

Indispensables pero poco conocidos

Las tarifas oficiales fijan los mínimos, por lo que las diferencias de precios entre unos y otros notarios pueden ser enormes

La figura del notario, imprescindible para dar validez legal a un documento, es conocida más por sus onerosas minutas que por las funciones que realiza. En España hay unos 3.000 notarios adscritos a los Colegios notariales que les apoyan en su función y controlan su actuación bajo la coordinación del Consejo General del Notariado. La escrituración de la compraventa de una vivienda, la realización de testamentos y el reparto de herencias son las operaciones que en mayor medida precisan de la figura del notario, que estudia el caso concreto que se le plantea e informa sobre las posibles actuaciones, indicando su coste incluyendo el de los impuestos que el cliente deberá pagar. Esta primera consulta es gratuita, sólo se procederá al pago de los servicios cuando se acepte el presupuesto y el notario redacte el documento. ◀

TESTAMENTOS Y HERENCIAS

LABOR DEL NOTARIO

La figura del notario es imprescindible en la firma de testamentos y reparto de herencias. Entre la diversidad de testamentos que existen (militar, marítimo, notarial cerrado y ológrafo), el más común es el testamento abierto notarial, dadas sus enormes ventajas frente a los otros.

LA ÚLTIMA VOLUNTAD

El notario hace constar la última voluntad del testador en escritura pú-

blica, por lo que es el mismo notario quien redacta el testamento y se encarga de que las cláusulas estén dentro de la legalidad.

CONSERVACIÓN DEL TESTAMENTO

entre las actuaciones notariales en este campo está la de conservación del testamento, el original queda en su poder y lo que entrega al testador es sólo una copia. Esto se consigue a través del Registro General de últimas voluntades. En la actualidad no es necesaria la presencia de testamentos, basta con que el testador

muestre el DNI y las escrituras de los bienes.

TARIFAS

Los testamentos más habituales son los llamados genéricos, normalmente hacen constar que los bienes comunes de una pareja pasen de uno a otro cuando alguno fallezca y a sus hijos si fallecen los dos. En estos casos se deben realizar dos testamentos (uno por cada miembro de la pareja) y el precio estipulado ronda alrededor de 40 euros por cada testamento, en función de los folios que incluya.

ESCRITURAR LA COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA

LABOR DEL NOTARIO

La misión del notario consiste en dar fe de que se ha llevado a cabo esta operación dentro de la legalidad vigente. Hechas las pertinentes comprobaciones, se encarga de elaborar las escrituras, documento que acredita que la propiedad pertenece a su comprador.

· LAS COMPROBACIONES

Antes de que se realicen las escrituras, el notario solicita del Registro de la Propiedad **una nota informativa** en la que conste quién es el propietario de la vivienda, si está o no libre de cargas...

Comprueba el pago de las cuotas de la comunidad: el notario puede requerir al administrador de la comunidad de propietarios el certificado que refleja que el vendedor está al día con el pago de las cuotas de la comunidad.

Datos catastrales: el notario solicita que se acredite el número de referencia catastral de la vivienda, por lo general a través del recibo de I.B.I. que el vendedor debe de presentar.

Efectúa funciones de asesoramiento: principalmente a la hora de formalizar un contrato de compraventa, el notario aconseja a todas las partes de manera gratuita. Cada vez es más habitual que antes de escriturar la vivienda se firme un contrato privado entre vendedor y comprador. Aunque no es un contrato obligatorio, se firma la mayoría de las ocasiones, más aún si la compraventa se efectúa a través de un operador inmobiliario. En estos casos el notario no interviene en los contratos de compraventa, sin embargo, antes de la rúbrica puede informar de su contenido y resolver cualquier duda.

· ESCRITURAS

Se trata de un documento público otorgado ante notario. Hasta que el comprador no está en posesión de este documento, que acredita que la vivienda es de su propiedad, no

es verdaderamente propietario. A diferencia del contrato de compraventa, la escritura pública es **fehaciente**, es decir, que "hace fe por sí misma" y demuestra de quién es una propiedad.

ELECCIÓN DEL NOTARIO

Aunque lo habitual es que las escrituras de compraventa de una vivienda se realicen con la notaría que habitualmente trabaja con la entidad bancaria financiadora de la hipoteca, lo cierto es que el comprador del inmueble –que, no lo olvidemos, será quien abone los honorarios de este profesional– es libre de contratar los servicios del notario que desee (dentro del distrito notarial que le corresponda).

TASAS

Las tarifas notariales o aranceles se cobran en función de una escala que toma por base el precio de la casa, con independencia de que sea nueva o usada. Estas son las tarifas mínimas –no hay tope para máximos– estipuladas por el Gobierno mediante Real Decreto.

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

· Si el valor comprende entre 6.010,14 y 30.050,60 euros: 4,5 euros por cada mil euros.

· Si el valor comprende entre 30.50,61 euros y 60.101,21 euros: 1,50 euros por mil.

· Si el valor comprende entre 60.101,22 euros y 150.253,03 euros: 1 euro por mil.

· Si el valor comprende entre 150.253,04 euros y 601.012,10 euros: el notario cobra 0,5 euros por mil.

· Si el valor comprende entre 601.012, 11 euros y hasta 6.010.121,04 euros: 0,3 por mil.

· Si excede de 6.010.121,05 euros: el notario percibirá la cantidad que libremente acuerde con las partes otorgantes.

CONSEJO

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

