el plazo de impugnación de la minuta remitida. Por tanto, el *dies a quo* para impugnar la minuta será el del momento en que la misma es entregada, notificada y/o pagada por la gestoría, quien actúa como mandataria del interesado y a quien en el cumplimiento de su encargo correspondería en su caso velar por los intereses de su mandante.

Y la **RSN** **27/05/2021** resolvió que la emisión de la factura, en sí, no es más que el reflejo de una obligación que incumbe al notario, pero no basta con haber cumplido la obligación de emitir factura para que pueda entenderse que la simple emisión de la misma determine el *dies a quo* de la caducidad del derecho a impugnar, pues ello atribuiría al notario la decisión de la determinación del mencionado *dies a quo*. Es necesario que la factura sea notificada y/o entregada, debiendo de existir prueba de dicha entrega o notificación. Y en cuanto a la legitimación para impugnarla, no se limita a la persona a cuyo nombre se ha emitido, sino también a cualquier responsable de su pago. Según la Norma Sexta del arancel, “La obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de funciones o los servicios del notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente.” Es por ello que cualquiera de los responsables del pago está legitimado para recurrir la factura.

En cuanto a la legitimación para impugnar la factura, la **RSN** **27/07/2000** no reconoció la condición de interesado al Consejo Rector de una cooperativa

en relación a unas escrituras de adjudicación de viviendas a socios cooperativistas en las que se pactó que todos los gastos eran a cargo de los adjudicatarios cooperativistas. Según la DG no puede afirmarse que la cooperativa tenga un interés propio, ni se puede decir que se le ha ocasionado un perjuicio. Son los adjudicatarios los únicos "interesados" y, en consecuencia, los únicos legitimados para impugnar las minutas notariales, ya que son los únicos posibles afectados, al ser el pago de las minutas notariales débito y responsabilidad de ellos.

## 39. FIANZA

### A) ES CONCEPTO MINUTABLE INDEPENDIENTE

La fianza de un préstamo hipotecario es un concepto minutable, tal como resulta de las **RSN** **27/11/1999**, **30/11/1999**, **09/12/1999**, **26/01/2001**, **30/01/2001**, **08/03/2001**, **30/05/2003**, **29/04/2004**, **10/05/2007**, **03/11/2009**, **12/06/2013**, **09/06/2014** y **14/12/2021**. La fianza es un contrato típico regulado por nuestro Código Civil que genera obligaciones autónomas y accesorias respecto de la obligación principal, lo cual justifica la consideración de la fianza como concepto minutable al amparo de la norma cuarta del anexo segundo, normas generales de aplicación, del arancel notarial.

La última de las resoluciones mencionadas (**14/12/2021**) argumentó además que la renuncia expresa que se hace por el fiador a los beneficios de orden, excusión y división, nos acercan (aunque no se haya pactado de forma expresa) a la figura de aval a primer requerimiento, respecto del cual reiterada jurisprudencia del TS ha establecido que su característica es la de dar nacimiento a una obligación de garantía inmediata que pierde su carácter accesorio de la obligación principal (a diferencia de la fianza), en el que la obligación del garante es independiente de la obligación del garantizado y del contrato inicial ( STS 671/2010, de 26 de octubre , con cita de las anteriores STS 735/2005, de 27 de septiembre y 979/2007, de 1 de octubre ), de modo que el garante no puede oponer al beneficiario, que reclama el pago, otras excepciones que las que derivan de la garantía misma (STS 783/2009, de 4 de diciembre ).

Y según las RSN **30/11/1999** y **08/03/2001** la fianza se puede minutar de forma independiente aunque todos los intervinientes sean personas físicas. Para la DG no tiene carácter vinculante la Circular de la Junta de Decanos (actual CGN) de 19 y 20 de noviembre de 1993, que dispuso que en los préstamos hipotecarios la fianza "sólo tendrá la consideración de concepto arancelario independiente de cuantía, cuando el prestatario, el fiador, o ambos sean personas jurídicas". Según la DG, estas circulares del CGN son disposiciones de carácter interno cuyos destinatarios son los notarios, que en ningún caso crean derechos a favor de los particulares y su valor es meramente orientativo, no vinculan a sus destinatarios.

### B) REDUCCIONES DEL NÚMERO 2

La fianza es un concepto de cuantía al que se le aplica la reducción del 25% del número 2.2 del arancel, pues de esta norma resulta que todo acto o negocio jurídico que tenga por objeto la regulación de "préstamos o créditos personales o con garantía hipotecaria" se verá favorecido con la reducción del 25% pues, en sentido propio, el elemento configurador del supuesto de hecho de la norma contemplada viene constituido por el concepto de relaciones obligatorias de préstamos y créditos, debiendo tener igual trato sus garantías, que como la fianza, tienen carácter accesorio. Gozando la obligación principal de reducción arancelaria, no puede ser de peor condición la obligación accesoria. Y frente a ello, no es estimable el carácter restrictivo con que procede aplicar

las disposiciones arancelarias que establecen reducciones, toda vez que se exige la previa interpretación del auténtico significado de la norma, que no es otra que el que ha quedado precisado. En este sentido las resoluciones citadas en el punto anterior, por todas las **RSN 27/11/1999, 30/11/1999, 09/12/1999 .**

### C) BASE SOBRE LA QUE SE APLICA EL ARANCEL

La base en el afianzamiento, según las **RSN 10/05/2007**, **03/11/2009** y **12/06/2013** será la cantidad garantizada. Tal cantidad no tiene por qué coincidir con la cifra de la total responsabilidad hipotecaria, sino que se extiende al total de las obligaciones que se deriven de la deuda asumida y que no sean satisfechas por la deudora principal. Y no siendo posible conocer *ab initio* sino el montante de la deuda pendiente en el momento de constituirse la fianza, es decir, el principal de la deuda asumida por la compradora-subrogada, esta ha de ser su base.

### D) EXTINCIÓN DE FIANZA.

La DG resolvió en la **RSN 22/12/2012** que la extinción de fianza o aval debe minutarse con cuantía. Argumentó que en el Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD se considera que la cancelación de otra garantía como es la hipotecaria (trasladable analógicamente a la fianza) tiene por objeto cantidad o cosa valuable, por lo que se la considera sujeta a AJD, aunque se establezca su exención.

### E) PERMUTA DE FIANZA O AVAL.

La **RSN 11/06/2008** calificó como documento de cuantía una escritura en que los otorgantes, acreedor y deudor, convienen en sustituir un anterior y único aval otorgado por una única y determinada entidad (en garantía de una condición resolutoria de compraventa), por tres avales diferentes e independientes entre sí, concedidos por cuantías diferentes y por tres entidades también independientes entre sí. Por más que la obligación garantizada sea la misma, las consecuencias de lo convenido son de una evidente naturaleza valuable: varía tanto el número como la identidad de los sujetos obligados como fiadores, así como el importe de sus obligaciones y, con ello, varían las relaciones y posibles consecuencias del hipotético pago del aval, tanto en cuanto a los propios fiadores entre sí, como en cuanto a la relación entre acreedor y fiadores, como en la relación entre deudor y fiadores. Y todo ello aun cuando en el supuesto resuelto sólo intervinieran deudor y acreedor y no los fiadores, pues las pólizas de afianzamiento y contragarantía con ellos se habían firmado en otro documento.

## 40. FOLIOS

Conforme a la **RSN 30/05/2003,** deben computarse como folios para el número 7 del arancel no sólo el cuerpo de la escritura que redacta el notario, sino también los documentos unidos, dado que la norma arancelaria habla de "folios de la matriz", sin distinguir entre unos y otros.

La **RSN 18/06/1999** no permitió minutar un folio destinado exclusivamente a cumplimentar la obligación legal de hacer constar en el documento la liquidación del arancel, con expresa indicación de los derechos devengados, base tenida en cuenta para el cálculo y números del arancel aplicados (D.A. 3ª de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos y número Uno de la Norma General Novena del Arancel) por ser la forma de cumplimiento de esa obligación diversa y en cualquier caso extraña al negocio documentado que constituye la base para la formulación de la minuta de derechos arancelarios y suplidos.

En cuanto a los documentos unidos y su repercusión en el número 7 del arancel, me remito al apartado DOCUMENTOS UNIDOS.

## 41. GANANCIALES

En una liquidación de la sociedad de gananciales en que se adjudican los únicos tres bienes inventariados, valorados en un total de 180.000 euros, a uno de los excónyuges y se compensa al otro en dinero, según la **RSN 29/01/2016** se pueden minutar dos bases de 90.000 euros, conforme a la Norma General 4ª.3 del arancel («en las herencias, disoluciones de comunidad y liquidaciones de sociedades, con adjudicación de bienes, se aplicarán los tipos del número 2 a cada interesado por el total de bienes que se le adjudiquen por un mismo concepto). También se pronunció de este modo la DG en la **RSN 01/02/2022,** que resolvió que en una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, se debe minutar una base con cuantía a cada cónyuge por su haber.

Es de gran interés la **RSN 27/05/2021**, de la que podemos extraer la siguiente doctrina:

- En el caso de disolución del régimen económico matrimonial acordada en capitulaciones, sin liquidación y sin adjudicaciones, se minutaría sin cuantía, conforme al Número 1.1.e) del Arancel.

- Si es preciso liquidar varias sociedades de gananciales si uno de los cónyuges había contraído dos o más matrimonios y estuvieren sin liquidar las respectivas sociedades de gananciales, es necesario liquidar la primera como trámite para poder liquidar la segunda, liquidación/es que se minutarían separadamente como documentos de cuantía por el Número 2 del Arancel.

- Realizada la liquidación de la sociedad conyugal, las adjudicaciones pueden realizarse, no simultáneamente, sino en otro momento, en cuyo caso también serían objeto de minutación por el Número 2. Sin embargo, cuando se realizan simultáneamente, existe una interdependencia o conexión causal lo que hace que no puedan minutarse por el mismo Número 2 la liquidación y las adjudicaciones (aunque sí en las capitulaciones, la disolución acordada, que lo será por el Número 1 ya que la interdependencia lo que impide es la duplicidad de conceptos por el mismo Número).

- Cuando viven ambos cónyuges y son ellos los que liquidan la sociedad conyugal, estaremos en presencia de un concepto minutable con dos bases, las correspondientes a las adjudicaciones a cada uno de ellos, en pago de su cuota de valor. Ello sin perjuicio de la posible existencia de otros conceptos, como las adjudicaciones en pago o los excesos de adjudicación.

- Cuando ha fallecido uno o ambos cónyuges, la Norma Cuarta *in fine* del Arancel dispone que “Cuando en las particiones de herencia se liquide además la sociedad conyugal, se considerará esta liquidación como concepto independiente en cuanto al cónyuge superviviente”. Por lo tanto, no puede hablarse de adjudicaciones, como conceptos minutables, cuando han fallecido ambos cónyuges, o respecto del cónyuge fallecido, y así lo ha entendido la Dirección General también en las **RSN 13/04/2011** y **23/11/2020**. Según estas, respecto del cónyuge-causante cuya herencia se parte, tal liquidación no es

concepto minutable y, por identidad de razón y por la propia literalidad de la norma, no debe serlo respecto del cónyuge que, viviendo al abrirse la sucesión, no vive al tiempo de la partición, siendo así, además, que su herencia se parte también simultáneamente con la del primer fallecido, en el mismo documento, y en forma tal que la liquidación de los gananciales pierde sustantividad. Por tanto, sólo se podrá minutar de forma independiente la liquidación de la sociedad conyugal en relación a los bienes adjudicados al cónyuge supérstite y sobre la base de lo que se le adjudica, sin incluir el valor de los bienes gananciales que corresponden a la herencia, que sólo se minutarán con cuantía por el concepto de adjudicación hereditaria. Y si ambos cónyuges han fallecido al otorgarse la escritura y se realiza la liquidación de gananciales y la partición con adjudicación a los herederos, no sería minutable la liquidación de gananciales.

## 42. GESTIÓN

La gestión no es una función propiamente notarial, sino que el notario la realiza en su condición de profesional del derecho, por lo que se regirá por las normas civiles correspondientes al contrato celebrado (depósito, mandato, arrendamiento de servicios...). Determinar si la cantidad cobrada por tramitaciones como suministrar y cumplimentar el impreso de autoliquidación de ITP y AJD, concepto extra arancelario, es o no adecuada, es competencia ajena a la DG, correspondiendo los Tribunales ordinarios de Justicia (en este sentido las **RSN** **05/03/1999**, **10/09/1999**, **18/02/2000**, **18/03/2000**, **12/07/2000**, **07/03/2001**, **10/10/2019** y **01/03/2022**.

## 43. GRATUIDAD (JUSTICIA GRATUITA)

La DF. 19ª de la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria regula la gratuidad de determinados expedientes notariales. Según el apartado segundo, la acreditación de los requisitos para el reconocimiento del derecho a estas prestaciones de asistencia jurídica gratuita tendrá lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita, ante el Colegio Notarial, que tendrá las facultades previstas por dicha ley para verificar la exactitud y realidad de los datos económicos que proporcionen los solicitantes.

Según la **RSN 28/09/2016** en un supuesto de un acta de declaración de herederos, la solicitud de gratuidad de este otorgamiento debe presentarse al Colegio Notarial con anterioridad a la autorización del acta. De presentarse con posterioridad, sería necesario la existencia de un cambio en las circunstancias económicas del otorgante o requirente, sobrevenido con posterioridad al otorgamiento o autorización, que le hiciera merecedor de la reducción arancelaria solicitada. La DG fundamenta su decisión en la remisión que hace la DF 19ª a la Ley de Asistencia Gratuita, pero realizando una aplicación analógica de dichos artículos, de conformidad con el artículo 4 del CC, al estar previstos para una controversia judicial y no para una actuación notarial o registral. A tal efecto, el artículo 8 de la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita señala que «no se reconocerá el derecho a la asistencia jurídica gratuita ni a prestaciones distintas de las solicitadas al actor una vez presentada la demanda, o al demandado una vez formulada su contestación, salvo que en su solicitud acrediten ante la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita que las circunstancias y condiciones necesarias para obtener aquél sobrevinieron con posterioridad a la demanda o contestación, respectivamente. El reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita por circunstancias sobrevenidas no tendrá carácter retroactivo». Y «cuando el actor o el demandado pretendan el reconocimiento del derecho en la segunda instancia sin haberlo solicitado en la primera, deberán acreditar ante la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita que las circunstancias y condiciones precisas sobrevinieron en el curso de la primera instancia o con posterioridad a ella». En el mismo sentido, el artículo 17.2 del Reglamento de Asistencia Jurídica Gratuita en Galicia prohíbe al Colegio de Abogados efectuar la designación provisional de letrado a quien solicite asistencia jurídica gratuita, cuando «observe que la solicitud fue presentada por el actor después de presentada la demanda o por el demandado una vez que formuló su contestación, excepto en los casos de insuficiencia económica sobrevenida».

Se ha de recordar que la exposición de motivos de la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria dispone lo siguiente: “No obstante, en la medida que la presente Ley de la Jurisdicción Voluntaria desjudicializa y encomienda a notarios y registradores de la propiedad y mercantiles determinados expedientes en exclusividad, se prevé que los ciudadanos que tengan que acudir a los mismos puedan obtener el derecho de justicia gratuita, para evitar situaciones de imposibilidad de ejercicio de un derecho, que hasta ahora era gratuito, por falta de medios”. De ello podemos concluir que en caso de **competencias notariales no exclusivas** (por ejemplo, expedientes matrimoniales o designación de contador partidor dativo), en ningún caso debe reconocerse el beneficio de la justicia gratuita en la actividad notarial, pues dicha gratuidad ya se obtiene reali-

zando el expediente en el juzgado. Así lo confirmó la **RSN** **15/02/2023** para un supuesto de designación de contador partidor dativo. Al ser un supuesto de competencia compartida entre notarios y letrados de la Administración de Justicia (art. 1057 del CC), si se pretende el reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita, debe iniciarse ante el Letrado de la Administración de Justicia que resulte competente, de acuerdo con las normas de las Leyes de Enjuiciamiento Civil y Jurisdicción Voluntaria, siendo en tal caso el órgano competente para el reconocimiento de tal derecho la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita que proceda de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1996, de 10 de enero.

Para el reconocimiento de gratuidad para la obtención de copia simple de un préstamo hipotecario firmado años antes, las **RSN** **03/04/2019** y **20/01/2020** exigieron que se acreditara el reconocimiento del Beneficio de Justicia Gratuita mediante la resolución de la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita del Colegio de Abogados prevista en el artículo 16 del entonces vigente Real Decreto 996/2003 de 25 de julio. No basta la previa designación provisional de abogado a que se refiere el artículo 11 de la misma norma, que supone una fase anterior a la resolución definitiva. Esta norma ha sido sustituida por el Real Decreto 141/2021, de 9 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de asistencia jurídica gratuita, el cual de forma paralela al anterior prevé en su artículo 11 la designación provisional de abogado y en su artículo 17 la resolución definitiva, por lo que no cabe entender modificada esta doctrina.

La **RSN** **13/10/2004** denegó la gratuidad de los servicios notariales para una escritura de protocolización de un cuaderno particional derivado de un auto judicial por el que se aprueban las operaciones divisorias derivadas de un juicio de testamentaría. La escritura se otorgó por las dos interesadas en la herencia, sin intervención judicial, teniendo una de ellas reconocido en el procedimiento judicial el beneficio de justicia gratuita. La DG basó su negativa en la interpretación restrictiva de las exenciones, reducciones o bonificaciones arancelarias y en que la intervención notarial no ha servido como base de la pretensión del beneficiario ni para que el juez forme su propia convicción jurídica y decida sobre las operaciones particionales en el curso del procedimiento, por lo que no cabe la reducción del 80% de los derechos arancelarios prevista en el artículo 6.8 de la Ley 1/1996, de 10 de enero de Asistencia Jurídica Gratuita. Además, el documento autorizado no aparece contemplado por el artículo 130 del RN en el grupo de actuaciones notariales objeto de turno especial de oficio, de carácter gratuito para el interesado que haya obtenido el beneficio de justicia gratuita.

De un supuesto similar se ocupó la **RSN** **09/06/2020**, si bien la protocolización se ordenó judicialmente. Versaba sobre si es posible la protocolización gratuita de un cuaderno particional de una herencia realizado por un contador-partidor judicial, cuya protocolización había sido ordenada por la autoridad judicial, siendo la recurrente beneficiaria de la asistencia jurídica gratuita, sin que soliciten la protocolización del cuaderno otros interesados en la partición en quienes no concurre el beneficio de justicia gratuita. Los honorarios notariales que se devenguen por tal actuación deberá el notario repartirlos entre los diversos interesados en proporción a sus haberes hereditarios, si bien, en este caso,

y respecto a la recurrente, la minuta correspondiente al haber hereditario adjudicado a la misma será gratuita, al tener reconocido el beneficio de justicia gratuita y si no se alterare el beneficio a la recepción de activos patrimoniales. El notario podrá emitir facturas al resto de adjudicatarios y reclamarlas por las vías procesales oportunas.

No cumplía los requisitos del artículo 130 del RN ni los del 6.8 de la Ley 1/1996, según la **RSN** **24/07/2006**, una escritura de compraventa en la que el comprador se limitó a acreditar una minusvalía. En cualquier caso, la DG reprochó al notario el no haber informado al otorgante de la no gratuidad antes de la autorización de la escritura, pues éste había preguntado por esta cuestión.

Y la **RSN** **27/10/2022** denegó el beneficio de justicia gratuita para un acta de declaración de herederos y un acta de inmatriculación. La DG afirmó que una vez realizada la petición al Colegio, la falta de contestación no implica su concesión por silencio administrativo positivo. Además, el documento inmatriculador no se considera de aquellos sujetos a este beneficio.

## 44. HERENCIAS

### a) ACEPTACIÓN DE HERENCIA

La DG considera la mera aceptación de la herencia como un documento sin cuantía, susceptible también de ser minutado cuando se acompañe de adjudicación de bienes hereditarios, en cuyo caso se minutarán además las bases con cuantía que correspondan (**RSN** **27/05/2021**).

También consideró que era un instrumento sin cuantía en el caso de una escritura de aceptación de la herencia por un heredero único, en la que se hacía un inventario de bienes sin adjudicación. En este caso, la **RSN** **09/06/2020** no permitió minutar además un concepto de cuantía.

La mera aceptación de herencia será por tanto siempre sin cuantía, pese a no estar incluida la misma en la enumeración de los documentos sin cuantía que hace la norma tercera del arancel, pues ésta no tiene un carácter cerrado. Y ello debido a que el tratamiento arancelario de las sucesiones, como documento de cuantía, descansa en el concepto "adjudicación" tal como se deduce con claridad de la norma general cuarta; donde no hay adjudicación no hay base arancelaria y, por tanto, la cuestión hace tránsito de la norma general tercera que considera instrumentos públicos sin cuantía aquéllos en que ésta no se determine ni fuere determinable, y aquéllos otros en que, aun expresándose, ésta no constituya el objeto inmediato del acto jurídico contenido en el instrumento.

Otro argumento para no considerarlo con cuantía es la falta de identidad absoluta entre los conceptos fiscales y los conceptos arancelarios, por lo que la aceptación de la herencia, sin más y con independencia de las consecuencias fiscales que produce (como ocurre con gran parte de los actos y negocios jurídicos) se encuadra claramente en el primer apartado de la Norma Tercera.

### b) BASES ARANCELARIAS EN HERENCIAS

La **RSN** **11/10/2016** nos recuerda la forma de minutar las herencias, recogida en el Anexo II del arancel, normas generales de aplicación, 4ª.3.2, que dispone lo siguiente: «En las herencias, disoluciones de comunidad, y liquidación de sociedades con adjudicación de bienes, se aplicarán los tipos del número 2 a cada interesado por el total de bienes que se le adjudiquen por un mismo concepto. A tales efectos, las adjudicaciones a un mismo interesado, como heredero, legatario o partícipe en la sociedad conyugal, se considerarán en general como un solo concepto». De dicho precepto resulta que en cada herencia deben aplicarse los tipos del número 2, es decir una base a cada interesado, a cada heredero por el total de bienes que se le adjudique, por la suma del valor total de los bienes, derechos o cuotas adjudicados, aunque sean más de uno. En el caso resuelto había dos escrituras que documentaban dos herencias, y se habían aplicado correctamente dos bases en cada una de ellas correspondientes a los dos herederos por sus respectivas adjudicaciones,

y las bases coincidían con la suma de los valores consignados en el documento.

La **RSN** **16/06/1999** ya recogía esta doctrina en una herencia con seis herederos y 14 inmuebles, que se adjudican todos ellos proindiviso entre ellos seis. Es indiferente desde el punto de vista arancelario que las adjudicaciones se hagan en proindiviso o en bienes separados a cada heredero. El que la voluntad de los interesados se incline por un tipo de partición o por otra en que se adjudique la totalidad de algunas fincas a algún heredero, no debe significar un distinto tratamiento arancelario, por lo que en ese sentido nada hay que reprochar a la minuta impugnada, cuando aplica el mínimo arancelario previsto de 15.000 pesetas (90,15 €), a cada una de las seis bases resultantes, integradas cada una de ellas por el valor de lo adjudicado proindiviso a cada heredero. La misma doctrina se recoge en la **RSN** **22/07/1999**, **09/10/1999** y **27/12/1999**.

En el mismo sentido la **RSN** **28/03/2001** relativa a una escritura en que se recogen dos transmisiones hereditarias (paterna y materna). Dispuso que es correcto minutar independientemente los derechos correspondientes a cada una de ellas. Del mismo modo, si hay varios herederos en cada herencia, podrá minutarse una base por lo adjudicado a cada heredero, todo ello en aplicación del número 3 de la norma general cuarta, "En las herencias... se aplicarán los tipos del número 2 a cada interesado por el total de bienes que se le adjudiquen por un mismo concepto", añadiendo seguidamente que "si un instrumento comprendiera varias transmisiones hereditarias se cobrarán los derechos correspondientes a cada una de ellas".

La **RSN** **09/10/2108** reitera esta regla general para una escritura en que se adjudican a dos legatarios bienes procedentes de dos herencias. La DG resuelve que es correcto minutar 4 bases, dos para cada legatario, una por el valor de lo procedente de la sucesión del padre por vía de legado y otra por la procedente de la sucesión materna. Lo mismo cabe decir de la **RSN** **27/05/2021**, que admite minutar tres bases, una a cada uno de los dos herederos y otra al cónyuge supérstite

La **RSN** **03/11/2020** obligó al notario a rectificar su minuta, pues se pretendía cobrar en una herencia dos conceptos de cuantía al heredero único: una por la realización del inventario y otra por adjudicación. Se trataba de un inventario sucesorio en una aceptación de herencia a beneficio de inventario en Cataluña. El hecho que el inventario pueda, según la legislación catalana, realizarse ante notario o en documento privado en nada desvirtúa que es un hecho causal íntimamente unido al hecho jurídico de la aceptación y adjudicación; pues lo que pretende el heredero con el inventario es conocer la situación patrimonial de la herencia en su activo y su pasivo para no responder de las posibles deudas hereditarias con su patrimonio personal en la adjudicación de la herencia, por lo que, en modo alguno, puede considerarse, sustantivamente, como un negocio propio desligado de la adjudicación, como tampoco procesalmente, cuando los inventarios se realizaban en sede judicial, estos podían desligarse del proceso de división de herencia. Y el tratamiento de las sucesiones como documentos de cuantía se basa en el concepto de “adjudicación”, pues, sin adjudicación no cabe un documento de cuantía. El hecho de que, como es lógico, el inventario comprenda unos bienes y derechos con una cuan-

tía reflejada no conlleva su minutación como un negocio jurídico independiente de la adjudicación sucesoria.

La DG ha considerado favorablemente la posibilidad de aplicar criterios de prudente ponderación en las escrituras de herencia. La **RSN** **27/08/2014** resolvió un caso en que en una escritura se formalizaron dos herencias con trece interesados la primera de ellas y doce la segunda, lo que daba lugar a veinticinco bases arancelarias en aplicación de la norma general cuarta del Arancel. La DG, sin perjuicio de la corrección de la minuta de honorarios, recordó su doctrina en el sentido de que cuando una minutación estrictamente reglamentaria conduce al cobro de unos honorarios que puedan considerarse como excesivos en comparación con el valor del caudal relicto, resultaría justificado que por parte del notario se apliquen criterios de prudente ponderación, sin que ello deba considerarse, en tales casos y con las debidas cautelas, como una contravención de la norma general decimotercera del arancel ni consecuentemente una competencia desleal. Lo mismo afirmó la **RSN** **17/01/2017**, relativa a una herencia con seis adjudicatarios, 4 hijos y dos nietos, en la que se cobraron cinco bases arancelarias, al agrupar la de los nietos. La DG dispuso que constituye un ideal de la actuación notarial en materia de honorarios el no encarecimiento innecesario de dicha actuación, y es en esta línea donde se ubica la actuación del notario al agrupar en su minuta las bases de los nietos. También mantuvo el mismo criterio la **RSN** **05/07/2021** en una herencia con 21 interesados. Y en la **RSN** **25/06/2015** la DG reiteró al notario interesado su consejo de moderación en la aplicación estricta de las normas arancelarias en casos como el resuelto (una herencia con 8 herederos y de muy poca cuantía), atendiendo al valor del caudal inventariado y el número de interesados en el mismo. En el mismo sentido la **RSN** **16/06/1999** en una herencia con seis herederos en el que se cobraron las seis bases y en el que la factura notarial excedía del caudal relicto, por el poco valor de los 14 inmuebles adjudicados proindiviso. También menciona la posibilidad la **RSN** **27/12/1999**.

En relación a la protocolización de cuadernos particionales ordenadas judicialmente, la **RSN** **03/10/2018** estableció que el notario tiene derecho a hacer factura a cada heredero por los haberes que recibe.

### C) TRACTO ABREVIADO

La **RSN** **23/11/2010** resolvió un supuesto de tracto abreviado en la que todos los miembros de la comunidad hereditaria, sin previa partición, vendieron un inmueble. La DG dispuso que se podían cobrar dos bases: la primera por la compraventa y la segunda por la adquisición mortis causa del inmueble. No permitió minutar tantas bases por adjudicación hereditaria como vendedores por su participación en el inmueble, sino una única base por la totalidad, coincidente con el valor del inmueble, porque el dinero entregado en concepto de precio no se partió entre ellos, sino que pasó a ocupar en la comunidad hereditaria la misma posición que el inmueble. La base por adjudicación hereditaria previa tiene su fundamento en el juicio de legitimación de las facultades dispositivas de los otorgantes, que impone al notario el previo examen y calificación de la herencia en cuestión. Sólo en el supuesto de que, a juicio del notario, to-

dos los otorgantes representen la totalidad de las facultades dispositivas y el bien de que se trate pertenezca al caudal hereditario, podrá ser autorizada la escritura, de tal modo que el control de legalidad que debe ejercer el notario no se deduce de manera directa del título de propiedad exhibido, sino que junto a éste debe ser calificado el título sucesorio juntamente con los documentos complementarios. Y ello tanto si la formalización de la venta implica, según el artículo 1000 CC, la aceptación (tácita) de la herencia en ese momento, como si tal aceptación se hubiese producido con anterioridad, ya sea expresa o tácitamente, supuesto este último, el de previa aceptación tácita, en el que la escritura otorgada, respecto de tal aceptación, vendría a contener lo que podría denominarse elevación a público de la aceptación tácita (a semejanza de lo que puede ocurrir con la elevación a público de un documento privado). Prueba de ello es que en el ámbito fiscal la escritura de compraventa, además del correspondiente al ITP-AJD por el concepto de compraventa, tiene un contenido afectado por el ISD que hace necesaria su presentación en la correspondiente oficina liquidadora como requisito previo para su inscripción en el registro de la propiedad, bien para que se proceda a la liquidación del impuesto, bien para la comprobación de que éste ya ha sido liquidado anteriormente, o que ha prescrito. Y lo mismo ocurre con el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

## D) LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y HERENCIA

Nos remitimos a lo resuelto por las **RSN** **13/04/2011**, **23/11/2020** y **27/05/2021** comentadas en el apartado GANANCIALES de este trabajo.

## E) COMPUTACIÓN

La **RSN** **27/08/2015** trató un supuesto de acta de protocolización de cuaderno particional, en el que se mencionaban unos bienes que se adjudicaron en vida, a los meros efectos de su computación. La DG dispuso que el valor de esos bienes no formaba parte de la herencia y no debía figurar en las bases de minutación arancelaria. Eran 2 herencias (padre y madre) y 2 hijos llamados a cada una. En total se podían minutar 4 bases y por los valores de los bienes realmente adjudicados.

## 45. IMPAGO

Las RSN objeto de este epígrafe tratan de la aplicación del artículo 248 del RN, que dice lo siguiente: "Los notarios están obligados a expedir las copias que soliciten los que sean parte legítima para ello, aun cuando no les hayan sido satisfechos los honorarios devengados por la matriz, sin perjuicio de que para hacer efectivos estos honorarios utilicen la acción que les corresponda con arreglo a las leyes."

En la **RSN 06/09/2016** se resuelve un supuesto en que el notario se negaba a entregar la copia de una escritura de compraventa, autorizada semanas antes, a uno de los otorgantes si no se le abonaba la factura por la copia. La DG ordenó la entrega de la copia en aplicación del artículo 248 del RN y afirmó que es el interés del ciudadano en ver reconocidos, a través del instrumento público, sus aspiraciones de orden jurídico el que subyace en la norma recogida en el artículo 248 del RN, y ello porque los numerosos efectos que despliega la autorización de la escritura pública no pueden quedar supeditados al cobro por parte del notario de los honorarios derivados de su intervención, máxime cuando estos efectos no dejan de prolongarse en el tiempo, pues no hay que olvidar las transcendentales consecuencias que, una vez autorizada la escritura, afectan a diferentes esferas del particular, en especial la fiscal y registral. Y el notario ya ejercitará la acción para hacer efectivos sus honorarios por el procedimiento conveniente, entre ellos el monitorio. La **RSN 20/03/2000**, en relación a una escritura de cancelación de hipoteca, también afirmó que el notario carece de derecho a retener la copia del documento autorizado, so pretexto de la falta de cobro de sus honorarios.

La **RSN 20/09/2016** se refiere a la copia de una escritura de cancelación de hipoteca pendiente de inscripción registral. Los peticionarios eran los actuales propietarios del inmueble gravado con la hipoteca. La cancelación se había autorizado casi una década antes, con el número anterior de protocolo a la compraventa. Los honorarios por la cancelación de hipoteca nunca fueron satisfechos y el notario autorizante se niega a entregar copia de la escritura si no se le pagan sus honorarios. La DG ordena la expedición de copia pudiendo sólo repercutir a la peticionaria los honorarios que devengue la copia y no los de matriz. La DG señala que si el notario autorizante de la escritura de carta de pago y cancelación no persiguió en su momento a los otorgantes de aquella escritura y no les exigió el abono de sus honorarios, no puede hoy (nueve años más tarde) trasladar o repercutir en la peticionaria de la copia aquel impago, infringiendo con ello los diversos preceptos que regulan la actuación notarial en lo referente a la expedición de copias y sus honorarios.

Y conforme la **RSN 03/04/2019**, el notario no podrá negar su ministerio por el hecho de que se le deban facturas por otros otorgamientos. Pero sí es cierto que puede pedir provisión de fondos para los pagos a terceros que deba hacer en nombre del cliente y que sean presupuesto necesario para otorgar el documento (y no como anticipo de sus honorarios). Así se establece en la Norma Octava del arancel según la cual: "1. El Notario no está obligado a pagar por cuenta del cliente cantidad alguna, y si voluntariamente lo hiciere deberá ser reembolsado de su importe desde el momento en que hubiere anticipado

el pago. 2. El Notario no podrá exigir anticipadamente provisión de fondos, salvo para los pagos a terceros que deba hacer en nombre del cliente y que sean presupuesto necesario para otorgar el documento".

## 46. LAUDO ARBITRAL

La **RSN** **27/11/2006** resolvió si el acta de protocolización de un laudo arbitral, dictado en procedimiento sujeto a la entonces vigente Ley 36/1988, es o no documento de cuantía a efectos arancelarios. Según la DG, el acta es susceptible de minutarse con cuantía si conforme a la norma general cuarta del arancel la cuantía está determinada o es determinable o está sujeta a imposición indirecta conforme a la legislación fiscal. El caso resuelto entraba de lleno en el concepto arancelario de los documentos de cuantía, no por el carácter obligatorio o no de la protocolización, sino por los efectos de la misma. Carece de sentido la alegación del recurrente de que "… el objeto inmediato del acto jurídico contenido en el instrumento no es la cuantía recogida en el laudo -que por cierto se pronunciaba sobre otras muchas cuestiones, además de la propia cuantía-, sino el propio laudo". El laudo, al igual que cualquier documento contractual o cualquier manifestación de voluntad, únicamente tiene entidad y significado jurídico en relación con su significado, es decir, con su objeto o contenido, que es al que han de referirse cualesquiera consideraciones acerca de sus efectos y su carácter valuable o no. Si lo que quiere significar el recurrente con la mencionada alegación es que el objeto del acta de protocolización es meramente atender a la custodia de determinado documento físico, con independencia de su contenido, es obvio que ello no es así.

En el mismo sentido se pronuncia la **RSN** **03/09/2013**, en la que el laudo está constituido por la liquidación de una sociedad de gananciales, lo que conlleva su consideración a efectos arancelarios como documento de cuantía.

## 47. LEGITIMACIÓN DE FIRMAS

La **RSN** **06/04/2021** se ocupó de la minutación de una legitimación de firma en una instancia privada por la que se solicitaba al registro de la propiedad la consolidación del usufructo en la nuda propiedad. Se resolvió que debe ser aplicado el apartado 3 del número 5 del arancel, como documento de cuantía, con una reducción en la base del 85 %. Se trata de uno de los supuestos del artículo 259.2 del RN (antiguo 262 RN), que establece una mayor garantía en ciertos documentos exigiendo, dada su mayor trascendencia, que la legitimación de la firma solo pueda hacerse cuando éstas se han puesto o han sido reconocidas a presencia del mismo, como excepción al principio general, que establece el párrafo primero del citado artículo que permite otras vías, como el conocimiento, el cotejo con otras firmas o documentos indubitados sobre firmas ya estampadas. Deben distinguirse meras manifestaciones de conocimiento (como la legitimación de la firma del arquitecto que constata un hecho o la del secretario del consejo de administración que refleja lo acontecido en una Junta social) de las manifestaciones de voluntad, aquellas a las que se anudan consecuencias jurídicas, aunque provengan de hechos como el presente caso. Es claro que estamos ante un acto de cuantía de los referidos en la norma cuarta del arancel. Además, esta instancia solicitando la extinción del usufructo es un hecho imponible sujeto a impuesto.

## 48. MÁRGENES

Conforme a la **RSN** **22/09/2017,** si los márgenes de los folios son mayores de los previstos en el art. 155 del RN, se debe recalcular minuta y adaptar la factura al número de folios que habrían resultado con márgenes correctos.

## 49. MEDIADOR CONCURSAL

Las actas por las que se designa mediador concursal para lograr un acuerdo extrajudicial de pagos han dejado de ser autorizadas por los notarios, si bien haremos un breve resumen de la doctrina de la DG en esta materia:

Según las **RSN** **16/11/2016**, **29/01/2020** y **15/04/2021** no son minutables las actuaciones a las que se refiere el artículo 233 de la entonces vigente Ley Concursal, a saber:

a) Nombramiento de mediador.

b) Aceptación del nombramiento.

c) Comunicación del nombramiento a los Registros Públicos y al Juez competente y publicación en el Registro Público Concursal.

d) Comunicación telemática a Hacienda, la Seguridad Social, con identificación del deudor y mediador.

Estas actuaciones no devengarán retribución arancelaria tampoco en la parte proporcional por folios y copias.

Por lo tanto, sí que devengarán retribución arancelaria:

a) El requerimiento inicial.

b) la diligencia que recoge la comunicación del mediador de la imposibilidad de llegar a un acuerdo con los acreedores, procediendo a instar el concurso consecutivo ante el Juzgado correspondiente.

c) La preceptiva diligencia de cierre del expediente por el propio notario.

Y sí devengará retribución arancelaria la parte proporcional por folios y copia de dichas actuaciones.

En cualquier caso, sí que habrá que abonar el importe del papel timbrado del Estado en relación a todas las actuaciones del notario y los gastos de correo por el envío de las comunicaciones. En cuanto a la documentación protocolizada, la DG reconoce que en ocasiones puede ser muy voluminosa, por lo que conviene no incorporarla al acta, sino simplemente mencionarla en lo relevante, a fin de que el acta no tenga un tamaño excesivo. Y pese a las reducciones arancelarias, este tipo de actas no son totalmente gratuitas.

## 50. MORATORIAS COVID

Las **RSN** 29/09/2022 y 29/09/2022 se ocuparon de la minutación de las moratorias COVID reguladas en el RDL 8/2020 de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. Su artículo 16 ter dispone que los derechos arancelarios notariales derivados de la formalización de la moratoria hipotecaria legal en los términos del apartado 3 del artículo 13 serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se devengará el arancel correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria, previsto en la letra f) del apartado 1 del número 1 del anexo I del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre (es decir, 30,05 euros), por el que se aprueba el arancel de los notarios, reducidos al 50 por ciento, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. El arancel mínimo previsto será de 30 euros y el máximo de 75.

Según las RSN antedichas, los artículos 13 y 16 ter prevén una novación simultánea a la moratoria, por lo que en este caso no se puede alegar que las bonificaciones son de interpretación restrictiva, pues el supuesto está previsto en la norma. Dicha superposición de novaciones (la prevista legalmente y la convencional) está expresamente prevista en el propio Real Decreto-ley, en su artículo 13.4. Todo lo cual es congruente con la finalidad y ratio de la norma, al permitir que las partes, de común acuerdo, convengan una novación más allá de la estrictamente legal, en beneficio del deudor (o garante), para paliar de forma más efectiva los efectos derivados de la pandemia. Y congruente con dicha previsión, el artículo 16.1 de la misma norma prevé que su regulación de los aranceles se aplique, no sólo a la formalización e inscripción de la moratoria hipotecaria legal en los términos del apartado 3 del artículo 13 sino también a la formalización e inscripción de la novación del préstamo hipotecario en los supuestos del apartado 4 del artículo 13, es decir, precisamente "*cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en términos o condiciones contractuales que vayan más allá de la mera suspensión a la que se refiere el artículo 13*". Por tanto, no es susceptible de minutarse la novación convencional como una novación ordinaria, sino sujeta a lo dispuesto en el artículo 16.ter.

## 51. NOTA DE EXPEDICIÓN DE COPIA

Conforme a la **RSN** **09/09/2015** y en aplicación del número 4 del arancel, por la nota de expedición de copia en la matriz se cobran 3,005061 euros. Si es de hace más de 5 años, derechos dobles, es decir 6,010122 euros.

## 52. NOTA SIMPLE

### A) SE TRATA DE UN TESTIMONIO

La petición de nota simple o el concepto de "fax" o "información registral" no puede minutarse como tal al cliente al no estar prevista en el arancel. Según las **RSN** **12/07/2000**, **21/12/2000**, **15/02/2001**, **20/09/2001**, **21/01/2002**, **30/05/2003**, **05/02/2004**, **26/11/2004**, **16/03/2005**, **29/01/2008**, **16/12/2011**, **12/02/2014**, **27/02/2018**, **23/07/2019**, **23/06/2020**, **27/04/2022** y **03/01/2023**, la manera de minutar la petición inicial del notario de información registral y la remisión posterior de la comunicación por él suscrita y sellada para la práctica del asiento de presentación en el Registro de la Propiedad (arts. 175 y 249.2 del RN), es como testimonios en la forma determinada por el número 5 del arancel por la remisión que se hace desde el número 4, es decir, en función de 3,01 euros por cada folio o parte de él; y a partir del duodécimo folio inclusive se percibirá la mitad de la cantidad anterior. Y 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 (art. 249 *in fine*) deben minutarse por lo determinado en el número 6 del arancel, devengando 3,01 euros cada una de ellas. La RSN citadas de **23/07/2019** y **23/06/2020** permiten minutar la nota simple también como testimonio en las escrituras de cancelación de hipoteca, aunque no sea obligatoria su petición.

La **RSN** **16/03/2005** aclara que, al contrario de lo que opinaba el notario, esas peticiones de información registral y 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 extra arancelario, sino que se regula en los términos antedichos, 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, - y mucho menos hacerlo abusivamente- debido a que es un servicio obligatorio y que realiza sin concurrencia alguna con cualquier otro profesional. En igual sentido la **RSN** **01/06/2011**, que afirma que la petición de información sobre el estado de cargas y la presentación telemática de la escritura son actuaciones previstas reglamentariamente y que no pertenecen al ámbito de la gestión, sino que son inherentes al conjunto de actuaciones propias de la faceta funcionarial de la autorización del instrumento público. Y la **RSN** **16/12/2011**, según la cual 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 RN, 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 RN.

## B) COBRO DE LA NOTA AL NOTARIO Y REPERCUSIÓN AL CLIENTE

La **RSN** 21/06/2001 resolvió que el registrador tiene derecho a cobrar al notario la nota simple de información continuada prevista en el artículo 175 del RN y será el notario el que la debe repercutir al cliente. Para determinar quién es el obligado al pago de los honorarios devengados por dicha operación registral, debe acudirse al apartado segundo de la regla octava del anexo II del arancel de los registradores de la propiedad, en cuanto establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento, porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándosele a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho: arts. 6 d) L. H. y 39 R. H.). Cabe concluir que el registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del notario que la solicita. Conclusión que no se ve alterada por la alegación de no ser el notario el verdadero interesado en la información obtenida, sino el particular, dada la posibilidad que tienen los notarios de repercutir, conforme al apartado primero de la regla octava del anexo II de su arancel, los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Y, a mayor abundamiento, porque el apartado segundo de la misma regla octava recoge el derecho de los notarios a exigir anticipadamente provisión de fondos para los pagos a terceros que deba hacer en nombre del cliente y que sean presupuesto necesario para otorgar el documento.

Esta doctrina también se recoge en las **RSN** 03/11/2009 y 13/02/2014, que resuelven que el coste de la nota simple derivado de los honorarios registrales son repercutibles por el notario al interesado como suplidos y regla general 8ª del arancel. Según la primera de ellas, incluso cuando dicha información haya tenido que ser renovada por caducidad, siempre y cuando, evidentemente, dicha caducidad no se haya producido por causa que sea imputable únicamente al notario.

También la **RSN** 01/06/2011 reconoció la posibilidad de repercutir el coste de la nota al cliente. Ahora bien, esta repercusión, en todo caso, exige su acreditación mediante las correspondientes facturas emitidas por el registro de la propiedad. Y en el caso de que el registrador de la propiedad hubiese expedido las facturas a nombre del particular, la repercusión de los pagos anticipados por el notario podrá reflejarse en su minuta como suplidos propiamente dichos. Y en caso de que el registrador de la propiedad hubiese emitido las facturas a nombre del notario (siempre con los datos necesarios para que este pueda acreditar con ellas al cliente que corresponden a la actuación requerida por él), de forma que el notario pudiera computarlas en su propia contabilidad (como gasto, en cuanto a la base, y como IVA soportado, en cuanto a la cuota por este impuesto), la repercusión podría reflejarse en la minuta emitida por el notario incluyendo en ella únicamente lo abonado al registrador por honorarios (es decir, sin la cuota de IVA) e identificando la cantidad bien, impropiamente,

bajo un concepto de gestión que, en todo caso, sería obligada, no libre, y que podría denominarse, por ejemplo, gestión reglamentaria, o bien, bajo otro concepto suficientemente descriptivo. Todo ello, salvo que al amparo del apartado 2 de la norma general 8ª del arancel, el notario ya hubiese percibido con anterioridad las cantidades a abonar al registro de la propiedad.

## C) ¿CUÁL DE LAS PARTES DEBE ABONAR LA NOTA SIMPLE?

En la **RSN** 16/04/2007 se planteó la cuestión de quién, a falta de pacto, debe pagar las notas simples informativas en una compraventa sujeta al derecho común. El artículo 1465 del CC establece a cargo del vendedor los gastos de entrega de la cosa vendida y, como concreta aplicación de ello, el artículo 1455 pone a su cargo los gastos de otorgamiento de la escritura, con la única excepción de los gastos de primera copia y los demás posteriores a la venta. En consecuencia, el principio o regla general es la imputación al vendedor de los gastos de entrega y, entre ellos, los de otorgamiento de la escritura, y la excepción, como tal de interpretación restrictiva, la imputación al comprador de los gastos posteriores a la venta. Los denominados gastos de las notas registrales de información continuada comprenden en realidad dos fases sucesivas y de distinta naturaleza, a saber, una fase previa al otorgamiento de la escritura en que el notario solicita del registro de la propiedad la expedición de la nota informativa, y otra posterior en que presenta la escritura ya otorgada, por fax, al registro de la propiedad, dejando constancia en la matriz del hecho de la remisión y de la decisión del registrador sobre la presentación del testimonio remitido. Por lo que respecta a la petición inicial de información registral, el coste que de ello resulta debe ser a cargo del vendedor, no sólo por su condición anterior al otorgamiento de la escritura, lo cual sitúa este gasto en la regla general a la que se hacía antes referencia, sino también porque siendo dispensable por parte del comprador, es en cambio obligatorio para el vendedor, considerándose un requisito indispensable para garantizar al comprador el derecho que éste adquiere, como lo es también la misma titulación pública del derecho del vendedor o la obtención de otras certificaciones que acreditan la titularidad y libertad de cargas que el vendedor aporta para acreditar que está en condiciones de transmitir el derecho comprometido, en las condiciones de libertad y plena titularidad pactadas, y por el que percibe la correspondiente contraprestación. En cambio, la presentación por fax en el registro de la escritura autorizada y la consignación en la matriz de su efectivo asentamiento en los libros registrales, son actuaciones posteriores al otorgamiento de la escritura, una vez el vendedor ha realizado cuanto de él se precisaba, de forma que no son obligatorias ni voluntarias para el vendedor, sino que son ajenas al mismo, en cuanto que forma ya parte del procedimiento de inscripción registral del derecho del comprador y, como tal, puramente voluntaria de éste; a diferencia de la obtención de la nota informativa registral, que es en principio obligatoria pero el comprador puede dispensarla, el asentamiento registral posterior es facultativo y sólo por exigencia del comprador deviene obligatorio, de ahí que, el gasto que de ello deriva sea a cargo del comprador, como lo es el resto del proceso de inscripción registral que aquella presentación inicia.

## 53. NOTA DE SUBSANACIÓN

Según la **RSN** 14/03/2002, no es minutable por el notario en cuyo protocolo se encuentra la matriz rectificada, la nota que se pone en dicha matriz indicativa de la escritura de subsanación.

## 54. NOVACIÓN

El arancel aplicable a las novaciones es el mismo que para las cancelaciones de hipoteca antes estudiado, es decir, el recogido en la Disposición Adicional 2ª de la **Ley 8/2012 de 30 de octubre**, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, (que deroga el Real Decreto Ley 18/2012 de 11 de mayo), que dice lo siguiente:

"*Para determinar los honorarios notariales de las escrituras de novación, subrogación o cancelación de préstamos y créditos hipotecarios se aplicará, por todos los conceptos, el número 2.2.f) del arancel de los Notarios, tomando como base el capital inscrito o garantizado, reducido en todo caso al 70 por ciento y con un mínimo de 90 euros. No obstante, lo anterior, se aplicará el número 7 del arancel a partir del folio quincuagésimo primero inclusive*".

Cabe mencionar para las novaciones lo mismo que se dijo para las cancelaciones y recogido en la **Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012** y que ha sido reiterado por la **RSN 08/06/2017** y las ya mencionadas en el apartado CANCELACIÓN DE HIPOTECAS. Por tanto, la base es el 70% del capital inscrito o garantizado. Por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de su novación, quedando excluidos los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2.f) del arancel de los notarios (reducción del 50%), siendo el mínimo minutable 90 euros y quedan excluidos de minutación cualesquiera otros conceptos arancelarios, salvo el número 7 del arancel, a partir del folio quincuagésimo primero.

En las resoluciones en materia de cancelación de hipoteca, entre ellas las **RSN 22/9/2021** y **28/09/2021**, sí se puntualiza que las únicas novaciones sin cuantía son aquellas consistentes en pasar de interés variable a fijo, tal como se recoge en la D.A. 9ª de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que establece lo siguiente: "*Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicará lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.*"

En cuanto a los folios, la **RSN 12/11/2014** resolvió que cuando en una misma escritura se documente una compraventa con subrogación y novación, se han de descontar los folios de la novación, que no son minutables, pues de haberse formalizado en documento separado no hubieran devengado exceso alguno.

## 55. OBRA NUEVA

La **RSN** 29/12/1999 reconoce en una escritura con obra nueva y división horizontal que se han de cobrar dos bases, una por cada concepto y con su respectiva base.

## 56. PAPEL DE LOS COLEGIOS NOTARIALES

El llamado papel especial de los colegios notariales para las copias simples ha sido objeto de muchas resoluciones. La doctrina de la DG es que no puede repercutirse al cliente los 0,05 euros por folio que cuestan al notario. Este coste tiene su origen en la Orden de 12 de enero de 1990 por la que se aprueban escalas del apartado segundo del artículo 4º del Estatuto de la Mutualidad Notarial. Según su artículo 4, "*Las aportaciones y el importe del papel a que se refieren, respectivamente, los artículos 1.º y 2.º y el artículo 3.º de esta Orden son de cargo del Notario, no pudiendo ser objeto de repercusión alguna*."

Las **RSN 19/12/2014** y **21/03/2019** recuerdan que el artículo 224.2 del RN habilita al CGN para establecer las características del papel para las copias simples, añadiendo a continuación que las cantidades que el Consejo recaude por ello tendrán el carácter de ingreso corporativo. Este precepto no hace sino recoger lo ya previsto anteriormente. Así la citada Orden de 12 de enero de 1990 por la que se aprobaron determinadas aportaciones a la Mutualidad Notarial, preveía la existencia de un papel especial a utilizar por los notarios para la expedición de copias simples y otros documentos en que el empleo de dicho papel resulte procedente, encomendando a la Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España el establecimiento de sus características y modelo, así como el precio del mismo. Añadía dicha Orden que el importe del papel no podía ser objeto de repercusión alguna (como ya lo determinara así la Orden de 12 de enero de 1984). Desvinculada la percepción del importe de tal papel especial de la financiación de la Mutualidad Notarial, la Orden de 21 de diciembre de 2000 dispuso que tal importe «será percibido por los Colegios Notariales, constituyendo un ingreso de éstos destinado al cumplimiento de los fines que la legislación vigente les atribuya». Dicho carácter fue reiterado por el citado artículo 224 del Reglamento Notarial (en la redacción resultante de Real Decreto 45/2007 de 19 de enero) al atribuirles expresamente el carácter de «ingreso corporativo» de los Colegios Notariales, que no del Consejo General del Notariado, por mucho que no se incluya expresamente en la relación contenida en el artículo 316 del propio Reglamento. La definición como ingreso corporativo se encuentra, pues, tan solo en el artículo 224 del Reglamento Notarial, trasunto de lo dispuesto por la Orden de 21 de diciembre de 2000 y en el artículo 316.7 del propio Reglamento al hacer referencia a «cualquier otro ingreso reconocido por la legislación en vigor». Por el contrario, en ningún precepto legal o reglamentario se reconoce el derecho de los notarios a repercutir ese coste en los usuarios de los servicios notariales, coste que se impondría así con carácter obligatorio a los mismos sin posibilidad de prescindir de él dados los términos en que se pronuncia el artículo 224 del Reglamento. La repercusión a los clientes de costes asumidos por el notario debe tener un fundamento legal o reglamentario. Así sucede con el tributo o impuesto que supone el uso de papel exclusivo para documentos notariales (normalmente conocido como «papel timbrado»), supuesto para el que el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD señala que «los documentos notariales se extenderán necesariamente en papel timbrado». Y concretamente el artículo 71 del Reglamento de dicho Impuesto establece el importe de 0,15€ como tarifa fija del concepto «Actos Jurídicos Documentados», y cuyo sujeto pasivo, según el

artículo 68 del mismo Reglamento, debe ser quien solicita o insta los documentos notariales, o a quien en cuyo interés se expida, lo que determina no sólo la posibilidad, sino la obligación legal de que dicho tributo sea asumido por quien solicita la autorización de los documentos notariales, existiendo por tanto fundamento legal para la posibilidad de su repercusión a los clientes. No sucede lo mismo con el coste del papel especial notarial. La ausencia de un mandato legal o reglamentario específico que determine que el coste del papel en sí deba o pueda ser repercutido al cliente, impide, como principio, dicha repercusión. Téngase en cuenta, además, que frente a la determinación legal de la cuantía de la cuota fija del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, aquí no estamos en presencia de una determinación legal, sino en la determinación de una cuantía fijada estimativamente por el Consejo General del Notariado, cuantía que determinará un ingreso corporativo por la diferencia entre el coste efectivo de adquisición, impresión y distribución del papel y el importe abonado por los Notarios. A mayor abundamiento la propia Orden de 21 de diciembre de 2000 señala en su apartado sexto «que será obligación del Consejo General del Notariado la remisión y envío a los Colegios Notariales del papel especial, hojas indubitadas y sellos de seguridad a que se refiere el apartado anterior, los cuales, a su vez, estarán obligados a distribuir éstos entre sus colegiados, que abonarán su importe».

Esta doctrina que impide repercutir el coste de este papel al cliente se recoge en las **RSN** **16/10/2000**, **15/02/2001**, **21/06/2010**, **25/08/2011**, **08/10/2012**, **17/10/2013**, **19/12/2014**, **29/01/2016**, **22/02/2018** y **21/03/2019**.

## 57. PODERES

La DG ha resuelto que son susceptibles de minutarse como concepto independiente los poderes que se contienen en escrituras que documentan otros contratos, siempre que no guarden una conexión o dependencia esencial respecto del objeto principal del contrato.

Siguiendo esta doctrina, las **RSN** **27/11/1999**, **09/12/1999**, **03/06/2002**, **30/05/2003** y **09/06/2014** consideraron minutables distintos poderes contenidos en préstamos hipotecarios (Ver el apartado PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS). Y las **RSN** **27/11/1999**, **09/12/1999**, **03/06/2002**, **30/05/2003** y **19/12/2011** no consideraron cobrable la designación del propio acreedor hipotecario como representante del deudor para el otorgamiento, en su caso, de la escritura de venta de la finca en el procedimiento ejecutivo extrajudicial, pues guardan una conexión o dependencia esencial respecto del objeto principal del contrato.

La **RSN** **22/02/2018** admitió la minutación sin cuantía del Número 1 del Arancel de un poder contenido en una escritura de compraventa en la que se concede mandato y representación a una gestoría para que presente la escritura a las administraciones y oficinas que se especifican.

## 58. PÓLIZAS

### A) NORMATIVA ARANCELARIA

Tal como dispusieron las **RSN** **17/03/2003**, **22/05/2014** y **21/10/2015**, los aranceles aplicables a las pólizas no vienen determinados por el Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre ni por el Real Decreto-Ley 6/2000, de 22 de junio, sino que la normativa arancelaria de aplicación será la contenida en el **Decreto de 15 de diciembre de 1950**, cuya vigencia resulta del Real Decreto 1251/1997 de 24 de junio y de la Disposición Adicional Vigésimocuarta.3 de la Ley 55/1999 de 29 de diciembre.

Tales aranceles tienen, no obstante, el carácter de máximos por aplicación del artículo 2.3 del Real Decreto 6/1999 de 16 de abril, de medidas urgentes de liberalización e incremento de la competencia.

La **RSN** **03/05/2016** aclaró que no estaba vigente el escalado por tramos recogido en el Acuerdo del Consejo General de Corredores de Comercio de 7 de abril de 1987, que pretendía corregir el contenido del Decreto de 15 de diciembre de 1950. Según la DG, estamos ante un «acuerdo» de un órgano corporativo, legalmente incompetente para modificar una norma de rango superior. Por esta razón la DG ha desconocido sistemáticamente en sus resoluciones la existencia de tal «Acuerdo» y confirma su falta de eficacia normativa. Un acuerdo de un órgano corporativo no es competente en un Estado de Derecho para modificar una norma de rango superior como es el Decreto de 15 de diciembre de 1950 por el que se aprueban los aranceles de los Agentes de Cambio y Bolsa y de los Corredores de Comercio. Cuando el legislador quiso realizar modificaciones en el Arancel de los Corredores (Decreto de 15 de diciembre de 1950) lo hizo respetando la jerarquía normativa como lo prueba entre otros el Real Decreto 3112/1981, el Real Decreto 125/1997 de 24 de julio o el Real Decreto Ley 6/1999 de 16 de abril, sin que en ninguna de estas normas modificadoras se aludiese siquiera por vía de convalidación, reconocimiento o cita al acuerdo de 7 de abril de 1987, que debe reputarse jurídicamente inexistente por provenir de Órgano incompetente y vulnerar la jerarquía normativa.

La Disposición Adicional 24ª de la Ley 55/1999 vino a establecer la integración en un único cuerpo de los Notarios y los Corredores de Comercio Colegiados. La citada norma se limita a trazar los principios y criterios rectores de dicha integración, remitiendo a una ulterior regulación reglamentaria el régimen arancelario (cfr. su Disposición 1ªA) desarrollo reglamentario que aún no ha tenido lugar. Por su parte, el apartado 2 de la citada Disposición Adicional, al regular el régimen transitorio señala «que el ejercicio de las funciones de los miembros del Cuerpo Único de Notarios se ajustará a las normas vigentes aplicables a las distintas formas de documentación, hasta la aprobación de las normas reglamentarias previstas en la presente disposición». El Decreto-Ley 6/1999 de Medidas Urgentes de Liberalización e Incremento de la Competencia reconoció explícitamente la vigencia del arancel de Corredores de Comercio y le atribuyó el carácter de arancel de máximo; la disposición adicional 24ª de la Ley 55/1999 de 29 de diciembre, el Decreto de 15 de diciembre de 1950 y el Real Decreto 6/1999 de 16 de abril sobre integración de Notarios y Corredores

de Comercio, consideran plenamente aplicable a las pólizas los aranceles de máximo de los antiguos Corredores.

## B) BONIFICACIONES EN LAS PÓLIZAS

La **RSN** **11/09/2013** no consideró aplicable a las pólizas de préstamo la bonificación del 50% prevista para todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas. Esta bonificación se recogía en ese caso en la D.A. 4ª del Real Decreto 2066/2008, en relación con lo establecido por el artículo 8 de la Ley 41/1980 de 5 de julio. Según la DG, los honorarios correspondientes a las pólizas intervenidas están regulados por el Decreto de 15 de diciembre de 1950, sin que en el mismo se prevea ninguna bonificación arancelaria de origen legal, toda vez que los mismos tienen el carácter de honorarios máximos por aplicación del artículo 2 del Real Decreto-Ley 6/1999 de 16 de abril de medidas urgentes de liberalización e incremento de la competencia. A mayor abundamiento hay que recordar que la expresión «todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación» se encontraba ya presente en el Real Decreto-Ley 15/1979 de 21 de septiembre, de donde lo recogió ya desde su primera redacción la Ley 41/1980 de 5 de julio, y limitándolas a las operaciones de financiación hipotecaria; difícilmente podía la norma incluir unas actuaciones notariales que en aquel entonces no eran competencia suya, sino de los Corredores de Comercio.

Y la **RSN** **08/02/2014** resolvió que no era aplicable a las novaciones de los préstamos intervenidos en póliza las bonificaciones arancelarias previstas en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que únicamente se refiere a préstamos hipotecarios, los cuales, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1280 del CC y 3 de la LH, deben formalizarse en escritura pública. La existencia de préstamos y créditos personales, con o sin garantía pignoraticia, documentados en póliza intervenida entonces por Corredor de Comercio no era desconocida por el legislador de 1994 y de 2007, por lo que si hubiera querido extender el régimen arancelario, lo hubiera hecho.

## C) PÓLIZA DESDOBLADA

La DG ha tratado en varias resoluciones el arancel de las pólizas desdobladas a que se refiere el párrafo tercero artículo 197 del RN, cuando su uso es impuesto unilateralmente por la entidad bancaria con la finalidad de intervenir en serie las pólizas en que formalizan sus contratos bancarios en otro notario de su elección.

La primera que se ocupó de este tema fue la **RSN** **08/10/2014**, en respuesta a una consulta planteada por el CN de Madrid. La DG explicó que el arancel notarial es de máximos, siendo posible la libre aplicación de descuen-

tos en el mismo, a diferencia de otras actuaciones notariales, para las que existen mayores limitaciones legales. Relacionando esto último con el hecho de que el abono de los gastos notariales en la contratación bancaria suela imponerse al consumidor, lleva a la conclusión de que la utilización del sistema de póliza desdoblada por la entidad bancaria sí afecta a su cliente, quien no podrá beneficiarse del tratamiento arancelario que le pueda proporcionar el notario elegido por él en cuanto al coste total de la intervención de la póliza, haciéndolo injustificadamente sólo en cuanto a la mitad del mismo. Y para conciliar el derecho del Banco a utilizar la póliza desdoblada y el del consumidor a que ello no implique un incremento del arancel, y dado que la prestación del consentimiento del banco se asemeja a una adhesión, la DG resolvió que el arancel notarial devengado por la intervención mediante el sistema de póliza desdoblada de una póliza mercantil, cuando su uso obedezca a causa distinta de la de existir impedimentos geográficos que permitan la concurrencia de todas las partes ante el mismo notario, debe ser repartido entre los distintos notarios intervinientes, de manera que el notario ante quien presta su consentimiento la entidad bancaria perciba 30,05 €, que es el importe señalado por la letra h) del número 1 del arancel de los notarios, sin incremento por razón del número de folios que compongan la póliza. Los restantes derechos devengados (esto es, el arancel que correspondería a la intervención de la póliza por un solo notario, descontado el importe anterior), corresponderá al otro notario interviniente y, de ser varios, el importe a descontar se distribuirá de manera igualitaria entre los mismos.

Una segunda **RSN** **31/03/2015** se ocupó de resolver las dudas que planteaba el término "impedimentos geográficos", afirmando que sólo se refieren al resto de intervinientes y no a la entidad bancaria. La DG afirmó que en la **RSN** **08/10/2014** se pone de relieve que los honorarios a percibir por la intervención del consentimiento de la Entidad de crédito son única y exclusivamente los 30,05 € derivados de la letra h) del número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, **con independencia de que dicho consentimiento se preste en la misma localidad o en otra**, ya que **los impedimentos geográficos aludidos están referidos a los otros intervinientes**. Quedaría desnaturalizado el expresado criterio si no fuera de aplicación a aquellos casos en que la Entidad no dispusiere o no conviniere a sus intereses disponer de apoderados en la localidad en que ha prestado su consentimiento el cliente. Sólo con la interpretación anterior puede compatibilizarse el derecho de libre elección de notario que asiste al consumidor con el correlativo derecho de la entidad financiera a no ser obligada por ello a efectuar un desplazamiento geográfico para la formalización de la operación, cuando existen otros procedimientos legalmente establecidos para evitarlo.

Sin embargo la **RSN 19/03/2022** hizo una interpretación restrictiva de la doctrina recogida en la **RSN** **08/10/2014** y, en mi opinión, contradictoria de la de la **RSN** **31/03/2015**. Resolvió que la doctrina referida en la de 2014 presupone bien que se trate de intervenciones en la misma plaza o en plazas en las que la entidad predisponente goza de delegación o apoderados. Sin embargo, en la de 2015 dispuso claramente que los impedimentos geográficos aludidos

están referidos a los otros intervinientes, distintos de la entidad de crédito, mientras que en la **RSN 19/03/2022** los extiende a éstas.

En la **RSN 03/05/2016** la DG extendió la aplicación del sistema arancelario de la **RSN 08/10/2014** a cualquier entidad financiera (el supuesto era con PACCAR FINANCIAL ESPAÑA, S.L.), no quedando limitada a las entidades bancarias. Dado que se trata de proteger la libre elección de notario, este sistema debe aplicarse a todos los supuestos previstos en el artículo 126 del RN («En las transmisiones onerosas de bienes o derechos realizadas por personas, físicas o jurídicas, que se dediquen a ello habitualmente, o bajo condiciones generales de contratación, así como en los supuestos de contratación bancaria, el derecho de elección corresponderá al adquirente o cliente de aquellas, quien sin embargo, no podrá imponer notario que carezca de conexión razonable con algunos de los elementos personales o reales del negocio»). Además, esta tercera resolución defendió su criterio arancelario para las pólizas desdobladas afirmando que de los epígrafes 15 y 17 del arancel de las pólizas recogido en el Decreto de 15 de diciembre de 1950, se desprende que éstos se limitan a establecer el arancel devengable por la intervención de las operaciones que detallan, así como la parte del mismo que corresponde satisfacer a cada uno de los otorgantes de la póliza (previsión esta última de carácter dispositivo). Pero en ningún momento regulan la proporción en que deba repartirse dicho arancel cuando la intervención de la póliza se efectúa ante dos notarios distintos, que es el único objeto de las resoluciones cuestionadas. Tampoco se introduce ningún arancel nuevo, ni implica alteración ni modificación alguna del ya existente. Su contenido se limita a establecer el modo de reparto del arancel ya existente

Y finalmente se ha de mencionar la **RSN 21/03/2022** en contestación a la consulta efectuada por un notario relativa a diversas cuestiones relacionadas con la formalización de pólizas de préstamos cuando la entidad prestamista es una entidad de carácter público sujeta a turno y la prestataria reside en población distinta de la sede de dicha entidad. La DG acordó lo siguiente:

1. Respecto de la sujeción a turno de las pólizas, dado que se trata de honorarios de máximos, quedan excluidas de la sumisión a turno en base al artículo 127 párrafo tercero del RN.

2. Que tratándose de consumidores, debe acudirse al sistema de póliza única, al sistema de póliza desdoblada o a la póliza única otorgada por el consumidor y posteriormente perfeccionada por ratificación o adhesión de la parte predisponente. Y que, tratándose de no consumidores, de no seguirse la regla general de la póliza única, queda al arbitrio de la parte no predisponente acudir a la póliza desdoblada o al expediente de la ratificación o adhesión, bien entendido que si dicha parte solicita del notario que despliegue la actividad propia de la intervención debe seguirse necesariamente el sistema de la *póliza desdoblada* que en este caso el notario podría imponer por la distinta responsabilidad que tiene en ambos supuestos.

3. Y en cuanto a las consecuencias arancelarias, distingue las siguientes situaciones:

a) Si la póliza se ha otorgado inicialmente por la parte no predisponente, ratificando o adhiriéndose en escritura posterior la parte predisponente, el reparto arancelarlo resultaría el mismo que el recogido para el desdoblamiento de pólizas en la **RSN 08/10/2014.**

b) Si se ha procedido a la inversa, es decir, la póliza se ha otorgado inicialmente por la parte predisponente. En estos casos, la parte no predisponente puede pedir el sistema de póliza desdoblada o bien si dicha parte solicita del notario la actividad propia de la intervención puede el fedatario imponer dicho sistema de póliza desdoblada y con las normas arancelarias actuales el notario ante quien se ratifica o adhiere sólo podría cobrar el importe señalado por la letra h) del número 1 del arancel (30,05 €).

c) Si a pesar de haber actuado la predisponente en la póliza como mandatario verbal de la otra parte, ésta opta por el sistema de póliza desdoblada o el notario lo impone por solicitársele que despliegue la actividad propia de la intervención, el reparto de honorarios será el previsto en la indicada **RSN 08/10/2014.**

## 59. PRESENTACIÓN TELEMÁTICA

La DG se ha ocupado en diversas resoluciones sobre si la presentación telemática de la escritura en el Registro de la Propiedad o Mercantil es susceptible de minutarse. Esta cuestión no debe confundirse con la minutación de la copia autorizada electrónica, que por supuesto es minutable (ver apartado COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA).

Las **RSN 24/01/2013**, **08/04/2013**, **12/06/2013**, **12/02/2014** y **09/06/2014** resolvieron que el notario no puede repercutir al cliente ninguna cantidad que le cobre ANCERT por el envío de la copia telemática al Registro de la Propiedad, porque cuando el notario realiza dicha expedición está dando cumplimiento a los deberes que impone el artículo 249.3 del RN, por lo que los gastos que puedan devengarse como consecuencia de tal presentación deben ser estimados como gastos necesarios para la prestación del servicio notarial y satisfacerse por la remuneración arancelaria que percibe el notario (D.A. 3ª.7 de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de tasas y precios públicos, en cuanto declara que el importe de los aranceles queda afectado a la cobertura directa de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, así como a su retribución profesional). Es decir, del mismo modo que el notario no puede repercutir a sus clientes los gastos necesarios para el funcionamiento de su oficina, tales como equipos informáticos, facturas de la compañía telefónica o consumibles de oficina o electricidad, los cuales deberá satisfacer con las percepciones arancelarias, tampoco podrá repercutir los que resultan de utilizar los servicios de ANCERT para remitir las copias telemáticas, al tratarse de gastos que pertenecen a la propia esencia de la función notarial.

Las **RSN 21/12/2013**, **27/05/2021**, **12/07/2022** y **15/02/2023**, contradiciendo la doctrina referida en el párrafo anterior, sí permitieron cobrar como suplido el coste que, a través de la plataforma telemática del notariado, tenía para el notario la presentación telemática.

## 60. PRÉSTAMO HIPOTECARIO

### A) BASE ARANCELARIA

Tal como resolvieron las **RSN** 16/05/2001, 04/06/2001, 05/10/2001, 21/01/2002, 30/05/2003 y 13/10/2010, en los préstamos y créditos hipotecarios la base de la minuta es la total responsabilidad hipotecaria y no únicamente el importe del capital del préstamo.

En cuanto al número de bases arancelarias, la **RSN** 13/10/2010 dispuso que es aplicable un único concepto arancelario, no dos, ya que, a pesar de que el préstamo y su garantía (es decir, la hipoteca) son, jurídica y tributariamente, dos actos perfectamente diferenciables y que no necesariamente han de concurrir juntos, las peculiaridades del préstamo hipotecario, concertado y formalizado como tal desde su constitución, conducen a concebirlo más como un solo acto complejo que como dos actos independientes agregados. Por otra parte, para la doctrina de la Administración Tributaria y la jurisprudencia, la cuantía o base del acto complejo "constitución de préstamo hipotecario" viene dada, no por el principal o capital del préstamo, sino por la suma total de lo asegurado con su garantía (la hipoteca), es decir, además del citado capital, lo que en cada caso se estipule respecto de intereses ordinarios y de demora, así como posibles gastos de ejecución u otros.

La **RSN** 31/01/2013 se ocupó de un "préstamo con garantía hipotecaria" pero en cuya parte dispositiva se decía que el banco hace treinta y siete préstamos. La cuestión era determinar si procedía su minutación por treinta y siete bases diferentes, una por cada una de las responsabilidades hipotecarias a la que están afectas otras tantas fincas, o procede su minutación por una sola base, producto de la suma de las distintas responsabilidades hipotecarias. La DG entendió que debía minutarse con una sola base. La razón es la existencia de un único deudor y acreedor, el haberse constituido en un mismo acto y estar sujetos a los mismos pactos y condiciones. De lo contrario resultaría una cifra desorbitada para una operación jurídico-económica cuyos resultados son semejantes a los que se hubieran producido de haberse configurado el préstamo original como un solo préstamo con su consiguiente distribución de responsabilidad hipotecaria entre las fincas gravadas.

### B) PODERES EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Tal como se menciona en el apartado poderes, la DG ha resuelto que son susceptibles de minutarse como concepto independiente los poderes que se contienen en escrituras de préstamos hipotecarios, siempre que no guarden una conexión o dependencia esencial respecto del objeto principal del contrato.

Las **RSN** 27/11/1999, 09/12/1999, 03/06/2002 y 30/05/2003 consideraron minutable el poder por el que la parte prestataria apodera a la sociedad acreedora para subsanar o complementar aquellos defectos de tal naturaleza que señale la calificación registral. En los dos primeros además se apoderaba

para que se expidan a favor de la prestamista cuantas primeras copias, con carácter ejecutivo, ésta solicite

Resuelve de igual modo la **RSN 09/06/2014**. En la escritura que originó la queja se contenían hasta seis autorizaciones, mandatos o poderes: i) apoderamiento para percibir el importe de las indemnizaciones y contraprestaciones que sean procedentes en caso de expropiación forzosa; ii) autorización para contratar seguros en caso de no hacerlo el prestatario; iii) poder para ejercitar la administración y posesión de la finca hipotecada en caso de ejecución judicial; iv) mandato para representarle en las escrituras de venta en caso de ejecución judicial; v) mandato para representarle en las escrituras de venta en caso de ejecución extrajudicial; vi) apoderamiento para subsanar o aclarar extremos de la escritura en base a la calificación registral. La DG reconoce la dificultad de discernir cuales de tales apoderamientos tienen entidad suficiente para poder considerarse autónomos del contexto general del préstamo hipotecario y dada la pluralidad de poderes que se incluyen en la escritura y habiéndose minutado exclusivamente uno, debe considerarse prudente y correcta la actuación del notario.

La **RSN 03/06/2002** permitió además minutar el apoderamiento por el que la parte prestataria hipotecante apoderaba irrevocablemente al Banco a percibir directamente, de los obligados a ello, el importe de las indemnizaciones y contraprestaciones que sean procedentes cuando se produzca enajenación de la finca hipotecada en procedimiento de expropiación forzosa, de ejecución, o de apremio y aplicarlas a la cancelación del principal, intereses, comisiones y demás cantidades debidas, entregando la cantidad sobrante a quien tuviera derecho a la misma.

Y las **RSN 27/11/1999, 09/12/1999, 03/06/2002, 30/05/2003** y **19/12/2011** no consideraron cobrable la designación del propio acreedor hipotecario como representante del deudor para el otorgamiento, en su caso, de la escritura de venta de la finca en el procedimiento ejecutivo extrajudicial, pues guardan una conexión o dependencia esencial respecto del objeto principal del contrato.

## C) REDUCCIONES EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

Según las **RSN 19/02/2002, 11/03/2005** y **20/12/2013**, la reducción arancelaria del 25% prevista en el artículo 2. Uno del Real Decreto Ley 6/1999 de 16 de abril "en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas", debe aplicarse a los derechos arancelarios previstos en el número 2.1 de los respectivos aranceles notarial y registral, aprobados por el Real Decreto 1426/1989 y 1427/1989, de 17 de noviembre y no sobre la totalidad de la factura.

La **RSN 22/06/2010** también resolvió afirmativamente sobre la aplicación de esta reducción del 25% del Real Decreto Ley 6/1999 en un préstamo hipotecario a un autopromotor para la construcción de su vivienda. Según la DG, el

espíritu y finalidad de la norma debe prevalecer sobre una interpretación literal del precepto. En consecuencia, siendo aquella finalidad la de posibilitar una rebaja de los costes para los ciudadanos a la hora de acceder a la compra de su vivienda (costes de transacción), la aplicación escalonada de la reducción prevista debe extenderse no sólo a las operaciones literalmente recogidas en la norma, sino también a aquellos negocios jurídicos esencialmente equivalentes (como el de adjudicación a cooperativistas o el de autopromoción) y a su financiación. Y así, en el artículo 23 de la Instrucción de 22 de mayo de 2002 (que sustituyó a la de 14 de Diciembre de 2001) por la que se convierten a euros los aranceles notariales y registrales, se contempla expresamente al promotor de viviendas entre las personas a las que debe aplicarse la reducción adicional prevista en el artículo 2 del citado R.D. Ley 6/1999.

En cambio, según la **RSN 09/06/2014**, no debe aplicarse la reducción del 25% del Real Decreto Ley 6/1999 en aquellos préstamos hipotecarios en que se hipoteque una vivienda si no se destina a su adquisición, pues la aplicación de las exenciones, bonificaciones o reducciones en materia arancelaria son de interpretación restrictiva y rigurosa con el fin de no quebrar el equilibrio y la cobertura de gastos a que responde la regulación del arancel. Y una interpretación teleológica o finalista del RDL 6/1999 supone que la reducción sólo debe ser aplicada en caso de que el préstamo hipotecario en cuestión tenga por finalidad la financiación de la compraventa o adjudicación de vivienda, circunstancia que no se produce en este caso.

La **RSN 31/01/2003** consideró que no era aplicable la reducción del RDL 6/1999 cuando únicamente se otorga una escritura de préstamo hipotecario sin compraventa previa, con la mera finalidad de financiar unas obras en segunda residencia. En el mismo sentido la **RSN 01/04/2003** relativa a un préstamo hipotecario que no se destina directamente a la financiación de la adquisición de vivienda, gravando la hipoteca el solar resultante de la agrupación de seis fincas registrales adquiridas por una sociedad con número anterior de protocolo.

## 61. PRESUPUESTO

En relación a la posibilidad de elaborar presupuestos previos al otorgamiento de las escrituras, la DG ha mantenido una línea clara a lo largo del tiempo, que podemos resumir en las siguientes ideas:

- Ausencia del carácter vinculante del presupuesto: La determinación reglada de los honorarios notariales presupone la existencia de un documento ya autorizado y sólo respecto del mismo cabe determinar con exactitud los honorarios arancelarios, por lo que el RN no prevé ni regula la emisión de presupuestos, ni mucho menos su carácter vinculante. El presupuesto solo puede tener un valor orientativo a reserva de la aplicación exacta del arancel en relación al documento finalmente autorizado. La ausencia de carácter vinculante de un eventual presupuesto se desprende con claridad de la Ley 14/2000 de 29 de diciembre y el artículo 348 del RN, que tipifican como infracción muy grave «la percepción de derechos arancelarios con infracción de las disposiciones por las que estos se rijan».

-Sin perjuicio de los márgenes reglamentariamente admitidos, la aplicación del arancel es imperativa, de forma que debe imponerse sobre el posible error en la previa estimación de gastos.

- Prudencia a la hora de elaborar estimaciones de honorarios, que exigen en todo caso un conocimiento exacto y cabal del contenido íntegro del futuro documento, de los actos y negocios a documentar y de los valores acordados por los otorgantes y demás pactos que pudieran recogerse en el mismo. Es de gran dificultad evaluar anticipadamente una prestación de servicios profesionales y funcionariales, cuyas exigencias y finalidad, tendentes a garantizar la plena eficacia y legalidad del negocio jurídico, ni pueden ni deben subordinarse a previas consideraciones arancelarias, siendo así que en su debida prestación puede provocar que la extensión y el contenido del documento sean muy variables.

- Evitar el término presupuesto, lo cual no quiere decir que no quepa dar una información previa de los posibles costes derivados del otorgamiento de una escritura. Dada la connotación vinculante del concepto de presupuesto, debería hablarse de una estimación previa de gastos y hacerse constar con especial cuidado los diversos conceptos y datos concretos sobre los cuales se estiman, la fuente de dichos datos y el carácter no vinculante, sino puramente orientativo de esa estimación, a efectos de evitar malentendidos

- Gestión: Los anteriores razonamientos son lógicos en materia de arancel notarial por la fijeza, publicidad, e igualdad de éste para todos los notarios, si bien no sucede lo mismo con los costes de gestión, en cuyo caso sí que puede ser exigible un presupuesto con obligación de entrega y de ceñirse a él.

Todas estas ideas se recogen en las **RSN** **21/06/1999**, **20/09/2001**, **13/05/2010**, **28/05/2013**, **29/03/2016**, **10/05/2016**, **05/07/2016**, **09/10/2020**, **20/01/2021**, **01/06/2022** y **06/02/2023**

## 62. PROVISIÓN DE FONDOS

Según la norma general octava del arancel notarial, el notario no podrá exigir anticipadamente provisión de fondos, salvo para los pagos a terceros que deba hacer en nombre del cliente y que sean presupuesto necesario para otorgar el documento. La DG se ha ocupado de esta norma en numerosas RSN de las que podemos extraer las siguientes conclusiones:

- La no entrega de una provisión de fondos como pago anticipado de los honorarios del notario no puede justificar en ningún caso la denegación de la autorización de la escritura. Tampoco es admisible que el notario niegue su actuación por el hecho de que se le deban facturas por otros otorgamientos. (**RSN 08/11/2002** y **03/04/2019**)

- La provisión de fondos tiene acotada su finalidad, ya sea la de atender los pagos a tercero que deba hacer el notario en nombre del cliente y que sean presupuesto necesario para otorgar el documento, ya sean aquellos otros pagos que, no siendo presupuesto necesario del otorgamiento, garanticen, también en interés de tercero, la plena eficacia de lo otorgado. Lo que la norma excluye sin matices ni excepciones, es la provisión de fondos realizada en interés del notario, solicitada para garantizar la percepción de sus honorarios arancelarios, pues es precisamente esta imposibilidad de garantizar su cobro mediante la petición previa de provisión de fondos, la que justifica que el artículo 63 del RN establezca un procedimiento especial de apremio para su percepción; en el mismo sentido y con idéntica justificación, el artículo 248.2 del RN exige la entrega de la copia de una escritura, aunque no hayan sido satisfechos los honorarios devengados por la matriz. Tampoco debe destinarse la provisión al pago de los honorarios por desistimiento (**RSN 30/05/2006, 09/02/2010** y **14/05/2010**)

- Y conforme a la **RSN 09/02/2023** y **09/02/2023** tampoco pueden los Colegios Notariales cobrar provisión de fondos para los notarios. La primera resolución se trataba de la respuesta de la DG a una consulta planteada por una asociación de consumidores, dado que el Colegio Notarial de Valencia pedía a los contrayentes 600 euros de provisión para los expedientes matrimoniales. Y la segunda resolución resolvía la misma cuestión ante la queja de un particular. Según ambas resoluciones, sin desconocer la especial naturaleza de los Colegios Notariales, y, por ende, de sus Juntas Directivas, lo cierto es que en este caso no piden la provisión sino para satisfacer los honorarios de sus colegiados (en funciones *quasi* representativas), de modo que norma general octava del arancel notarial que prohíbe con carácter general pedir provisión de fondos cobra pleno vigor (ya que nadie puede hacer a través de otro lo que le esté vedado a sí mismo), sin que quepa excepción alguna por el hecho de que la prohibición no está prevista para las Juntas Directivas, lo que fácilmente podría explicarse por el hecho de no estar prevista expresamente entre las funciones de las mismas pedir provisiones en nombre y beneficio de los notarios colegiados, y todo ello sin perjuicio de su eventual utilidad. Por ello, la Circular 1/2021, de la DG, no contiene pronunciamiento alguno sobre esta cuestión, ya que, no habiendo en la normativa habilitadora precepto alguno que permita excepcionar la norma reglamentaria, sigue siendo de plena aplicación, por lo que

no procede entrar en más consideraciones. Y según la DG, al no haberse desarrollado legalmente la retribución de los expedientes matrimoniales en los términos previstos en la D.A: 4ª de la Ley 15/2015, de 2 de julio, se aplica supletoriamente la normativa que sobre la materia se contiene en el Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, dado que su normativa es de aplicación general, y únicamente puede excepcionarse cuando una norma expresamente lo prevea así, determinando normas especiales de minutación. Por ello, al no haberse desarrollado legalmente el mandato previsto en la mencionada D.A. 4ª, el vacío legal existente reclama la aplicación de la norma general citada, no la ausencia de norma, que determinaría una laguna del ordenamiento jurídico (que, por esencia, no cabe, a diferencia de la laguna legal).

Otras resoluciones que recuerdan la prohibición de solicitar provisión de fondos como pago anticipado de los honorarios son las **RSN** **24/05/2015** y **15/04/2021**.

## 63. RATIFICACIÓN

La **RSN** **16/10/2003** considera que las escrituras de ratificación son un instrumento sin cuantía. El supuesto resuelto excedía de la mera ratificación, si bien lo siguió considerando sin cuantía. Se trataba de una escritura de ratificación de una compraventa en la cual se pactó un aplazamiento de la entrega de la posesión material y jurídica del inmueble hasta el momento de la ratificación y de la entrega del cheque por el importe del resto del precio. Según la DG no había un pacto de reserva de dominio y el efecto jurídico de la compraventa no está por tanto en la escritura que el notario recurrido titula como de «ratificación, entrega de la posesión de inmueble y carta de pago» sino en la escritura de compraventa autorizada el mismo día por otro notario, constituyendo la autorizada por el notario recurrido una escritura acreditativa del cumplimiento de las obligaciones establecidas para ambas partes en la escritura de compraventa. La DG recuerda la norma general tercera del arancel, que considera instrumentos sin cuantía aquellos en que ésta no se determine ni fuere determinable y aquellos otros en que, aun expresándose ésta no constituye el objeto inmediato del acto jurídico contenido en el instrumento» ejemplificando a continuación como incluidos en ese grupo (de instrumentos sin cuantía) las actas notariales de cumplimiento de condición suspensiva de préstamos, aunque medie entrega de cantidad y los instrumentos complementarios de otro anterior que haya devengado derechos por el número 2.

Y la **RSN** **22/02/2018** resolvió la procedencia de la minutación de una copia autorizada electrónica que se remitió a otro notario para que el vendedor (SAREB), ratificara la escritura, pues esta sociedad había actuado de mandatario verbal.

## 64. RECTIFICACIÓN

Según la **RSN** **07/12/2017,** el notario no tiene por qué soportar los errores de su antecesor en la plaza, en el sentido de que tiene derecho a cobrar escrituras de rectificación por errores del antecesor. La DG afirma que si el defecto de la escritura que imposibilita su inscripción en el registro es imputable al notario autorizante, los gastos ocasionados por la escritura de subsanación o rectificación deben ser soportados por él. Ahora bien, no es menos cierto que tal responsabilidad recae exclusivamente sobre el notario autorizante del documento, sin que pueda extenderse o transmitirse a otro notario, aunque éste sea el sucesor en el protocolo. Siendo personalísima la actuación y función notarial, su responsabilidad es igualmente personal, sin que la mera sucesión en el protocolo del notario determine la asunción por el sucesor de las responsabilidades por errores que le son ajenos.

Y conforme a al **RSN** **31/03/2023**, aunque simultáneamente se realice una subsanación en el testamento (había un error en el nombre del notario autorizante que fue subsanado por el notario archivero mediante diligencia en la matriz), la expedición de la copia auténtica puede obviamente minutarse.

## 65. REDUCCIÓN DE CAPITAL

Del número de bases arancelarias en las reducciones de capital se ocupó la **RSN 19/07/2017.** De la misma podemos extraer las siguientes conclusiones:

- La regla general es que sólo puede cobrarse una base de cuantía por el importe de la reducción. La base no puede estar constituida por el importe final del capital, sino por el importe de la reducción.

- En el caso de que haya devolución de aportaciones no dinerarias, se podrán cobrar adicionalmente tantas bases como socios, por el valor de las respectivas devoluciones. Si se trata de devolución de aportaciones dinerarias, no podrá cobrarse ninguna base adicional.

- La misma regla de las aportaciones no dinerarias se podrá aplicar a las reducciones de capital por condonación de dividendos pasivos, aplicando adicionalmente tantas bases como socios por sus respectivas condonaciones.

- En caso de reducción de capital por constitución o incremento de reservas voluntarias, habrá, además de la base general por el importe de la reducción, una sola base adicional por la cifra de la dotación a reservas voluntarias.

- No puede cobrarse como base arancelaria con cuantía la renumeración de las participaciones consecuencia de la reducción de capital, ya que constituye una consecuencia natural o necesaria de la reducción de capital mediante amortización de participaciones, que por imperativo del art. 330 la LSC debe hacerse a prorrata y en proporción a la participación de cada uno de los socios. En todo caso, se trataría de una mera modificación estatutaria y que podría cobrarse como un concepto sin cuantía. Son instrumentos públicos sin cuantía, dice la norma general tercera del arancel notarial, aquellos cuya cuantía (en nuestro caso, la nueva cifra de capital social tras la reducción), aun expresándose, no constituya el objeto inmediato del acto jurídico contenido en el instrumento (en nuestro caso, la reducción). Por contraposición, la norma general cuarta del mismo arancel considera como documentos de cuantía a los que queden sujetos a los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sobre el Valor Añadido o cualquier otro, de acuerdo con las normas sustantivas y fiscales. Y la mera remuneración de participaciones ya existentes no constituye en ningún caso hecho imponible según la legislación fiscal (Dirección General de Tributos, en resolución de 24 de febrero de 1993; Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 8 de abril de 1995, recurso 4098/1993), por lo que debe considerarse un acto sin cuantía.

## 66. REDUCCIONES ARANCELARIAS

### A) REDUCCIÓN DEL 5% DEL RDL 8/2010

La D.A. octava del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, estableció lo siguiente: "Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos notariales resultantes de la aplicación de lo previsto en el Número 2.1 del arancel de los notarios, aprobado por Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los notarios. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente."

La **RSN** **14/04/2011** dispuso que la citada rebaja del 5% no se aplica sumándola a otras rebajas, como la del 25% relativa a compraventas y préstamos sobre vivienda del Real Decreto-ley 6/1999, que daría lugar a una reducción del número 2 del arancel del 30%, sino que se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial , resultando en este caso una reducción total del 28,75%. La resolución realiza una argumentación muy completa.

Y la **RSN 12/07/2023** considera que sigue vigente esta reducción del 5%, dado que no ha habido una derogación formal ni tácita, ni la norma determina una limitación de sus efectos en el tiempo. También afirma que la rebaja del 5% en la retribución de los funcionarios no ha sido derogada formalmente, simplemente ha quedado compensada con los aumentos pactados recogidos en posteriores acuerdos entre el gobierno y las organizaciones sindicales y que además no se puede equiparar a los notarios con el resto de funcionarios, pues aquéllos tienen también un componente profesional y asumen personalmente la responsabilidad derivada de sus actuaciones.

### B) REDUCCIÓN PARA VIVIENDAS DEL 25% DEL RDL 6/1999

El artículo 2.1 del Real Decreto Ley 6/1999 de 16 de abril, establece lo siguiente: "*Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, 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 contemplen algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial*."

Las **RSN** **19/02/2002** y **20/12/2013** resolvieron que esta reducción se aplica exclusivamente sobre los honorarios resultantes del número 2 del Arancel. La aplicación de reducciones arancelarias sobre otros números del arancel solo tiene lugar, dado su carácter de honorarios fijos, en casos especialmente previstos. Estas resoluciones dispusieron además que la interpretación restrictiva de estas bonificaciones se manifiesta en el carácter no acumulativo de una eventual pluralidad de reducciones, salvo que la propia norma que las estable-

ce lo disponga expresamente, como hacen el Real Decreto 6/1999 y Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

En relación a la aplicación concreta de esta reducción a las compraventas de viviendas y préstamos hipotecarios, se analizan en los respectivos apartados COMPRAVENTA DE INMUEBLES, VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL y PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

## C) REDUCCIÓN DEL 50% PARA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

La letra a) del apartado dos del número 2 del arancel establece una reducción del 50% para los 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.

Las **RSN 05/05/1995** (confirmada por sentencia del TSJ de Andalucía de 25/03/1997), **28/12/1999** y **31/12/1999** resolvieron que no era aplicable esta reducción a la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, por carecer de las características predicables de los organismos públicos favorecidos con esta bonificación. Además se ha de tener en cuenta la interpretación restrictiva a que obligan las normas que conceden bonificaciones o reducciones en cuanto excepcionan la regla general, que no permiten extender a favor de personas no comprendidas en los supuestos legales, las reducciones de derechos arancelarios que en beneficio de determinadas Entidades Públicas establece el apartado 2 del número 2 del arancel, con la excepción de aquellos casos en que la Entidad que pretenda acogerse a la bonificación arancelaria sea continuadora de la personalidad jurídica, por vía de sucesión legalmente acordada de otra Entidad anterior.

Y según la segunda y tercera de las resoluciones antes citadas, del año 1999, es indiferente que se sujeten a turno los documentos de esta Empresa Pública del Suelo de Andalucía. Aunque, en principio, una tal declaración podría ser punto de partida favorable para esa estimación, lo cierto es que la adscripción a turno, por sí sola, no lleva necesariamente a la consecuencia de que la entidad sea de derecho público y deba gozar de la reducción arancelaria del 50%, entre otras, por las siguientes razones: 1.ª La sujeción a turno y la reducción arancelaria descansan en distintos fundamentos, pues el turno se basa en la idéntica aptitud que para los entes públicos deben gozar todos los notarios sin distinción, mientras que las reducciones, sean de índole objetiva o subjetiva, responden a razones de política legislativa institucional o económica. 2.ª El turno se inspira en el principio de solidaridad y trata de favorecer la función notarial, mientras que las reducciones arancelarias tienen un fundamento institucional o social y tratan de favorecer a los otorgantes del instrumento o consumidores. 3.ª De acuerdo con este diverso fundamento, las Juntas Directivas de los Colegios Notariales pueden establecer y modificar las bases de reparto del turno (cfr. art. 134 del RN), mientras que no les corresponde esa competencia en orden a las reducciones arancelarias. 4.ª Estas últimas deben ser uniformes para todo el territorio nacional, lo que no es preciso se observe en materia de

turno. 5ª. Hay documentos sujetos a turno, como los protestos, en que no están interesados los organismos públicos.

## 67. SALIDA

La **RSN** **13/09/1999** se ocupó del concepto de salida por el otorgamiento en un juzgado de una escritura de venta consecuencia de una ejecución. Según la DG, el Notario, como muchos otros profesionales, tiene derecho a cobrar el concepto de salida de su despacho cuando esta se produzca para el otorgamiento de la escritura, entre otros supuestos, cuando exista un consentimiento expreso o tácito de los interesados a que la escritura se firme en un determinado lugar.

En las **RSN** **20/11/2001** y **26/11/2004** se resolvió sobre el concepto de salida con ocasión de una novación de un préstamo hipotecario firmado en las oficinas de la entidad bancaria. Tal como afirmó la DG, el derecho de elección de notario corresponde a aquel que haya de satisfacer sus honorarios, de manera que, en principio, quien puede elegir al notario, puede a la vez elegir el lugar del otorgamiento. Existiendo entre los otorgantes un consentimiento expreso o tácito a que la escritura se firme en un determinado lugar, corresponderá abonar el concepto salida al obligado al pago de los honorarios notariales. Se trataba de un préstamo firmado en 2001, en cuya cláusula financiera quinta se pactó que todos los gastos ocasionados por la formalización de la operación serían de cuenta de la parte prestataria, por lo que ésta debía satisfacer también dicho concepto.

La **RSN** **04/02/2013** dispuso que no era susceptible de cobro la salida a la oficina de correos para remitir al Registro Civil un testimonio en relación de un testamento con nombramiento de tutor. La DG argumentó que la salida a la oficina de correos no obedece a una petición expresa del requirente, como sería el supuesto contemplado para las actas de remisión de documentos por correo del artículo 201 del RN, sino que deriva del cumplimiento de una obligación determinada en la Ley (antiguo artículo 223.3 del CC).

En el caso de que con ocasión de una sola salida se otorguen varios documentos, se habrá de repartir la minutación de la salida entre todos ellos, tal como establece la **RSN** **21/12/2013**. Se debe computar la totalidad del tiempo empleado, incluyendo el tiempo de desplazamiento desde que el notario sale de su despacho y hasta que vuelve al mismo y dividir el total entre los instrumentos públicos autorizados. En el supuesto resuelto, el tiempo empleado fuera del despacho por el Notario concernido fue de dos horas, lo que, a razón de 18,030363 euros por hora o fracción, arroja un total de 36,060726 que distribuido entre las cinco escrituras autorizadas arroja la cifra de 7,212 € para cada minuta.

La **RSN** **12/02/2018** se ocupó del modo de cobrar la salida en un acta cuando la notaría de la plaza está vacante y la realiza el notario sustituto. La DG confirma que el arancel por el concepto de salida debe devengarse desde la notaría sustituida.

En relación a las salidas para realizar las notificaciones requeridas, la **RSN** **09/06/2020** afirmó que el notario goza de libertad en cuanto al número de intentos de notificación con el fin de asegurar la eficacia del acta, sin que pueda

limitarse esa facultad y obligación del notario por consideraciones arancelarias que, además de improcedentes, no guardan proporción con la finalidad de garantía de seguridad jurídica, ni con los posibles perjuicios que mediante ello se tratan de eludir. Sin embargo, esta facultad no es arbitraria, sino discrecional, de modo que en los casos en que el notario repita las salidas, resulta conveniente que de la propia diligencia resulte la necesidad de su repetición, y ello sin perjuicio de la facultad de moderación que en su caso pudiera ejercer la Junta Directiva y la DG. Y dejando a salvo siempre la posibilidad de remisión por correo certificado con acuse de recibo, conforme a lo previsto en el 202 del RN.

Relacionado con la salida encontramos los gastos de locomoción. En la **RSN 18/05/1999**, la DG declaró que respecto a la cifra incluida en la minuta como cantidad suplida (en este caso 4.000 pesetas por locomoción), no pueden ser analizadas ni discutidas en el marco de este expediente, por no ser derechos arancelarios en sentido estricto, si bien conviene recordar que cualquier cantidad suplida, cuando no tenga su reflejo directo en el correspondiente instrumento público, debe ir acompañada del documento o factura que justifique el gasto, y que sirve de fundamento a su exigibilidad, por lo que no conservando justificante del gasto producido, no procedería su minutación.

Y conforme a la **RSN 13/09/1999,** el concepto de **gastos de locomoción** para acudir a un acto de otorgamiento que tiene lugar fuera del despacho notarial es gasto o suplido repercutible al cliente, por lo que mientras su cuantía no resulte desproporcionada o injustificada no procede dar lugar a su devolución. En el caso objeto de la resolución, habiendo aceptado el propio recurrente el otorgamiento de la escritura en el juzgado y reflejando la cláusula cuarta de la misma, que todos los gastos ocasionados por la formalización de la operación serían de cuenta de la parte compradora, no cabe por tanto reclamación contra el notario, habida cuenta de que tal manifestación del recurrente a la que presta su conformidad y la firma se encuentra amparada por la fe pública notarial.

También en relación a los gastos de locomoción, la **RSN 21/12/2013**, afirmó que la calificación como suplido del coste transporte empleado por el notario con ocasión de la autorización de una escritura está fuera de toda duda, al tratarse de un pago a terceros por cuenta del cliente que es quien debería proveer de ello al notario. El importe de tal suplido debe coincidir con el importe satisfecho por el notario por tal concepto. Y si se han otorgado varios documentos, al igual que con el concepto de salida, los gastos de locomoción deben distribuirse entre los mismos.

## 68. SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS

Conforme a la **RSN** 28/03/2001, la minutación de la segregación y la división material ha de ser con cuantía, y conforme a sus bases imponibles en el impuesto de AJD. La base imponible en la segregación se determina atendido el valor real de la porción segregada, puesto que el acto que se formaliza en la escritura tiene por objeto únicamente la finca o fincas que se segregan, no siendo la descripción de la porción restante de la finca matriz sino obligada consecuencia del acto de segregación. Por el contrario, la división material afecta a la totalidad de una finca inscrita, que se divide en dos o más porciones, inscribiéndose cada una de ellas como finca nueva y bajo número diferente, de manera que al ser objeto de inscripción las nuevas fincas, la base imponible vendrá constituida por la suma de valores de las fincas resultantes.

La **RSN** 30/12/1999 se ocupó sobre la minutación de una escritura en la que se efectuaban varias segregaciones de una misma finca. La DG resolvió que no podían minutarse tantas bases como segregaciones, sino una base unitaria resultante de sumar el valor total segregado. El centro directivo afirmó que si bien las distintas segregaciones operadas sobre la finca pudieran ser objeto específico de negocios independientes, en el supuesto que se debate, todos ellos quedan subsumidos en un único contenido negocial inescindible, cuya conexión o dependencia impiden invocar a efectos arancelarios pluralidad de conceptos, toda vez que están esencialmente relacionados entre sí. Y ello sin perjuicio de estimar como concepto minutable independiente la segregación inmobiliaria, pese a la reunión en un mismo instrumento con otros actos o negocios jurídicos que asimismo por aplicación de las normas arancelarias puedan ser objeto de minutación independiente (ejemplo, segregación y compraventa).

## 69. SELLO DE LEGITIMACIONES

No se pueden cobrar a los clientes los suplidos de 0,15 € del sello de legitimaciones, según las **RSN** **12/06/2017** y **09/06/2020.** Aplican la misma fundamentación que para el papel habilitado por el CGN para la expedición de copias simples, analizada en el epígrafe PAPEL DE LOS COLEGIOS NOTARIALES. Se trata de una obligación corporativa a cargo de los notarios y no repercutible en el cliente.

## 70. SELLO DE SEGURIDAD

En relación a los sellos de seguridad nos encontramos con resoluciones contradictorias. La mayor parte de ellas negaban la posibilidad de repercutir su coste al cliente. En este sentido las **RSN** **21/07/2011**, **25/08/2011**, **17/10/2013**, **24/04/2015**, **12/06/2017**, **30/05/2017**, **21/03/2019** y **09/06/2020**, las cuales argumentaban que no había norma ni resolución administrativa alguna que permita la repercusión de su coste.

De forma aislada, las **RSN** **07/06/2016** y **23/11/2016** sí permitieron cobrar el sello de seguridad como suplido (0,15€). Según esta última resolución, de los suplidos se puede exigir por el cliente ver la factura a que corresponden, salvo lo que se refiere al papel timbrado notarial y a los sellos de seguridad, en que el notario no puede tener a disposición del cliente una factura específica emitida a nombre del cliente por esos conceptos.

Finalmente entendemos que la reciente **RSN** **03/01/2023** supone un cambio de doctrina definitivo y permite repercutir como suplido su coste de 0,15 euros en virtud de la Norma Octava del arancel. La DG afirma que convenía dejar atrás su anterior doctrina que entendió que no era minutable el sello de seguridad, por no existir norma o resolución administrativa que lo autorice, obviando que es expresamente exigido por el artículo 241 del RN, como expresamente reconoció la **RSN** **07/06/2016**: "*Sobre el concepto de Sellos de Seguridad que aparece en el apartado de Suplidos de la minuta impugnada, hay que señalar igualmente que su utilización es también exclusiva de los documentos públicos notariales en España, y que es un coste de seguridad que asume el Notario, por cuenta del cliente, siendo la prueba de su utilización, de nuevo, su existencia y constancia visual al final de la copia autorizada expedida del documento público autorizado*". Al ser minutable por la Norma Octava, se trata de suplidos, que no llevan IVA.

La argumentación que anteriormente hacía la DG para no permitir su repercusión al cliente consistía en que fue creado por decisión del CGN con la finalidad primordial de dotar de mayor seguridad a los documentos notariales, pero simultáneamente para contribuir al sostenimiento de la Mutualidad Notarial y de los propios Colegios Notariales. Esa participación de la Mutualidad Notarial quedó derogada por la Orden de 21 de diciembre de 2000 que continuó encomendado al CGN la emisión de papel especial para su uso obligatorio en copia simple ….así como de (la emisión) de los sellos de seguridad, la determinación de sus características y modelo, así como el precio del mismo, precisando en su artículo 6º que…de conformidad con el artículo 316.10 del Decreto de 2 de junio de 1944 (coincidente con el actual apartado 7º de dicho artículo), por el que se aprueba el Reglamento de la organización y régimen del Notariado que el importe del papel especial, hojas indubitadas y sellos de seguridad…será percibido por los Colegios Notariales, constituyendo un ingreso de éstos destinado al cumplimiento de los fines que la legislación vigente les atribuya, y concluyendo que será obligación del Consejo General del Notariado la remisión y envío a los Colegios Notariales del papel especial, hojas indubitadas y sellos de seguridad a que se refiere el apartado anterior, los cuales, a su vez, estarán obligados a distribuir éstos entre sus colegiados, que abonarán su im-

porte. Existe pues una continuidad en el tiempo en la determinación del destino de las cantidades abonadas por los notarios para la adquisición del papel especial para uso en copias simples y testimonio, extendido como se ha visto a los sellos de seguridad, destino que inicialmente servía para proveer de fondos a la Mutualidad Notarial y con posterioridad a la financiación de los Colegios Notariales "como ingreso reconocido por la legislación" (como consecuencia de la liquidación a partir del año 2000 de las relaciones económicas entre aquella Mutualidad y los Colegios Notariales). La circunstancia de que el artículo 241 del Reglamento Notarial no haga referencia expresa al carácter de ingreso corporativo, como sí hace el artículo 224.2 para el papel especial para copias simples, no empece a su reconocimiento reglamentario como ingreso con tal carácter. Téngase en cuenta, además, que frente a la determinación legal de la cuantía de la cuota fija del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, aquí no estamos en presencia de una determinación legal, sino de una determinación estimativa de su importe por el Consejo General del Notariado, importe que constituirá un ingreso corporativo por la diferencia entre el coste efectivo de adquisición, impresión y distribución y el importe abonado por los notarios.

En cualquier caso, entendemos superada dicha doctrina por la **RSN 03/01/2023** antes citada**.**

## 71. SOLIDARIDAD

La norma sexta del anexo II del arancel establece lo siguiente: "*La obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de funciones o los servicios del Notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente*."

Esta norma supone que los otorgantes responderían solidariamente del pago del arancel, aunque no es práctica habitual reclamarlo así. Así lo reconocen las **RSN 16/11/2016, 19/06/2018** y **17/10/2018**.

La **RSN 19/06/2018** se refería a la distribución de la minuta entre los otorgantes de una escritura de partición de herencia. La DG reconoce que no hay una norma específica que señale cómo se distribuye este coste, pero que al otorgarse esta escritura en interés de todos los coherederos, su coste es solidario. Ello sin perjuicio de los posibles pactos internos que los herederos pudieran tener para asumir los distintos gastos de la herencia que culminan con la partición o extinción del condominio y de que, si uno de los coherederos paga, tenga derecho a repetir contra el resto. El notario habría tenido perfecto derecho a pretender el cobro de cualquiera de los recurrentes y, pese a ello, desistió de hacer uso de tal derecho y aplicó a cada uno la parte proporcional que les correspondía de acuerdo con el porcentaje en la sucesión, por lo que nada cabe reprochar en su actuación.

Ello no obstante, la más reciente **RSN 09/02/2023** matiza y debilita este principio de solidaridad. La DG afirma lo siguiente:

- No se puede hacer una lectura e interpretación parcial y aislada de la Norma Sexta del Anexo II del arancel, pues el principio de solidaridad tiene excepciones, limitaciones y matices. Las normas legales no solo deben interpretarse conforme al principio de la literalidad de su texto, pero también conforme a los principios sistemáticos y de la realidad social del tiempo en que se han de aplicar, entre otros.

- El criterio de solidaridad en la obligación de pago de los honorarios notariales no puede imponerse a otras normas legales o pactos entre las partes sobre la asunción del pago de honorarios. Ya se resolvió así en una antigua resolución de la DG de **03/06/1929**, que consideraba ilógico y hasta ilegal que un notario reclamase los honorarios notariales de una escritura de compraventa al comprador en su totalidad en contra de lo establecido en el artículo 1.455 del CC, que señala quién y qué gastos debe asumir la parte vendedora y la parte compradora en una escritura de compraventa, en defecto de pacto específico sobre tal punto.

- Esta **RSN 09/02/2023** resuelve un supuesto de reclamación solidaria a los interesados en una protocolización de un cuaderno particional. La DG resuelve contra dicha solidaridad, pues debe además prevalecer la norma cuarta del anexo II del arancel Notarial, que dispone lo siguiente: "*3. (…) En las herencias, disoluciones de comunidades y liquidación de sociedades, con adjudi-*

*caciones de bienes, se aplicarán los tipos del número 2 a cada interesado por el total de bienes que se le adjudiquen por un mismo concepto. (…) Cuando en las particiones de herencia se liquide además la sociedad conyugal, se considerará esta liquidación como concepto independiente en cuanto al cónyuge superviviente*". En buena lógica jurídica y de interpretación sistemática de las normas, parece que, si a cada uno se le debe minutar conforme a la base arancelaria y fiscal de aquello que se adjudica, a cada uno también se le exigirá el pago de la minuta de honorarios que le corresponde por aquello que se adjudica. No se ha de disociar el criterio de minutación de las escrituras y actas notariales (recogido en este caso en la transcrita norma cuarta) de la responsabilidad de su pago.

-La solidaridad de la norma sexta se establece en último término, e incluso, cabría interpretarlo como solidaridad dentro de un grupo de interesados en una misma posición jurídica dentro del negocio jurídico instrumentado en una escritura pública. Así, la primera parte de la norma Sexta dice que "*La obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de funciones o los servicios del Notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales*", literalidad que parece señalar la obligación de aplicar un criterio de proporcionalidad y reparto de honorarios según las normas sustantivas y fiscales del negocio jurídico documentado. Y solo en último término establece dicha Norma Sexta el criterio de la solidaridad, cuando dice "*y si fueren varios, a todos ellos solidariamente*", inciso que podría circunscribirse a los varios que puedan integrar una parte contractual determinada obligada al pago de su parte de honorarios.

**-** Además, en el supuesto de hecho de esta resolución, el notario ya aceptó el pago de sus honorarios por uno de los herederos beneficiarios del cupo o haber hereditario letra A) del cuaderno particional protocolizado, con lo que, en lógica justicia, parece inadecuado y desproporcionado reclamar a un interesado en la misma herencia el resto de honorarios del resto de cupos o haberes hereditarios que no reclamó inicialmente a la primera heredera interesada que obtuvo copia del acta de protocolización y que pagó su parte proporcional de la minuta de honorarios.

- El hecho de que en supuestos como este de protocolización de documentos judiciales, el notario desconozca los datos de contacto de todos los interesados en el documento notarial, impidiendo con ello la reclamación individualizada de honorarios a cada interesado, no puede ser excusa o argumento para aplicar un la regla de la solidaridad, en este caso claramente desproporcionado, nada habitual y fuera de la realidad social.

También debilita de algún modo este principio de solidaridad la **RSN 12/07/2023**, al afirmar que los conceptos cuya distribución se impugna (testimonios y legitimaciones), deben imputarse en primer lugar a aquellos a los que corresponda (por ejemplo, el testimonio del poder debe imputarse al poderdante/apoderado) y aquellos que a todos interesan por igual (testamentos, certificado de últimas voluntades, etc.), deben repercutirse a todos por partes iguales

La **RSN** **17/10/2018** reconoce *obiter dicta* esta responsabilidad solidaria si hay varios requirentes en un acta. Pero el supuesto de hecho era un acta de requerimiento para la venta de participaciones sociales en la que compareció un abogado que firmó en nombre de su cliente. El notario reclamó su factura al abogado compareciente y la DG desestimó la queja del abogado, dando la razón al notario. Según el Centro Directivo, en los documentos sin cuantía en que existe un solo requirente, es a este requirente de los servicios notariales a quien corresponde el pago, sin perjuicio de que, en ocasiones, pueda repercutir dicho gasto, como en el caso de requerimiento por un coheredero al resto de ellos, o, como en el presente caso, el mandatario a su mandante, hecho que será ajeno al notario. La afirmación de que el requirente actúa en nombre de su cliente, aparte de no acreditada, no podría, por tanto, impedir la aplicación de la norma anterior y la exigibilidad de los honorarios al requirente, sin perjuicio de que este los repercuta a su representado. En sus relaciones internas, basándose en el principio de autonomía de la voluntad, los interesados pueden acordar distribuir o asumir los honorarios como mejor les parezca; pero este acuerdo no afecta al notario, que tendrá, respecto a este pacto, la condición de tercero. Por otra parte, la posible existencia de ese pacto o cláusula contractual sobre la forma de hacer frente a la minuta notarial es una cuestión de hecho que no corresponde a la Junta Directiva ni a la DG dirimir, pues se trataría de una materia reservada a los Tribunales de Justicia. En conclusión, el notario no es parte contractual del posible contrato de arrendamiento de servicios, mandato o representación, sea esta directa o indirecta, y es ajeno a los pactos entre las partes y, por tanto, cumple exigiendo sus honorarios con arreglo al criterio establecido en la norma general sexta del Anexo II del arancel; es decir, corresponde el pago de los honorarios del notario a quienes hubiesen requerido la prestación de los servicios o funciones del notario, que, en los actos unilaterales, será el otorgante o requirente, o, si fueren varios los requirentes, todos ellos solidariamente. Lo que no obsta para que, si alguno de los obligados al pago, en función de la norma legal anterior, hubiese satisfecho mayor cantidad de la resultante de los pactos entre las partes, pueda repetir contra el resto lo pagado de más, cuestión que es ajena a la actuación notarial. Piénsese, por último, que, de aceptar la tesis del recurrente, se daría el absurdo de que el notario podría carecer de acción para exigir el legítimo pago de sus honorarios, pues podría no tener tampoco acción contra el representado, por aplicación del artículo 1717 de código civil.

## 72. SUBROGACIÓN PASIVA

La subrogación pasiva o subrogación del comprador en el préstamo que grava el inmueble transmitido es susceptible de minutarse con una base independiente, adicional a la base de la compraventa (ver apartado COMPRAVENTA DE INMUEBLES CON SUBROGACIÓN relativo a su incidencia en las compraventas de inmuebles). Así se ha reconocido en distintas **RSN**: **23/02/1999**, **24/02/1999**, **17/09/1999**, **30/03/2000**, **07/03/2001**, **10/10/2001**, **28/01/2002**, **30/01/2002**, **01/02/2002**, **13/05/2002**, **29/01/2004**, **10/05/2007**, **24/05/2013**, **12/11/2014**, **11/11/2020** y **30/01/2023**.

La **RSN** **12/11/2014** trató la minutación de una compraventa con subrogación y novación y confirmó la existencia de tres conceptos arancelarios, no debiendo subsumirse la subrogación pasiva y novación en uno solo, a diferencia de lo que ocurre en una subrogación activa de la Ley 2/1994.

En cuanto a la base, la DG ha resuelto que está constituida por la deuda asumida por el comprador-subrogado (cantidad retenida), y no el total del capital de la hipoteca y menos aún sobre el total de la responsabilidad hipotecaria (**RSN** **28/01/2002**, **30/01/2002**, **01/02/2002**, **29/01/2004**, **10/05/2007** y **12/11/2014**)

En relación a las reducciones, se le aplica la del 25% prevista en el número 2.2. del vigente Arancel Notarial para "los préstamos y créditos personales o con garantía hipotecaria", según afirman las **RSN** **24/02/1999**, **07/03/2001**, **28/01/2002**, **30/01/2002**, **01/02/2002**, **13/05/2002** y **30/01/2023**. Aunque esta norma literalmente hable de "préstamos y créditos personales o con garantía hipotecaria", según la DG esta reducción se aplica a todo acto o negocio jurídico que tenga por objeto la regularización de préstamos o créditos personales o con garantía hipotecaria. La **RSN** **12/11/2014** resolvió que a la base de la subrogación se le aplica la misma reducción que la que se aplica a la compraventa, ya se considere como un pacto que forma parte de la misma compraventa, lo que determinaría la aplicación de la reducción del 25% prevista para la transmisión de vivienda en el artículo 2º del Real Decreto Ley 6/1999, ya sea por aplicación del párrafo inicial del apartado 2 del número 2 del vigente arancel.

La **RSN** **10/10/2001** admitió la minutación de la subrogación en el préstamo hipotecario en una disolución de condominio, aun cuando el adquirente ya fuera deudor solidario de la obligación y el acreedor no consintiera en ese acto la subrogación. Estas circunstancias no implican que carezca de efectos el pacto de asunción de deuda, por cuanto si bien es cierto que en la relación jurídica existente entre el codeudor solidario y el acreedor, dicho pacto no perjudica a éste si no presta su consentimiento, no puede decirse lo mismo en la relación jurídica existente entre los codeudores solidarios, por cuanto el deudor que asume la deuda y libera a su codeudor pierde frente a él la acción de regreso que regula el artículo 1.145 del CC. La contraprestación se satisface, total o parcialmente, con retención o descuento de una cantidad que corresponda al saldo deudor de un préstamo hipotecario, por lo que además de los efectos propios del negocio traslativo o especificativo se producen otros derivados del

pacto de retención o descuento que trascienden de la relación transmitente adquirente y tienen autonomía suficiente para justificar su consideración como concepto independiente incluso en el supuesto de que el adquirente fuera codeudor solidario o el acreedor no haya prestado su consentimiento expreso o tácito, al ser el pacto plenamente válido y eficaz entre los contratantes, al no ser la aceptación del tercero parte integrante del contrato ni constituya requisito de perfección del mismo.

La **RSN** **29/01/2004** dispuso que la minutación difiere cuando se trata de ventas públicas, resultado de una venta judicial por ejecución hipotecaria. El artículo 670.5 de la LEC determina que quien resulte adjudicatario del bien inmueble en una ejecución hipotecaria, habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si las hubiere, y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos. Independientemente de que estemos ante un supuesto de subrogación judicial o ante un compromiso de pago de las obligaciones preferentes, es evidente que ello se produce *ope legis* y no de forma convencional, por lo que no es procedente el cobro de honorarios por el concepto de asunción de deuda (ello no obstante, como se dice en el apartado IMPORTE DE LA BASE ARANCELARIA en las compraventas de inmuebles, la base de la compraventa está constituida por el valor de adquisición, al que hay que añadir el de las cargas preferentes). Cambia la DG su anterior doctrina, pues cinco años antes, la **RSN** **13/09/1999** resolvió que en una compraventa derivada de una ejecución judicial hipotecaria, si además existe subrogación en deudas anteriores y preferentes al crédito del actor (reflejadas como contenido de la adquisición en las condiciones de la subasta de la finca y aceptadas por el rematante), la asunción de deuda es concepto independiente y su base la suma total del principal de las obligaciones que se asumen.

La **RSN** **11/11/2010** resolvió que en una escritura de compraventa con subrogación que contiene la cláusula de "gastos según ley" (artículo 1455 del CC), el notario había minutado correctamente cobrando la base por subrogación a la parte vendedora. La DG argumentó que la subrogación en el préstamo hipotecario supone ventajas para ambas partes (el vendedor se ahorra la cancelación de hipoteca) y que el artículo 1.455 del Código Civil se interpreta y se aplica generalizadamente entendiendo que todos los gastos relativos a la matriz de la escritura son de cuenta del transmitente y los gastos en concepto de copias y demás posteriores serán de cuenta de la parte adquirente.

## 73. SUPLIDOS

La DG define los suplidos como anticipos hechos por cuenta y cargo de otra persona, con ocasión de mandato o trabajos profesionales. Aunque no se trate de un concepto arancelario, sin duda puede resarcirse 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 este y se encuentren debidamente justificados (**RSN** **15/02/2001**, **05/02/2004**, **18/04/2004**, **20/07/2006** y **07/06/2016**)

Por lo que respecta a la acreditación del pago, la forma ordinaria de hacerlo es la presentación de factura o, al menos, de recibo del pago realizado a tercero; a su vez, la factura puede haber sido expedida a cargo del cliente, en cuyo caso el notario se limita a repercutir su importe con el IVA satisfecho, pero sin volverla a gravar con el mismo impuesto, puesto que el cliente lo satisface directamente al emisor de la factura; o bien la factura puede haber sido expedida a cargo del notario, en cuyo caso éste la repercutirá al cliente sujetándola de nuevo al IVA.

Y en lo que se refiere a la necesidad del gasto, éste debe venir motivado por un encargo expreso del cliente o por una necesidad razonable de su realización por venir implícita en el encargo realizado al notario, sin perjuicio de que el carácter poco definido que en ocasiones pueda tener tal necesidad razonable, referida tanto a la obtención del bien o del servicio como a su coste, aconseje su previa especificación con el cliente.

El importe de los mismos no forma 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 (art. 78.tres. 3º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA). La Dirección General de Tributos, en contestación de 5 de octubre de 1995 a una consulta del Colegio de Registradores, estableció los siguientes requisitos para que dicha cantidades no se incluyeran en la base imponible del 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 este concepto se incluyen por ejemplo el importe cobrado por el registro de la propiedad por la nota simple informativa.

Otro supuesto típico de suplido es la cuota fija (0,15 €) por el concepto de AJD (timbre del papel para uso exclusivo de documentos notariales). Se trata de un impuesto del que es sujeto pasivo el otorgante del instrumento público notarial (artículos 29 y 31.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre). Ello no resulta alterado por el hecho de que dicho papel o timbre, por razones de seguridad, sea distribuido por la Fábrica Nacional de Moneda y

Timbre directamente a los notarios, quienes, de este modo, desembolsan anticipadamente un auténtico suplido (pago por cuenta de otro) que, como tal, puede y debe ser debidamente repercutido por los notarios a los otorgantes de los instrumentos (norma general octava del arancel). Para este concreto suplido no es necesario acreditar su pago mediante ninguna factura o recibo, pues el pago resulta justificado por el mero hecho del empleo de los efectos timbrados, es decir, los folios especiales de papel notarial (**RSN 15/11/1999, 16/06/2000, 13/10/2010**, **29/01/2016**, **07/06/2016** y **06/02/2023**).

En relación al suplido que constituyen los gastos de locomoción, son tratados en el apartado SALIDAS.

## 74. TESTAMENTOS

La **RSN** **04/02/2013** resolvió que el nombramiento de tutor en un testamento no es un concepto minutable independiente al del testamento. El testamento es un documento sin cuantía regulado por el número 1 del arancel y que tiene la condición de único y unitario en cuanto a su minutación, independientemente de las disposiciones que contenga, patrimoniales o personales, y aún en el supuesto de que alguna de ellas pudiera ser objeto de un documento público notarial independiente. Sí que debe minutarse el testimonio en relación que el notario debe remitir al registro civil relativo a la designación de tutor (párrafo segundo del artículo 225 del RN). Y según la DG es excesivo comunicar un testimonio de cinco folios, siendo suficiente uno que no exceda de dos.

La **RSN** **22/01/2015**, por las mismas razones, no permitió minutar la designación de un contador partidor como concepto independiente del testamento.

Tal como se ha dicho en el apartado DOCUMENTOS UNIDOS, la **RSN** **15/10/2013** consideró minutable como folios unidos en un acta de protocolización de testamento ológrafo, a efectos de la aplicación del número 7 del arancel, setenta y siete hojas en blanco que integraban la libreta en la que se contenía un testamento ológrafo, y que el juzgado en el que se tramitó su adveración cruzó en su anverso y reverso y estampó un sello en el centro en tinta del propio juzgado.

## 75. TESTIMONIOS

Según las **RSN** **23/12/2002** y **14/04/2016** el notario, como redactor de la escritura, puede decidir qué documentos deben incorporarse por testimonio. Así lo reconoce el artículo 98.3 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al señalar que: "Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquellos que el notario autorizante juzgue conveniente". En relación a esta materia también se puede consultar el apartado DOCUMENTOS UNIDOS.

Tal como resolvió la **RSN** **30/05/2003**, no son minutables cualesquiera fotocopias incorporadas a la matriz. Sólo podrán minutarse como testimonio si el notario manifiesta que ha verificado su cotejo con el original, o si incorpora un documento cuyas firmas son legitimadas por él.

De acuerdo con las **RSN** **24/02/1999**, **01/03/1999**, **12/07/2000** y **16/03/2005**, no resulta procedente el cobro de una cantidad en concepto de testimonio por la inserción en la matriz de parte del contenido de las escrituras antecedentes tenidas en cuenta para la confección de la otorgada, como puede ser el testimonio de particulares del poder en la intervención de la escritura. La DG lo argumenta diciendo que el concepto arancelario se refiere únicamente a los testimonios que se realicen con independencia del otorgamiento de una escritura matriz, y no a la inserción en ella de otros documentos antecedentes dando fe de la exactitud de la trascripción. Ello no obstante, la **RSN** **03/01/2023** sí permitió cobrar como testimonio en relación (3,01 euros) la transcripción en la escritura de las facultades representativas de un compareciente en nombre de la sociedad.

Conforme a la **RSN** **22/05/2009**, la minutación por los números 5 (autorización de testimonios) y 7 (folios de matriz) del arancel son absolutamente independientes, compatibles e inconfundibles. No por el hecho de cobrar exceso de folios por el número 7 del arancel se está retribuyendo el testimonio de documentos incorporados a la matriz, que pueden por tanto cobrarse adicionalmente por el número 5. El testimonio es una actividad diferenciada que arancelariamente es contemplada en sí misma y de forma independientemente en el vigente arancel notarial (nº 5), sin que exista razón lógica ni norma alguna que haga su minutación incompatible con la de otros conceptos concurrentes en el instrumento de que se trate, ni, en particular, con el del número 7 del citado arancel, de forma que no hay base alguna para afirmar que la aplicación de ambos números (5 y 7) implique percibir honorarios por duplicado por un mismo y único motivo de minutación. El número 7, a diferencia del número 5, contempla el volumen del protocolo, que directamente incide en los gastos de su conservación y almacenamiento, es decir, adquisición, alquiler o amortización de inmuebles, mobiliario e instalaciones de soporte y manejo, sistemas de prevención de incendios, sistemas de prevención de hurtos, etc. Gastos todos ellos no sólo inmediatos y actuales sino prolongados y reiterados en el tiempo y que pueden alcanzar niveles extremadamente onerosos.

La **RSN** **14/01/2013** resolvió que el notario que recibe un requerimiento a través de un acta autorizada por otro notario remitida telemáticamente, puede

incorporar al acta que él autorice aceptando el requerimiento el traslado a papel de la copia electrónica remitida por el otro notario, si bien ese traslado no puede minutarse como testimonio. El traslado al requerimiento de la copia electrónica recibida forma cuerpo o contenido del requerimiento propiamente dicho, cuya retribución por arancel es única, sin que quepa añadir el concepto de testimonio por unión a matriz.

La **RSN 14/04/2016** consideró que no puede cobrarse un testimonio cuando lo que se incorpora a la escritura matriz son los originales del recibo justificante del último pago del IBI o de la tasa de residuos y no su testimonio.

De acuerdo con la **RSN 27/05/2021**, el cotejo por el notario del Certificado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad a través del CSV, implica un testimonio susceptible de minutación. Lo confirma de modo general la **RSN 03/01/2023,** para la cual toda comprobación de veracidad de un documento administrativo, a través de su CSV, es un testimonio que si es de un folio se debe minutar 3,01 euros.

Esta misma **RSN 03/01/2023** permite la minutación como testimonio en relación del documento notarial, la Ficha Notarial que se haya remitido a la Agencia Tributaria, siempre y cuando se remita en el plazo legalmente establecido que permita realizar la liquidación telemática. El importe a cobrar serían 3,01 euros por la diligencia de cotejo más 0,60 euros por cada folio de la matriz. También permitió incorporar la consulta relativa al titular real**,** copia del recibo del IBI, la certificación catastral, el certificado de la comunidad y el certificado energético y cobrar los respectivos testimonios (3,01 euros por la diligencia de cotejo y 0,60 euros por cada folio adicional).

En relación al testimonio de los cheques en una escritura, son objeto de estudio independiente en el apartado CHEQUES. También el cobro de la nota simple como testimonio se puede consulta en el apartado NOTA SIMPLE.

## 76. TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD

La **RSN** 05/02/1999 resolvió que la escritura de transformación de S.A. a S.L era un documento con cuantía. La necesidad de incorporar a la escritura social el balance cerrado al día anterior al acuerdo de transformación y el balance cerrado el día anterior a la fecha de otorgamiento de la escritura, pone de manifiesto que el contenido económico que el acuerdo transformativo conlleva gira en torno al patrimonio social neto de la entidad o haber líquido social. En consecuencia, la base arancelaria incluiría, entre otros, las partidas del pasivo relativas a capital social, reservas voluntarias, reservas legales y beneficio neto.

La resolución llega a estas conclusiones partiendo del hecho de que a la fecha de la resolución, la transformación estaba gravada con el impuesto de AJD. Ello no obstante, las STS de 03/11/1997 anularon el artículo 75.3 del Reglamento de ITP y AJD, ya que contravenían la normativa comunitaria, pues la tributación de la transformación conllevaría una doble imposición al patrimonio social, pues ya fue gravado en la constitución y ampliación de capital por el impuesto de OS. Nos podríamos plantear si este cambio de tributación debe tener consecuencias arancelarias.

## 77. TRASLADO A PAPEL DE COPIA ELECTRÓNICA

El traslado a papel de una copia autorizada electrónica no se puede minutar como expedición de una copia, sino simplemente se podrá cobrar el importe del papel timbrado, como suplido, más el traslado a papel en concepto de testimonio con arreglo al apartado cuatro del número 5 del arancel (**RSN 23/11/2016**).

## 78. VENTA EXTRAJUDICIAL

Tal como se ha apuntado en el apartado SUBROGACIÓN PASIVA, según la **RSN 29/01/2004** no se puede minutar un concepto de subrogación en las ventas extrajudiciales. El artículo 670.5 de la LEC determina que quien resulte adjudicatario del bien inmueble en una ejecución hipotecaria, habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si las hubiere, y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos. Independientemente de que estemos ante un supuesto de subrogación judicial o ante un compromiso de pago de las obligaciones preferentes, es evidente que ello se produce *ope legis* y no de forma convencional, por lo que no es procedente el cobro de honorarios por el concepto de asunción de deuda.

Según esta misma **RSN 29/01/2004**, la base de la venta extrajudicial viene determinada por el nº 6 del arancel notarial, que en su apartado 4 dice lo siguiente: "En caso de venta pública y de tramitación del procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, por derechos de matriz se aplicará el nº 2 del Arancel, sobre la base del precio de remate o adjudicación. Se aplicarán, además, a las actuaciones que pudieran originarse los números 4 (copias), 6.2 (diligencias varias) y 6.3 (salidas)." Por la remisión que hace la norma primera de las normas generales de aplicación del arancel, procede la remisión a la normativa fiscal. En este caso, el artículo 39 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del ITP y AJD, determina que en las transmisiones realizadas mediante subasta pública, notarial, judicial o administrativa, servirá de base el valor de adquisición, habiendo estimado el Tribunal Económico Administrativo Central, en sus Resoluciones de 25 de enero y 24 de abril de 1996 y 12 de junio de 1.997 y la Sentencia del TSJ de Castilla y León, Burgos, de 7 de septiembre de 2001, la necesidad de adicionar el importe de las cargas preferentes, por lo que el mismo criterio debe seguirse en la determinación de la base de honorarios en las transmisiones en subasta judicial o administrativa.

La **RSN 17/03/2000** consideró que el acta de ejecución extrajudicial de hipoteca es instrumento de cuantía en aquellos supuestos de terminación del acta por modificación, novación o extinción de la obligación hipotecaria (con o sin adjudicación); y sin cuantía en el resto de supuestos. En el caso resuelto, dado que el procedimiento no se culminó al no haber adjudicación por desistimiento del acreedor, se consideró sin cuantía.

Según esta misma **RSN 17/03/2000**, en caso de que existan afecciones fiscales, debe ser notificada la Hacienda Pública (art. 236.d del RH), por lo que podrá minutarse dicha notificación. En el caso resuelto el notario dio perfecto cumplimiento, mediante requerimiento a otro Notario competente en el domicilio de notificación, mediante remisión de copia del acta. También permitió el cobro de exceso de folios por el número 7 del arancel.

## 79. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Al igual que en otros epígrafes, me ceñiré a las resoluciones que entiendo tienen todavía un valor orientativo para la aplicación de nuestro arancel vigente, descartando aquellas basadas en normativa derogada y que carece de interés. Aunque a lo largo del mismo me refiera a estas viviendas con la abreviatura VPO, lo dispuesto en este epígrafe se aplica tanto a las viviendas de protección oficial propiamente dichas como a las declaradas protegidas según normativa autonómica, tal como resulta del artículo 8.1 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda tras la reforma del RDL 6/2000, de 23 de junio, como así reconoce el epígrafe f) de la **RSN 11/07/2000**.

### A) COMPRAVENTA DE SOLAR

Las **RSN 19/10/2001** y **15/12/2003** resuelven supuestos de compraventa de un solar destinado a la construcción de viviendas de protección oficial, si bien la operación tiene lugar antes de haberse obtenido la calificación o sin acreditar dicha condición. En estos casos, la DG concluye que no será posible determinar al tiempo del otorgamiento la concurrencia de la reducción del 50% prevista en el artículo 8.1 de la Ley 41/1980, por lo que puede minutarse sin reducción, si bien haciendo constar en la minuta que caso de acreditarse la obtención de la calificación de vivienda de protección oficial o protegida en el plazo previsto por las leyes vigentes en la materia se reintegrará la cantidad correspondiente a la reducción no aplicada.

La RSN **19/10/2001** permitió minutar una condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado en una compraventa de un solar destinado a VPO. La DG acordó que los derechos correspondientes a dicho concepto arancelario independiente no son objeto de reducción del 50%, por no ser la condición resolutoria requisito necesario para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación.

### B) DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA DE VPO

Según la **RSN 22/04/2003**, las escrituras de declaración de obra nueva en construcción y de préstamo hipotecario referidos a viviendas comprendidas en el ámbito de aplicación del Real Decreto 1186/1998, de 12 de Junio, no se minutan por los conceptos fijos previstos en el apartado segundo de la D.A. séptima de dicha norma, reservados para la primera transmisión o adjudicación de la finca. Estas operaciones de declaración de obra nueva en construcción y de préstamo hipotecario tendrán la reducción del 50% prevista en el artículo 8 de la Ley 41/1980, por la remisión que hace el apartado primero de la D.A. 7ª del Real Decreto 1186/1998, de 12 de Junio.

### C) CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE DE LAS VPO

Las **RSN** **21/03/2003**, **12/03/2004**, **24/03/2004**, **03/11/2010**, **30/07/2010**, **31/07/2010** (estas tres últimas en el ámbito del Real Decreto 801/2005, de 1 de Julio) y **05/11/2010** reconocen que tras la entrada en vigor del Real Decreto 1186/1998 de 12 de junio, para las viviendas incluidas en su ámbito de aplicación y con carácter general para todas las VPO del Real Decreto-Ley 6/2000, ya no deben computarse los metros cuadrados del garaje o trastero vinculados a la vivienda para la determinación de la superficie útil de ésta. Por tanto, si la vivienda por sí sola no excede de 90 m2 de superficie útil, se le aplicarán los conceptos fijos de 60,047119 euros del inciso segundo del artículo 8.2 de la Ley 41/1980 y no la reducción del 50% del inciso primero de la misma norma, aunque junto al garaje excediera de los 90 m2, si bien habrá que incrementar con unas cantidades fijas por los anejos vinculados (9,015182 euros por la plaza de aparcamiento y 6,010121 euros por el trastero). Se cambia así la regla que aplicaron las **RSN** **14/06/1999**, **07/03/2001**, **23/05/2001**, **11/10/2001** y **02/12/2003** referidas a la anterior normativa. Y se recuerda que los derechos fijos lo son "por todos los conceptos", entendiendo a tal efecto comprendidos los derechos por folios, por la primera copia autorizada para el adquirente, y copias simples hasta un máximo de dos.

Las **RSN** **05/02/2004** y **22/09/2004** se ocuparon de unos supuestos de VPO comprendidos en el ámbito del R.D. 1/2002 de 11 de enero, cuya DA 3ª establece unas reducciones arancelarias. La finca objeto de transmisión tenía 120 m2 de solar, de los que se ocupan solo 71,20 m2 con la edificación, el resto es jardín y patio cuya superficie sumada a los metros cuadrados útiles de la vivienda hace que su superficie sea superior a 90 m2. Para el cómputo de la superficie, el artículo 3º del R.D. 1/2002 se remite al artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, el cual comprende no sólo la del suelo de la vivienda, sino también la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos, u otros hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada. En el presente caso, es preciso admitir que el objeto de la venta permite acumular superficies heterogéneas, concretamente la de la vivienda en sí (90 metros cuadrados) y la de la parte proporcional de otras áreas, comunes o privativas, no esenciales, que se conciben en funciones accesorias de un mayor nivel de comodidad (pistas de tenis, piscinas, jardines, patios, etc.). En consecuencia, dado que las reducciones arancelarias deben ser interpretadas restrictivamente, no cabe aplicar en la minutación de la primera transmisión los conceptos fijos del apartado segundo de la D.A. tercera del R.D. 1/2002, sino la reducción del 50% de la Ley 41/1980 a que se remite el apartado primero de la D.A. tercera del R.D. 1/2002. A esta reducción debe añadirse la del 25% del RDL 6/1999 de 16 de abril, tal como se dirá posteriormente. Supuestos similares resolvieron en el mismo sentido las **RSN** **29/09/1999** y **27/10/1999** conforme a las cuales, al transmitirse junto a la vivienda, una cuota en áreas comunes del edificio que sin resultar funcional y estructuralmente necesarias para su adecuado uso y disfrute, se conciben en funciones accesorias de una mayor comodidad, deben incluirse en el cómputo de la superficie útil, y en consecuencia, en lugar de minutarse con el tope arancelario previsto para aquellos casos en que la vivienda no rebase los 90 metros cuadrados, procede aplicar la bonificación del 50 por 100 de los derechos de matriz y primera copia (cfr. Regla 7.a de la Resolución-Circular de 24 de febrero de 1981).

## D) REQUISITO DE SER PRIMERA VIVIENDA

Las **RSN** **03/03/2006**, **06/03/2006**, **07/03/2006** y **09/03/2006** resolvieron unos supuestos de primera transmisión de VPO sujetas al RD 1186/1998, cuya D.A. séptima regula las bonificaciones arancelarias. Según el notario, no se debían aplicar bonificaciones, pues los adquirentes ya disponían de otra vivienda y según el artículo 8.2 de la Ley 41/1980 de 5 de Julio "Para gozar de las bonificaciones a que se refiere este párrafo se precisará que sea la única vivienda del adquirente y se destine a su residencia habitual". Sin embargo, como afirma la DG, la D.A. séptima del RD 1186/1998, en cuyo ámbito de aplicación se encontraban estas VPO, no condiciona la concesión de las bonificaciones arancelarias a la circunstancia de que la vivienda adquirida sea la única del adquirente y se destine a su residencia habitual, por lo que resulta obligada la aplicación como más favorable (art. 8.4 de la Ley 41/1980) de las bonificaciones de la D.A. séptima de dicho RD 1186/1998.

La **RSN** **05/11/2010** trató un supuesto similar al del anterior párrafo. Se trataba de una VPO regida por el RD 1/2002, de 11 de Enero, cuya D.A. 3ª sí que exige que para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del adquirente y se destine a su residencia habitual y permanente. El notario pretendía no aplicar las bonificaciones porque en la escritura no se recogió la declaración de que esta vivienda fuera la única del comprador. La DG resolvió la minutación con las bonificaciones, dando la razón al recurrente contra el notario, pues no constaba que éste hubiera recabado dicha manifestación ni se aportaba prueba alguna de que la parte compradora tuviera otra vivienda. Además, la presunción debe ser que no es titular de otra vivienda, pues el préstamo en que se subroga es cualificado, una de cuyas exigencias es que constituya su única vivienda.

## D) REDUCCIONES Y CONCEPTOS ARANCELARIOS EN VPO

En relación a las subrogaciones de préstamo, las **RSN** **05/02/2004** y **22/09/2004**, reconocen que tras la reforma del artículo 8 de la Ley 41/1980, por el Real Decreto Ley 3/2000 de 23 de junio, y también según la D.A. Tercera del Real Decreto 1/2002, la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado goza de la reducción del 50% sobre los derechos arancelarios previstos en el número dos del arancel notarial, para viviendas cuya superficie útil rebase los 90 metros cuadrados. A esta reducción debe añadirse la del 25% del RDL 6/1999 de 16 de abril.

Y según la DG, la reducción del 50% para la compraventa y la subrogación alcanza a los derechos de matriz y primera copia, por lo tanto, a los comprendidos en los números 2, 4 y 7 del arancel vigente. La reducción no alcanza a las demás copias, simples o autorizadas, ya que las indicadas disposiciones se refieren exclusivamente a la "primera copia", y es fundado entender que se

trata de la autorizada expedida para el adquirente y la simple necesaria para la liquidación del ITP y AJD (para las actuaciones protegidas en el ámbito del RD 1186/98 y RD 1/2002 la copia a la entidad de crédito será de cuenta del promotor, sin reducción arancelaria e idéntico criterio debería seguirse en cuanto a la copia simple necesaria para que la entidad vendedora presente a liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana, del que es sujeto pasivo); por otra parte, tampoco se entienden comprendidos en la misma otros posibles conceptos como timbre, suplidos, testimonios, legalizaciones, diligencias o salida.

La **RSN 10/05/2007** resuelve un supuesto de primera transmisión de una VPO sujeta al régimen de la D.A. 7ª del RD 1186/1998 acompañada de subrogación en préstamo cualificado y afianzamiento. La DG afirma, en relación a la subrogación, que la expresión "por todos los conceptos" no puede entenderse en el sentido de que en estas escrituras no pueda existir más que un único concepto, sino en el sentido de que todos los que existan devengarán una cantidad máxima igual. Es decir, además de la compraventa, pueden minutarse tanto la subrogación como el afianzamiento. La expresión "por todos los conceptos" sí incluye el número 2 del arancel (una copia auténtica para el adquirente y dos simples obligatorias) y el número 7 del arancel (folios). En el mismo sentido las **RSN 01/02/2008, 05/11/2010, 25/08/2011, 12/06/2013** y **11/11/2019**.

Según la citada **RSN 25/08/2011**, dentro del ámbito del RD 801/2005, de 1 de julio, es susceptible de minutar 30,05 € por un poder contenido en una compraventa de VPO.

Tratándose de una vivienda de superficie útil no superior a 90 m2, se deben aplicar los conceptos fijos de la D.A. 7ª del RD 1186/1998. Para la subrogación en el préstamo cualificado, aunque el RD 1186/1999 no lo prevea, también se le aplican los conceptos fijos conforme a los apartados 2 y 4 (beneficios más favorables) del artículo 8 de la Ley 41/1980. Según la DG, cuando sea aplicable una bonificación porcentual esta es siempre la misma (50%) por cada concepto (compraventa y subrogación); y cuando haya de respetarse un tope fijo, este será igual para todos los conceptos (compraventa y subrogación). Esta misma doctrina se recoge en la RSN **05/11/2010** en un supuesto dentro del ámbito del RD 1/2002, de 11 de Enero y en las **RSN 25/08/2011** y **12/06/2013** en supuestos dentro del ámbito del RD 801/2005, de 1 de julio
.

En relación a la fianza, dado que no está contemplada en el régimen arancelario de las VPO, las únicas reducciones arancelarias procedentes serán las previstas en las normas generales, es decir, el 25%. Y la DG confirma el acuerdo del Colegio Notarial, que dispuso que el hecho de que junto a la tasa fija concurra la reducción del 25% por el concepto de aval, no autoriza a percibir cantidades por los conceptos exentos imputables a dicho concepto (folios y copias), dado el carácter accesorio del aval con respecto a la obligación principal (subrogación en el préstamo). La existencia de la fianza no puede tener como consecuencia la pérdida por el consumidor de los beneficios establecidos por el régimen de VPO. En el mismo sentido las **RSN 05/11/2010** en relación a

un apoderamiento y una notificación que se contienen en la escritura; y la **RSN 12/06/2013** también en relación a un afianzamiento.

Al igual que se ha dicho antes para un solar, la **RSN 14/06/1999** también admitió minutar una condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado en una primera venta de una VPO de promoción pública el año 1991. La DG resolvió que constituía la condición resolutoria un concepto arancelario independiente (número 2 de la Norma General Cuarta del Arancel), cuya base debe estar constituida en este caso por la suma de la cantidad aplazada y los intereses devengados por el aplazamiento (arts. 7.3 y 10.2.C) del TR del ITP y AJD de 30/12/1980), sin que los derechos correspondientes a dicho concepto arancelario independiente sean objeto de la reducción del 50 por 100 establecida en el artículo 8.1 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, por no ser la condición resolutoria requisito necesario para que la vivienda quede disponible para su primera transmisión o adjudicación y referirse el párrafo dos del citado artículo 8 únicamente a la primera transmisión o adjudicación de la vivienda, pero no a dicha condición resolutoria ni a ningún tipo de garantía real, a diferencia de lo que previene el párrafo tercero en relación con las viviendas inferiores a 90 metros cuadrados, respecto de las cuales los honorarios notariales están sujetos a tope fijo («ubi lex voluit dixit»); debiendo tenerse en cuenta además, que las normas arancelarias referentes a exenciones o bonificaciones que con carácter excepcional se establecen para determinados supuestos son de interpretación estricta. Similar solución adoptaron las **RSN 29/09/1999** y **27/10/1999** en la primera transmisión de una VPO con un cómputo de superficie superior a 90 m2, firmadas el año 1994 y en las que se constituyó una hipoteca en garantía de precio aplazado. La DG afirmó que la hipoteca pactada en garantía del pago del precio aplazado, dada la remisión que la norma cuarta apartado 2 del arancel hace a las normas sustantivas y fiscales, es un concepto arancelario independiente. Además, los derechos arancelarios correspondientes a dicho concepto arancelario independiente no deben ser objeto de la reducción del 50 por 100, por cuanto la hipoteca, al contrario de las que garantizan préstamos otorgados por el desaparecido Instituto Nacional de la Vivienda (vid. Regla 6.a de la Resolución-Circular de 24 de febrero de 1981), no es en este caso requisito necesario para que la vivienda quede disponible para su primera transmisión o adjudicación, no debiendo confundirse a estos efectos la necesidad jurídica con la necesidad o conveniencia económica. En relación con la reducción del 25 por 100 prevista por el número 2.2 del vigente arancel notarial, basta para justificar su no aplicación al presente caso, con el claro significado de la norma arancelaria que, al delimitar el ámbito objetivo de la Resolución se refiere a «los préstamos y créditos personales o con garantía hipotecaria», con lo que quedan fuera de su ámbito operaciones como la presente, que tiene por objeto la constitución de una garantía, en este caso hipotecaria, para garantizar el pago de un precio aplazado, lo cual es distinto en su naturaleza, en la causa y efectos a los préstamos o créditos a que expresamente se refiere el precepto arancelario, teniendo en cuenta además que las normas arancelarias sobre exenciones o bonificaciones deben ser siempre de interpretación estricta.

La **RSN 12/03/2010** aclara que la reducción del 50% prevista en el artículo 8 de la Ley 41/1980 y la del 25% del RDL 6/1999, son compatibles. Se-

gún esta última norma, en el supuesto de que en los Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemplen algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial. Por tanto, una vez aplicada la reducción del 50% a la primera transmisión de VPO, a la cantidad resultante se le aplica la del 25%, resultando una reducción del número 2 del arancel del 62,50% y del 50% en la primera copia. La subrogación, al no tratarse de un préstamo cualificado, no goza de los beneficios arancelarios de la Ley 41/1980 (reducción del 50% en ese caso). Tendrá las bonificaciones generales establecidas en los aranceles notariales, esto es, 25% del número 2 para los prestamos y por tanto para las subrogaciones, y las del RDL 6/1999, (25% acumulable al anterior). En total la bonificación sería del 43,75%

Según las **RSN 12/06/2013** y **11/11/2019**, los testimonios son susceptibles de minutación en las escrituras de transmisión de VPO sujetas a topes arancelarios. En este sentido permite cobrar los testimonios y diligencias relativos a las comunicaciones con el registro de la propiedad (dado que pueden ser excluidas por el adquirente) y aquellos cuya expedición no sea imperativa y respondan a la petición del comprador, y no si responden únicamente al criterio o iniciativa propia del notario. También puede repercutirse la cuota fija del Impuesto por AJD (es decir, el timbre del papel para uso exclusivo de documentos notariales), del que es sujeto pasivo el otorgante del instrumento (arts. 29 y 31.1 del Real Decreto legislativo 1/1993 de 24 de septiembre).

La **RSN 12/02/2014** se ocupó de una compraventa con VPO sujeta al régimen del RD 2066/2008 de 12 de diciembre, en la que junto a la vivienda con trastero y plaza de garaje vinculados, se transmitió además otra plaza de garaje no vinculada a la vivienda. Sin embargo, se trataba de una elevación a público de un contrato privado en el que originariamente esa última plaza de aparcamiento también estaba vinculada. Por eso la DG resuelve que hay un solo contrato de compraventa sin diversidad de condiciones de venta. Lo razonable es aplicar el concepto «cuantía» a cada uno de los dos objetos de la transmisión, esto es, a la vivienda con sus vinculados, el arancel fijo establecido en el Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre, esto es, 75,07 euros, y a la plaza de garaje desvinculada el resultante del número 2 del arancel general, con la rebaja del 5% establecida por el Real Decreto ley 8/2010. Los demás conceptos arancelarios que no son aplicables a la vivienda con sus vinculados, sí serán aplicados a la plaza de garaje no vinculada, pero tan sólo en la proporción que resulta del total de honorarios de cuantía, esto es, en una proporción del 55,55%, proporción que deberá aplicarse al número 7 del Arancel.

## E) SEGUNDA TRANSMISIÓN DE VPO

La DG considera que las segundas transmisiones de VPO no están contempladas en la normativa especial recogida en la Ley 41/1980 ni en los sucesivos Reales Decretos que se han ido aprobando. Por ello, la **RSN 14/04/2016** resolvió que había sido correcta la actuación del notario al aplicar únicamente las reducciones del 25% prevista en el Real Decreto Ley 6/1999 y del 5% prevista en el Real Decreto Ley 6/2000 y en el Real Decreto Ley 8/2010 de 20 de

mayo. No consideró aplicable la reducción del 50% del número 2.2.e) del arancel notarial, el cual no establece una norma general, sino que concede la bonificación del 50% en los honorarios de los notarios en los casos de segundas y posteriores transmisiones de edificios y viviendas que hayan obtenido una específica calificación o certificación administrativa de actuación protegible al amparo de la normativa vigente. Esto resulta confirmado por la Disposición Adicional Séptima del Real Decreto 1186/1998 de 12 de junio, que actualiza y refunde también los honorarios correspondientes a las viviendas de protección oficial o promoción pública, estableciendo cantidades fijas, por todos los conceptos, para la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas, sin contemplar por lo tanto las posteriores transmisiones. También puede deducirse esta doctrina de la **RSN 30/10/1999**

Dedicado a Raquel

Pablo Vázquez Moral

Octubre de 2023