

6. ESPAÑA

Lic. Rosalía Palomar

6.1. DISIMILITUDES

El siguiente cuadro comparativo del sistema notarial español con el jalisciense presenta los elementos substanciales de ambos. Hemos tomado como puntos de referencia sus respectivas leyes de notariado. Para el caso hispano, señalamos a pie de página el artículo de la ley o reglamento en el que se asienta la característica señalada, mientras que al final de cada una de las de Jalisco se indica el número del artículo de su legislación.

ESPAÑA

JALISCO, MÉXICO

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• El notario tiene el carácter de funcionario público y autoridad en todo cuanto afecte a su servicio, con derechos y prerrogativas que conceden las leyes civil, administrativa y penal. | <ul style="list-style-type: none">• Es un profesional del derecho que desempeña una función pública (artículo 3). |
| <ul style="list-style-type: none">• Puede ser español u ostentar la nacionalidad de cualquier otro país de la Unión Europea. | <ul style="list-style-type: none">• Debe ser mexicano por nacimiento y no haber optado por otra nacionalidad. |
| <ul style="list-style-type: none">• Ser mayor de edad (21 años). | <ul style="list-style-type: none">• Tener 27 años como edad mínima. |
| <ul style="list-style-type: none">• Ser doctor o licenciado en Derecho. | <ul style="list-style-type: none">• Ser abogado o licenciado en Derecho con postgrado en Derecho Notarial o afín; contar, como mínimos: cinco años de ejercicio profesional; práctica de tres años en notaría (artículo 9). |

- A fin de tomar posesión de su oficio debe constituir fianza y garantía para el ejercicio de su cargo.
- No otorga fianza ni garantía.

- No especifica.
- El Colegio proporciona a los Notarios el papel en donde se asentarán las escrituras y actas; éste se denomina "folio" en virtud de estar numerado progresivamente.

- El protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices autorizadas durante un año.
- El protocolo es el conjunto de folios ordenados numérica y cronológicamente en los que el notario asienta las escrituras y actas que se otorgan ante su fe.

- El protocolo se lleva por año, al inicio del mismo debe comenzar nuevamente con el número uno.
- El Consejo de Notarios señalará el número de folios que integrarán los tomos del protocolo, cuya secuencia es progresiva tanto numérica como cronológicamente (art. 61).

- El protocolo debe quedar encuadernado en los dos primeros meses de cada año, a pasta entera, con una caja de cartón, piel o pergamino que impida su deterioro.
- Los libros de cada tomo, que con excepción del último, deberán tener 200 folios, se encuadernarán en pasta entera y cubierta de material de buena calidad en color negro, con letras doradas (art. 72).

- El número de líneas en el instrumento deberá ser el de veinte en la plana del sello y veinticuatro en las demás, con base de quince sílabas por línea, aproximadamente.
- Los renglones de la impresión de folios deberán ser, como mínimo, treinta y cuatro y máximo cuarenta, equidistantes, observando la anchura de sus márgenes preestablecidos (art. 64).
- La Ley del Notariado español tiene su reglamento.
- Todavía no se cuenta con reglamento general; sólo el correspondiente al artículo 115 de la Ley en lo referente a Testamentos.

A continuación comentamos otras disimilitudes:

6.1.1. ARANCEL NOTARIAL

Al igual que en México, la retribución de los notarios en España se efectúa por arancel; empero, los aranceles notariales, al estar fijados por el Gobierno y ser obligatorios, son, también, los mismos para todos los notarios, que ni en lo individual ni en lo colectivo (Colegios) pueden modificarlos, sino, al contrario, están obligados a aplicarlos en toda su actividad profesional, estrictamente. Les permite la Ley reducir hasta en diez por ciento sus honorarios.¹

El propósito que anima a toda esa regulación es el de evitar que, a través de una desleal competencia de precios, se lesione la función notarial como controladora de la legalidad. Los aranceles de los notarios están regulados por el Real Decreto 1.426/1.989 de 17 de Noviembre; fueron convertidos a euros conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2002.²

¹ Consejo General del Notariado, http://www.notariado.org/inf_jur/guia_vivienda/index.htm

² Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2002. La Directora general, Ana López-Monis Gallego. Sres. Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

6.1.2. INTEGRACIÓN DE LOS CORREDORES AL CUERPO ÚNICO DE NOTARIOS.

La Ley 55/1999 de 29 de Diciembre, que se produjo el día 1 de Octubre de 2000, ordenó la integración de los Corredores de Comercio Colegiados en el Cuerpo único de Notarios, por lo cual, a los Notarios que intervengan en esas operaciones les serán aplicables las mismas normas que lo eran a dichos Corredores.

6.1.3. ORGANIZACIÓN JERÁRQUICA.³

Desde un punto de vista jerárquico, el notariado depende del Ministerio de Justicia a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado; de ésta se desprenden: a) el Consejo General del Notariado, subdividido en colegios (www.notariado.org) y b) el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles (www.registradores.org).

Entre otras organizaciones relacionadas, encontramos las siguientes:

- Agencia Estatal de Administración Tributaria (www.aeat.es)
- Dirección General de Catastro (www.meh.es/catastro)
- Organización de Consumidores y Usuarios (www.ocu.org)
- Confederación de Consumidores y Usuarios (www.cecuc.es)
- Unión de Consumidores de España (www.uce.org)
- Asociación Hipotecaria Española (www.asoc-hipotecaria.es)
- Confederación Española de Organizaciones de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios (www.ceaccu.org)
- Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas (www.agif.com)
- Asociación de Promotores y Constructores de España (<http://apce.habitania.com>)

6.1.4. COLABORACIÓN DE LOS NOTARIOS.

En virtud de este convenio, de la correspondiente modificación a la Ley del notariado y del nuevo Reglamento Notarial, el Consejo –representado por su Órgano de Colaboración Tributaria (OCT)– deberá comunicar a la Agencia

³ Vid. Cuadro No. 1, infra.

Tributaria sobre aquellas operaciones en las que se aprecie riesgo de fraude o posible incumplimiento del sistema tributario estatal o aduanero, y trasladar cada mes (exclusivamente por medios informáticos o telemáticos) información completa sobre las operaciones en las que alguno de los otorgantes no hubiera comunicado al notario el Número de Identificación Fiscal, o se hubiera negado a identificar o no hubiera acreditado suficientemente los medios de pago empleados. También debe comunicarse a la Agencia Tributaria –Vía Consejo General– toda la información inmobiliaria que figure en los documentos notariales en los que consten hechos, actos o negocios que afecten a sus características físicas, económicas o jurídicas (particularmente, los cambios de titularidad).⁴

6.1.5. LA COMPRAVENTA EN ESPAÑA.

En el sistema español, el artículo 1445 comprende así a la compra-venta: *“Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”*. Mientras que el artículo 1462 equipara la entrega de la escritura a la entrega de la vivienda: *“Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.”*

A diferencia de México, en el derecho español la forma del contrato de compraventa de inmuebles, es libre, la escritura pública no se necesita en absoluto si no la solicita cualquiera de las partes que en el negocio intervienen conforme a los artículos 1279 y 1280 del Código Civil; sin embargo, en la fase final de la adquisición, la mayoría de las personas utiliza la escritura pública autorizado por el notario, quien recoge la voluntad de las partes, emite juicio de identidad y capacidad de las mismas, redacta el documento conforme a los deseos de los comparecientes ajustándose a los requisitos legales; documento que luego es inscrito en el Registro de la Propiedad, en virtud del reconocimiento a la seguridad jurídica que aporta el mismo. Gracias al desarrollo del sistema notarial y registral, el fraude en las transmisiones inmobiliarias es prácticamente nulo.

Lo habitual es que el importe del precio se entregue al vendedor en presencia del notario, por tal causa, éste, antes de autorizar la escritura, pedirá al Registro de la Propiedad una nota simple que acredite la titularidad y cargas de la

4 EBAME Associats. Advocats., http://www.ebame.com/index.php?option=com_content&task=view&id=73&Itemid=35&lang=ca

finca; inmediatamente después de haberse firmado, si las partes lo solicitan, remitirá al Registro una comunicación de que la escritura ha sido autorizada para los efectos correspondientes.

Los gastos de otorgamiento de escrituras serán de cuenta del vendedor, mientras que los de la primera copia y demás posteriores a la venta serán de la del comprador, salvo pacto en contrario. Como en México, se recomienda que, antes de comprar un inmueble, se compruebe, en el Registro de la Propiedad, que el vendedor sea el último o absoluto propietario del objeto de la operación, si tiene deudas, gravámenes, servidumbres, hipotecas; en el Ayuntamiento, si es urbano o rural, los planes de desarrollo urbano, etcétera. Una vez efectuada la compra, el comprador debe informar de ella ante la Gerencia Territorial del Catastro.⁵

6.2. IMPUESTOS QUE GENERA LA COMPRA-VENTA DE INMUEBLES EN ESPAÑA.⁶

Señalábamos en el primer apartado que la escrituración no es necesaria en España. Ahora trataremos de los gastos que son habituales cuando se realiza la compra-venta en escritura pública; tras ello, hablaremos de los impuestos generados en los casos de compra-ventas de viviendas nuevas y usadas.

6.2.1. GASTOS COMUNES EN LA COMPRA-VENTA

a. Honorarios del Notario.

Dependen, entre otros elementos, del valor de la compraventa, la extensión de la Escritura Pública y el número de copias. El pago de la matriz (original) corresponde; el del resto de copias, al comprador.

b. Registro.

El importe de los honorarios por la intervención del Registrador depende, por su parte, del importe escriturado y del número de Asientos de Presentación.

c. Plusvalía o IIVTNU.

El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos urbanos es municipal.

⁵ Consejo del Notariado de España, http://www.notariado.org/inf_jur/guia_vivienda/ (consultada en Diciembre de 2007).

⁶ José M. Domínguez Martínez, "Fiscalidad y coste de uso de la vivienda en España", en XIV Encuentro de Economía Pública (<http://economiapublica.com/ponencias/3.3b.pdf>).

Se paga cada vez que hay una transmisión de la propiedad. Consiste en un porcentaje, determinado por cada ayuntamiento, que se aplica sobre la diferencia de valor entre la venta anterior y la actual. Aunque legalmente corresponde al *vendedor*, puede pactarse que el *comprador* sea quien lo pague.

d. Apertura o Subrogación de un Préstamo.

Tanto en el caso de apertura de un préstamo nuevo, como en el de subrogación de un préstamo anterior, la comisión suele ser de 1% sobre el importe del préstamo.

e. Tasación.

El importe varía entre las diferentes empresas de tasación. Si se toma como referencia un coste de tasación según el valor de la vivienda, ascendería, por una entre 60.000 y 120.000 euros, a 150€, aproximadamente. Para viviendas cuyo valor supere el extremo aquí mencionado, habría que sumar, sobre el excedente, el 0,75 por mil a los 150€.

Gestor, asesor, abogado, agente de la Propiedad Inmobiliaria, tasador, etcétera.

Será pagado por quien contrate sus servicios.

La gestoría puede ser independiente o un servicio adicional que ofrezca la notaría. El gestor se encarga de realizar todos los trámites administrativos para la adquisición de la vivienda, llevando una comisión tanto por la escritura de compra-venta, como por la escritura del préstamo hipotecario si se solicitó uno para la adquisición. Por la escritura de compra-venta: 84 €.

f. Nota Simple del Registro de la Propiedad.

Este gasto (3€ aproximadamente) es obligatorio si se solicita una hipoteca; si no, es voluntario (aunque muy recomendable para conocer posibles cargas sobre la vivienda a comprar).

Caso de pactos especiales, los contratantes deberán respetar lo acordado.

6.2.2. El pago de los impuestos⁷

⁷ Decanato de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Castilla-La Mancha, <http://www.>

Los impuestos a pagar serán distintos, según se trate de la compra de una vivienda nueva, realizada directamente del promotor; o viviendas de segunda mano adquiridas al propietario de las mismas.⁸

6.2.2.1. Compra de Vivienda Nueva

a. Impuesto sobre el Valor Añadido I.V.A. Ascende a 7% del importe escriturado en las viviendas libres. En las islas Canarias,⁹ el IVA se sustituye por el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC).

- El comprador deberá abonarlo al vendedor junto con el precio de la venta.
- Si se trata de Viviendas de Protección Oficial (VPO)¹⁰ y se cumplen determinadas condiciones, tienen un régimen especial y se aplica un tipo reducido del 4%.

b. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD). Correspondiente a las Comunidades Autónomas.¹¹ Su cuantía estará entre 0,5% y 1%. La base para

registradoresclm.org/propiedad/como_comprar_piso.pdf

8 Vid. Cuadro No. 2, infra.

9 Islas Canarias. Es la Comunidad Autónoma constituida por las siete islas Canarias: El Hierro, Fuerteventura, Gran Canaria, La Gomera, Lanzarote, La Palma y Tenerife, así como por las islas de Alegranza, La Graciosa, Lobos y Montaña Clara, Roque del Este y Roque del Oeste.

Canarias goza de un régimen económico-fiscal especial, basado en la libertad comercial de importación y exportación, así como en franquicias aduaneras y fiscales sobre el consumo. Cuenta con una hacienda autónoma para la financiación de los servicios de su competencia, cuyos recursos son los tributos propios o cedidos por el Estado, las participaciones o recargos en Tributos del Estado o en Fondo de Compensación Interterritorial, el crédito, los ingresos de derecho privado, etc.

10 Viviendas de Protección Oficial. El contenido usual y típico del dominio puede modificarse en ocasiones, como sucede en el caso de las Viviendas de Protección Oficial (VPO). Las especiales ayudas legales, de origen estatal o autonómico, en relación a determinadas viviendas sociales hace que las mismas estén sujetas a un régimen jurídico específico por determinado período. Existen viviendas de protección oficial de promoción pública y de promoción privada, cuyas características son, entre otras: Especial actuación administrativa, desde su origen (calificación de la vivienda) hasta su extinción, pasando, obviamente, por su desarrollo (arrendamiento, transmisión, vigilancia y control técnico y jurídico en su construcción y funcionamiento...); ventajas fiscales y financieras (subvenciones, préstamos...); superficie útil máxima de 90 metros cuadrados; restricciones a la facultad de goce (forzosa residencia habitual y permanente, renta tasada en arrendamiento...) y de disposición (límites máximos en precio de venta, por ejemplo).

11 Comunidades Autónomas (Autonómicas). La Constitución española de 1978 reconoce el derecho de acceder a la autonomía a aquellas provincias limítrofes con características históricas, culturales y económicas comunes, a los territorios insulares y a las provincias con entidad regional histórica. El ejercicio de ese derecho supone constituirse en Comunidades Autónomas. Se ha operado así en España un importante proceso de descentralización política en el que se ha tratado de hacer posible la variedad de las regiones con indisoluble unidad en la nación española. Aun cuando para acceder a la autonomía han existido procedimientos distintos, se pretende que, a largo plazo, todas las Comunidades Autónomas tengan un mismo nivel de competencias. Como consecuencia del ejercicio de aquel derecho a la autonomía existen, en este momento, 17 Comunidades Autónomas en España: Andalucía, Aragón, Asturias, Islas Baleares, Islas Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Galicia, Extremadura, Madrid, Murcia, Navarra, País Vasco, Rioja y Comunidad Valenciana. Su organización y competencias vienen definidas por la Constitución y el respectivo Estatuto de Autonomía. Tienen unas competencias exclusivas, que son enumeradas en el estatuto, respecto de las cuales ejerce la potestad legislativa, reglamentaria y de ejecución; y unas competencias compartidas con el Estado, respecto de las que ejerce las potestades de desarrollo legislativo y ejecución.

el cálculo es el valor escriturado, el tipo a aplicar depende de las Comunidades Autónomas. Se paga cuando se firma la escritura de compraventa. Este impuesto no procede cuando se trata de viviendas de protección oficial o se cumplen determinadas condiciones.

- Impuesto a pagar por el comprador; habrá de ser autoliquidado en un impreso oficial y de ingresar en una cuenta de la Hacienda Pública a través de alguna entidad bancaria colaboradora.
- En el caso de que el comprador se subrogue en el préstamo hipotecario o que tuviera concedido el promotor, esta operación no está sujeta al pago de tributo alguno.
- Si se solicita un préstamo hipotecario para financiar la compra, se deberá pagar una cuota que estará entre el 0,5 y el 1% adicional según la Comunidad Autónoma de que se trate, en concepto de IAJD, del total del importe de la responsabilidad hipotecaria, es decir, no de la cantidad efectivamente prestada, sino de la cantidad garantizada para la devolución del principal, de los intereses y de las costas de ejecución.

6.2.3. GASTOS DE LA COMPRAVENTA EN VIVIENDA USADAS O DE SEGUNDA MANO

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales I.T.P. Se aplica sobre el valor de compra indicado en la escritura de compra-venta. El tipo de gravamen es diferente según la Comunidad Autónoma, incluso dentro de cada una puede variar en función de determinadas circunstancias. Los tipos más habituales son el 6% y el 7%.

- Se abona a la Comunidad Autónoma en la que se encuentre la vivienda adquirida, mediante la autoliquidación de su importe en un impreso oficial e ingreso a una cuenta de la Hacienda Pública a través de una de las entidades bancarias colaboradoras.

6.2.4. GESTIÓN DEL PAGO DE LOS IMPUESTOS

La obtención de los impresos de autoliquidación, el cálculo de la cuota, el ingreso de su importe en la entidad correspondiente y la presentación del impreso con el pago hecho en la oficina de Hacienda, pueden ser realizados por el comprador mismo o una gestoría; por la notaría, solamente si presta los servicios de gestión.

6.2.5. PLAZO PARA EL PAGO DE LOS IMPUESTOS

El pago de los impuestos ITP y AJD, deberá realizarse en el plazo de un mes contado a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura. Si hubiera algún retraso, se impondrán recargos. El pago de los impuestos es condicionante para que el derecho adquirido pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad.

6.3. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS QUE TIENE EL NOTARIO EN LA COMPRA-VENTA DE INMUEBLES EN ESPAÑA.

6.3.1. RESPONSABILIDAD DE LOS NOTARIOS

En España, el notario es el autor del documento, lo que conlleva una responsabilidad cuyo alcance varía de acuerdo al caso que autorice. Esto es que, si en la redacción del documento ha cometido algún error y uno de los contratantes sufre algún perjuicio, el notario español debe responder económicamente y resarcir todo el daño causado, lo que no lo exime de otro tipo de responsabilidades en las que pudiera haber incurrido.

La gestión de pago de los impuestos, o sea, la obtención de los impresos de autoliquidación, el cálculo de la cuota, el ingreso de su importe en la entidad correspondiente y la presentación del impreso con el pago hecho en la oficina de Hacienda, podrá ser realizado bien por el propio comprador, bien por una gestoría, bien por la notaría (si presta servicios de gestión).en la que se haya otorgado la escritura.

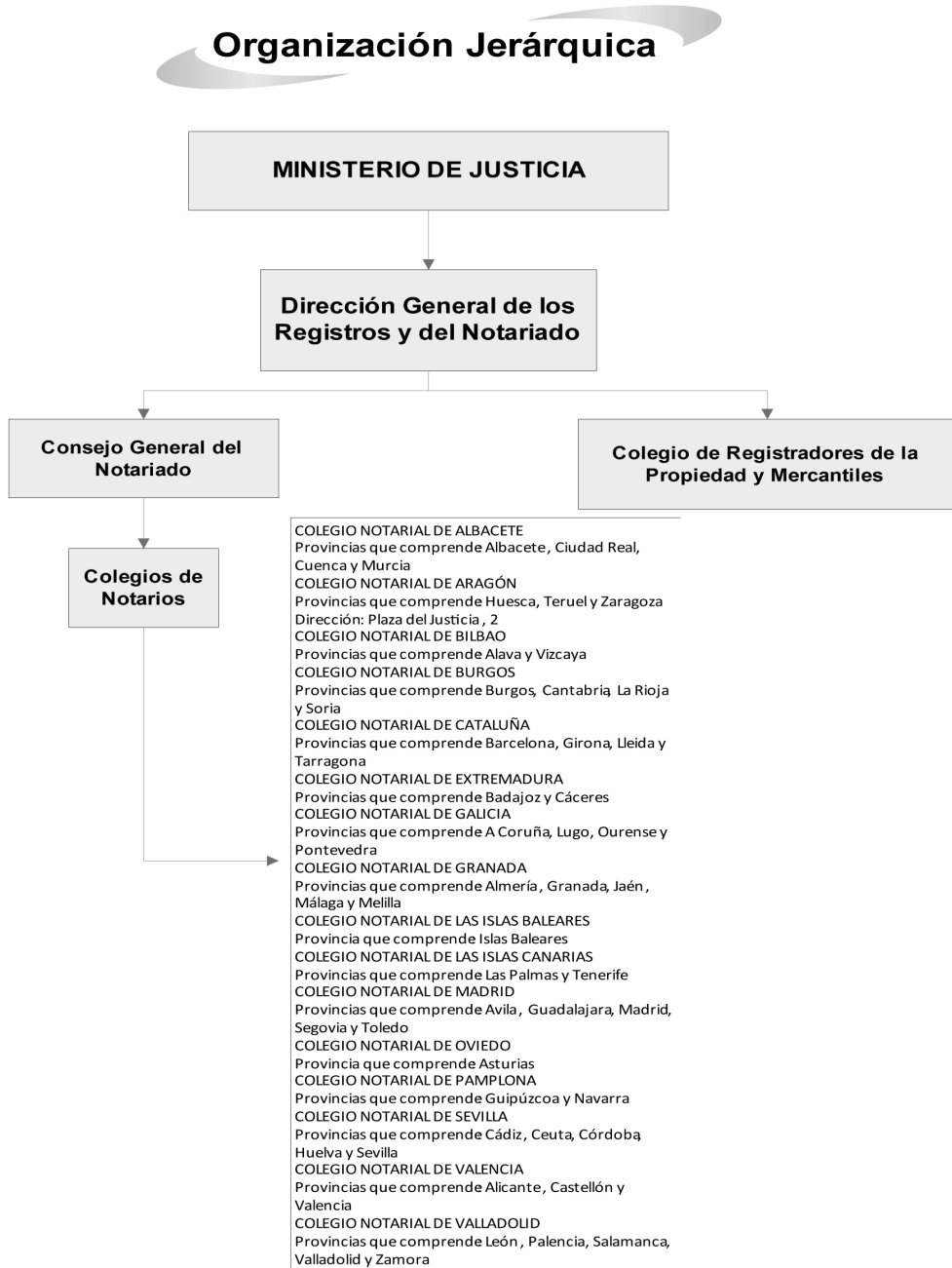
La elección del sistema corresponde al comprador, quien debe saber:

- Que los lugares donde se debe presentar el impreso de autoliquidación de los ITP (en caso de compra de vivienda usada) y los AJD (si se trata de compra de vivienda nueva), son:
 - La Delegación de Hacienda de la Comunidad Autónoma respectiva, para capitales de provincia.
 - La Oficina Liquidadora de Distrito, que se lleva en los Registros de la Propiedad, para poblaciones que no son capital de provincia.

- Que el pago de los ITP y los AJD ha de realizarse en el plazo de un mes desde la fecha del otorgamiento de la escritura. Los retrasos darán lugar a que se impongan recargos.
- Que el pago de los referidos impuestos es necesario para que pueda llevarse a cabo la inscripción del derecho adquirido en el Registro de la Propiedad.¹²

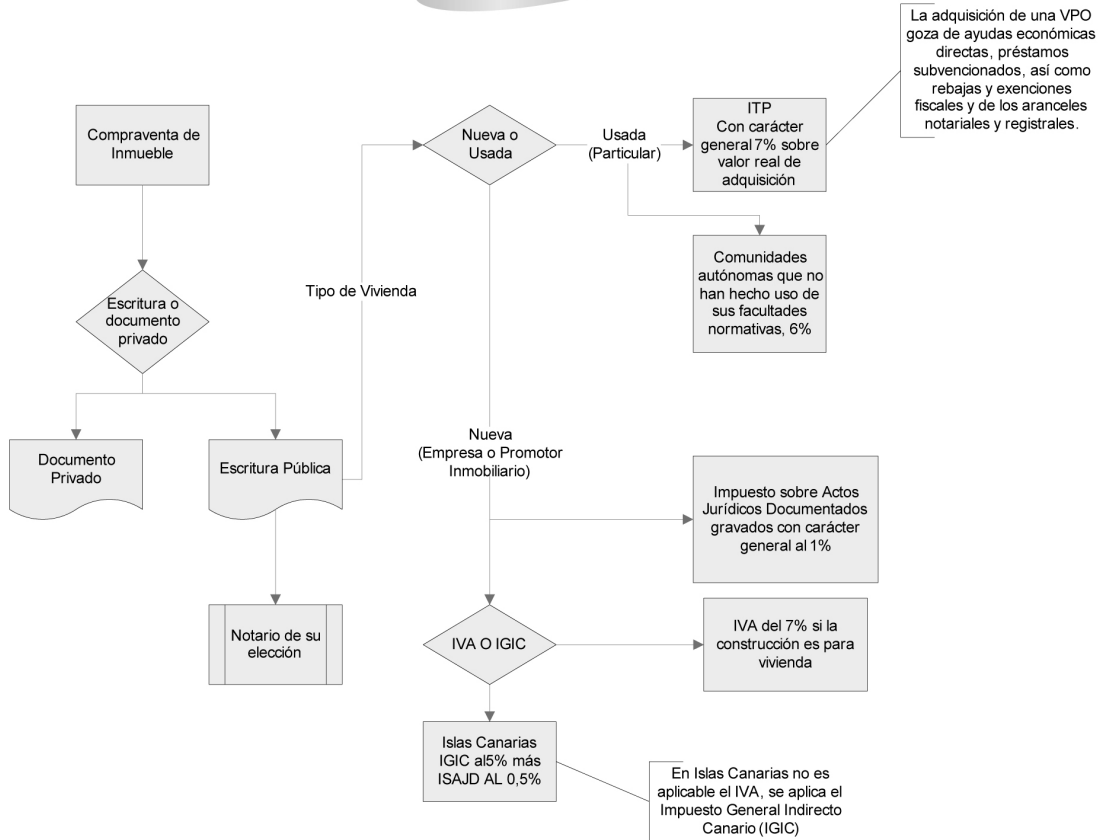
¹² Decanato de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Castilla-La Mancha, http://www.registradoresclm.org/propiedad/como_comprar_piso.pdf , pág. 17.

Cuadro 1.



Cuadro 2.

Compraventa



Cuadro 3.

Pago de Impuestos e Inscripción

