

Las escrituras públicas evitan futuros conflictos judiciales

# CUÁNDO ES PRECISO ACUDIR AL NOTARIO

Aunque no es obligatorio hacerlo en operaciones entre particulares, los expertos aconsejan la intervención notarial para evitar conflictos judiciales en el futuro.

José M. Camarero



## Las claves

- » La ley exige que las operaciones que requieran una inscripción en cualquier registro (Mercantil, Propiedad, Civil, etc.) deben otorgarse mediante una escritura pública a través de un notario. El ejemplo más claro es el de los préstamos hipotecarios sobre viviendas.
- » No existe la necesidad de acudir a un notario para formalizar un testamento, alquilar una vivienda, comprar un vehículo entre particulares, por ejemplo. Sin embargo, si interviene un notario en alguna de estas operaciones, evitará problemas judiciales, porque las escrituras públicas gozan de presunción de veracidad y son difícilmente impugnables.
- » En la factura final de un notario se desglosan los aranceles públicos, los gastos adicionales y los impuestos que van ligados a la operación formalizada.
- » Los notarios también actúan como asesores, de forma gratuita, para resolver dudas patrimoniales, antes de firmar cualquier documento.

**S**on caros, solamente sirven para resolver grandes operaciones societarias y, en muchas ocasiones, se relacionan con conflictos familiares. Es la imagen que existe de los notarios en una parte de la sociedad. Sin embargo, se desconoce la utilidad de esta figura para evitar problemas futuros; apenas se percibe cuál es el coste real de los aranceles que cobran, al confundirlos con los impuestos; e incluso se desconoce su función de asesores en determinadas cuestiones espinosas.

En una época de crisis como la actual, cualquier operación (patrimonial, empresarial, etc.) requiere un plus de seguridad y confianza. Algunos ciudadanos optan por acudir al notario cuando, a veces, no es necesario. Y viceversa. Veamos

cuándo es obligatorio, cuándo es recomendable y cuáles son las ventajas e inconvenientes de estas opciones.

Hasta un 87 por ciento de los españoles consideran que la intervención de un notario en un contrato garantiza que «lo firmado es algo seguro», según un estudio de Mestroscoopia para el Consejo General del Notariado.

Sin embargo, muchos ciudadanos sólo acuden cuando realmente lo dicta la ley y es de obligado cumplimiento.

### ESCRITURAS PÚBLICAS OBLIGATORIAS

La legislación establece que los notarios son necesarios en aquellos casos en los que el ciudadano «quiera dar seguridad a alguno de sus actos», según explican desde el gabinete jurídico de John

Lawyer. En concreto, la participación del notario es obligatoria en aquellos documentos que deban llegar posteriormente a algún registro público, como el de la Propiedad, el Mercantil o el Civil.

Los préstamos hipotecarios constituyen el caso más claro de que se debe utilizar los poderes del notario. «Por ley, son necesarios tanto la formalización de la escritura pública como el acceso al registro correspondientes», explica Asunción Santos, responsable del departamento civil de Legálitas. Si una hipoteca no se inscribe en el Registro de la Propiedad, perdería el carácter de validez.

Además, es obligatorio acudir a un notario al iniciar una actividad mercantil a través de una sociedad; al constituir una fundación; o al

# 40

EUROS SUELE SER EL PRECIO DE UN PODER NOTARIAL O UN TESTAMENTO

realizar las correspondientes capitulaciones matrimoniales para formalizar una separación de bienes, por ejemplo.

Además, es necesaria la intervención de un notario cuando se cede o renuncia a un derecho hereditario. Y en todos los casos en los que un ciudadano esté dispuesto a otorgar poderes (para pleitos, en un acto matrimonial, etc.).

Sin embargo, existen otras muchas circunstancias cotidianas que requieren un pacto entre dos o más partes, ante las que no existe la obligación legal de formalizarlas notarialmente.

### EVITAR CONFLICTOS FUTUROS

Los expertos recomiendan otorgar siempre una escritura pública para evitar problemas en el futuro. El ejemplo más claro es el de un testamento. «No es obligatorio hacerlo en una notaría», indican desde John Lawyer, «pero es absolutamente recomendable

porque el propio notario va a velar por que se cumplan con los requisitos legales para la validez del testamento».

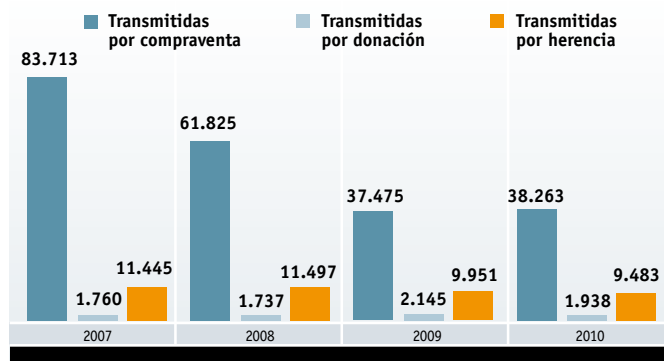
Pero, ¿qué ventajas tiene la intervención de un notario, aun cuando no es obligada por ley? Lo que aporta esta figura «es el plus de efecto» de una operación, afirma Joaquín Borrell, notario de Valencia. «La escritura pública de cualquier tipo de operación realizada en notaría sirve como prueba ante un juez», explica este profesional.

De hecho, los documentos firmados por un notario «gozan de presunción de veracidad», según indica Asunción Santos, de Legálitas. La legislación entiende que, en este tipo de casos, el notario ha tomado una serie de cautelas a la hora de confirmar una determinada realidad.

Además, se trata de documentos mucho más difíciles de impugnar en caso de un juicio. No ocurre lo mismo con un testamento ▶

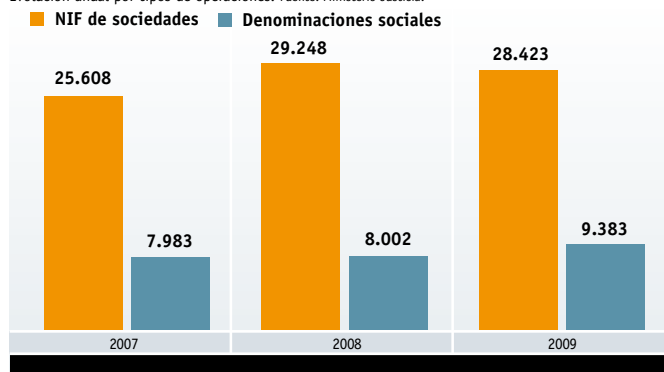
## Operaciones más vinculadas a las notarías

Transmisión de viviendas (enero de cada año). Fuente: INE.

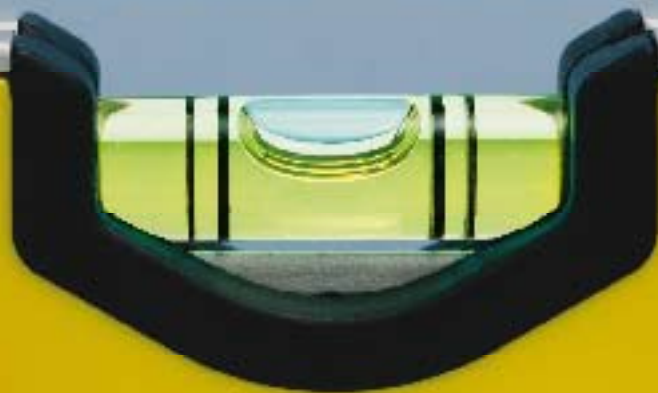


## Uso de la vía telemática entre los notarios

Evolución anual por tipos de operaciones. Fuente: Ministerio Justicia.



# Fuerza – Estabilidad – Estrategia



En continuo crecimiento y con presencia en 23 países, ofrecemos una amplia gama de productos y servicios de información financiera con datos de mercados y de referencia.

SIX Telekurs España  
T +34 91 577 55 08  
info.es@six-telekurs.es

ológrafo (el realizado de su propia mano y letra por un testador) o un contrato de compra de un vehículo que se firmó con unas condiciones concretas. Porque en los documentos privados se puede alegar, en caso de conflicto, desde la falsedad de una firma hasta que el contenido de ese contrato era otro y, por tanto, no tiene validez.

Por ello, existen numerosas operaciones en las que los expertos jurídicos apuestan por acudir a las notarías.

Además de en el mencionado testamento, son útiles las intervenciones notariales para operaciones de compraventa de bienes (vehículos, por ejemplo); en los préstamos que se conceden entre particulares (créditos de familiares o amigos, con un tipo de interés y un plazo concreto, como los de las entidades financieras); en el arrendamiento de un inmueble, debido a los problemas que pueden surgir durante el periodo del alquiler pactado con los inquilinos de la vivienda.

Sí que existe un inconveniente al acudir al notario: el precio que hay que pagar. Sin embargo, Joaquín

Borrel considera que «la gente tiende a no acercarse a una notaría porque hay mucho desconocimiento» de su funcionamiento.

#### LA FACTURA FINAL

Lo que se abona en un acto notarial son tanto los correspondientes aranceles (precios públicos fijados por la Administración); los gastos (gestoría, por ejemplo); y, sobre todo, los impuestos

vinculados a la operación que se firme (Transmisiones Patrimoniales, IVA, etc.). «En España, unas capitulaciones matrimoniales no suponen más allá de 40 ó 50 euros y eso es algo que se desconoce», indica Borrel.

Los tributos son la parte de la factura notarial que más dinero se llevan, algo desconocido por el 30 por ciento de los encuestados por Metroscopia. Además, el Gobierno acaba de reducir el coste de determinados aranceles que se tienen que abonar al acudir a una notaría (ver apoyo).

#### ASESORES PARTICULARES

Una de las funciones notariales más desconocidas entre los ciudadanos es la del asesoramiento.

*Una escritura pública goza de presunción de veracidad, en el caso de que se acuda a juicio*

## Los aranceles de las operaciones notariales bajan un 5 por ciento

Los notarios y registradores de la propiedad también se han visto afectados por el decreto de medidas que ha aprobado el Gobierno para reducir el déficit público. Desde el 1 de junio, los aranceles que abonan los ciudadanos en los documentos de cuantía, como las escrituras por adquisición de vivienda,

se reducen un cinco por ciento. Esta medida se adopta porque los notarios tienen carácter de funcionarios públicos.

Sin embargo, se han dejado fuera del decreto y, por tanto, de la rebaja de precios, todas aquellas operaciones referidas a

los documentos sin cuantía. Se trata de los testamentos, las actas de notoriedad o las actas de representación para pleitos. Todas estas operaciones notariales tienen un precio fijo (un testamento, por ejemplo, no cuesta más de 60 euros), y lo mantienen, a pesar de la nueva legalidad.

#### Nuevos precios notariales

Hasta 6.010,12 euros	85,64 (eur)
entre 6.010,13 y 30.050,60 euros	4,27
entre 30.050,61 y 60.101,21 euros	1,42
entre 60.101,22 y 150.253,03 euros	0,95
por el exceso entre 150.253,04 y 601.012,10 euros	0,47

En % sobre el valor del bien objeto del negocio. Fuente: BOE.

## La opinión del experto



**Antonio Ojeda**  
presidente del Consejo  
General del Notariado

## LA FUNCIÓN NOTARIAL EN TIEMPOS DE CRISIS

La primera gran crisis global de la historia está pasando una dura factura a la economía y no ha dejado indemne al colectivo notarial. Los bruscos aterrizajes de los sectores inmobiliario y financiero han tocado sin remedio a algunos de los servicios por antonomasia de la actividad de los notarios, hasta reducir en un 46 por ciento la contratación de las casi 3.000 notarías, cota que asciende hasta el 70 por ciento en algunas zonas.

El escenario de recuperación aparece aún con más sombras que luces. Aun así, el Notariado entiende que la búsqueda de la senda del crecimiento exige preservar ciertas premisas, como el clima de seguridad jurídica preventiva, indispensable para hacer negocios y atraer inversiones.

Los notarios son garantes del control de legalidad, empresarios que dan trabajo a 20.000 personas y que ejercen su actividad en un ámbito de competencia en cuanto a calidad, no en precio. Su retribución se rige por aranceles que establece el Gobierno y que pagan las personas que contratan sus servicios. Por tanto, no repercuten en los Presupuestos del Estado ni en el déficit público. Con ellos se sufragan, además de los ingresos del colectivo, todos los gastos de funcionamiento y conservación de las notarías y se costean las nóminas de los empleados. Por si fuera poco, este colectivo ha realizado inversiones tecnológicas de 50 millones de euros, que le permiten prestar electrónicamente la práctica totalidad de los trámites asociados a sus servicios, con el pertinente ahorro de tiempo y costes al ciudadano, al tiempo que se ha logrado una cooperación eficaz y diligente con las Administraciones Públicas en prevención del blanqueo y del fraude fiscal.

Estos profesionales aconsejan en diversos ámbitos de forma gratuita, independientemente de que, al final, se materialice una operación en la notaría.

Las cuestiones que más plantean los ciudadanos para resolver sus dudas suelen estar relacionadas con conflictos en el ámbito empresarial; problemas que hayan surgido en torno al patrimonio de una familia; también se acude para resolver cuestiones familiares, relacionadas con el matrimonio y los hijos; y no faltan las dudas en torno a las sucesiones, uno de los conflictos que, al parecer, más problemas están generando entre los ciudadanos. 