

NOTARIADO-REGISTROS DE LA PROPIEDAD. Modifica determinados artículos de los Reglamentos Notarial (RCL 1944\994 y RCL 1945\57) e Hipotecario (RCL 1947\476 y 642), sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario

Texto:

La finalidad de evitar los fraudes en la contratación inmobiliaria y, por consiguiente, la de alcanzar la mayor seguridad jurídica en este ámbito ha sido preocupación constante del legislador, que, con esta norma, trata de conseguir aquel propósito potenciando al máximo, de manera decidida y de acuerdo con los medios de que hoy se disponen, la colaboración entre las dos instituciones a quienes el ordenamiento jurídico confía esta tarea, los Notarios y los Registradores de la Propiedad.

Un primer paso en este sentido fue el dado por el Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre (RCL 1993\394), de cuya aplicación se ha obtenido provechosa experiencia y cuyos resultados, evaluados por una Comisión paritaria de ambas clases de los citados funcionarios, nombrados según disponía la Orden del Ministerio de Justicia de 2 de agosto de 1993 (RCL 1993\2401), se han traducido en conclusiones precisas y meditadas que se han incorporado en gran medida al texto del presente Real Decreto.

Por otra parte, la completa introducción en la sociedad española de los procedimientos telemáticos y su progresivo perfeccionamiento hacen posible que esta colaboración se pueda realizar en todo el territorio nacional y de forma más intensa que la presentada hasta ahora.

En la norma se han conjugado, por una parte, la necesidad de obtener con celeridad información del Registro de la Propiedad y la de incorporar al mismo con igual prontitud la actuación notarial, y por otra, la necesidad de conceder al Registrador el tiempo mínimo indispensable para que pueda obtener y ofrecer una información exacta y del máximo rigor del contenido de los asientos registrales.

Completan el texto otras cuatro disposiciones, una que precisa con carácter de generalidad el tiempo en que debe entenderse presentado en el Registro de la Propiedad cualquier título o documento aplicando a todos ellos el principio de igualdad, otra que puntualiza y extiende la transmisión telemática a los documentos judiciales y administrativos y las dos últimas que mantienen las disposiciones introducidas en el anexo tercero del Reglamento Notarial por el Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre, antes citado, el cual ahora se deroga.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia e Interior, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 29 de diciembre de 1994, dispongo:

Artículo 1.

Se da nueva redacción al artículo 175 del Reglamento Notarial (RCL 1944\994; RCL 1945\57 y NDL 22309):

«Artículo 175.

1. El Notario, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles o de constitución de un derecho real sobre ellos, deberá solicitar del Registro de la Propiedad que corresponda la información adecuada, mediante un escrito con su sello que podrá remitirse por cualquier procedimiento, incluso telefax.

El otorgamiento de la escritura deberá realizarse dentro de los diez días naturales siguientes a la recepción por el Notario de la información registral.

2. El Notario no estará obligado a solicitar dicha información:

a) Cuando se trate de actos de liberalidad.

b) Cuando el transmitente del bien o constituyente del derecho sea una entidad de derecho público, cualesquiera que fueran su ámbito y naturaleza.

c) Cuando el adquirente del bien o beneficiario del derecho se declare satisfecho por la información resultante del título, de las afirmaciones del transmitente y por lo pactado entre ellos siempre que, además, haga constar la urgencia de la formalización del acto en la escritura que autorice y todo ello sin perjuicio de que el Notario podrá denegar su actuación si no considera suficientemente justificada la urgencia alegada o si alberga dudas sobre la exactitud de la información que posee el adquirente.

3. La solicitud de información, que podrá referirse a una o varias fincas, contendrá, además del nombre del Notario, su domicilio y número de telefax, la descripción de la finca o fincas con sus datos registrales y situación conocida de cargas, o bien solamente reseña identificadora en la que se haga constar su naturaleza, término municipal de su situación, extensión y linderos, con expresión, según los casos, del sitio o lugar en que se hallare si es rústica, nombre de la localidad, calle, plaza o barrio, el número, si lo tuviere, y el piso o local, si es urbana, y si fuesen conocidos, los datos registrales de ellas y los del titular registral o al menos los del transmitente.

4. La información podrá ser solicitada sin expresión de plazo o para un día determinado dentro de los quince naturales siguientes al de la petición».

Artículo 2.

Se da nueva redacción al artículo 249 del Reglamento Notarial:

«Artículo 249.

1. Las copias deberán ser libradas por los Notarios en el plazo más breve posible, dando preferencia a las más urgentes. En todo caso, la copia se expedirá dentro del plazo en que ha de ser presentada a liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y General sobre las Sucesiones y Donaciones.

Transcurrido éste, el interesado podrá acudir al Delegado de la Junta o a esta misma para que señale un término prudencial que no podrá ser superior a diez días; pero de todos modos el Notario quedará incurso en la responsabilidad civil correspondiente, aparte la disciplinaria.

Deberá quedar a disposición del adquirente, dentro de los cinco días hábiles siguientes al otorgamiento, copia autorizada de cualquier escritura que contenga actos susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. El Notario, por su propia voluntad o necesariamente cuando así lo solicite el interesado, remitirá el mismo día del otorgamiento, por telefax o por cualquier otro medio, al Registro de la Propiedad competente, comunicación, suscrita y sellada, de haber autorizado escritura susceptible de ser inscrita, que dará lugar al correspondiente asiento de presentación, y en la que constarán testimoniados en relación, al menos, los siguientes datos:

a) La fecha de la escritura matriz y su número de protocolo.

b) La identidad de los otorgantes y el concepto en el que intervienen.

c) El derecho a que se refiera el título que se pretende inscribir.

d) La reseña identificadora del inmueble haciendo constar su naturaleza y el término municipal de su situación, con expresión, según los casos, del sitio o lugar en que se hallare si es rústica, nombre de la localidad, calle, plaza o barrio, el número si lo tuviere, y el piso o local, si es urbana, y, salvo en los supuestos de inmatriculación, los datos registrales.

El Notario hará constar en la escritura matriz, o en la copia si ya estuviese expedida ésta, la confirmación de la recepción y la decisión de practicar o no el asiento de presentación, que el Registrador deberá enviar el mismo día o en el siguiente hábil».

Artículo 3.

Se introduce en el Reglamento Hipotecario (RCL 1947\476, 642 y NDL 18733) el artículo 354.a), que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 354.

a) Las solicitudes de información respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales pedidas por los Notarios por telefax serán despachadas y enviadas por el Registrador al solicitante, por igual procedimiento, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.^a Si al recibir la solicitud el Registrador comprueba que la finca está situada en otra demarcación registral, lo comunicará inmediatamente al Notario.

2.^a La información, que el Registrador formalizará bajo su responsabilidad en una nota en la que se transcribirá la descripción de la finca si sus datos variasen respecto de los de la solicitud de información del Notario y se relacionarán su titular y, sintéticamente, los datos esenciales de las cargas vivas que le afecten, deberá comprender no sólo los datos del folio registral de la finca a la que la solicitud se refiera y el contenido de los asientos de presentación concernientes a ella practicados en el libro diario antes de la remisión, sino también las solicitudes de información respecto de la misma finca recibidas de otros Notarios pendientes de contestación o remitidas en los diez días naturales anteriores.

3.^a Si no existe ninguna diferencia entre los datos descriptivos y jurídicos proporcionados por el Notario y los que consten en el Registro, se hará constar únicamente esta circunstancia al dorso o a continuación del documento de solicitud.

4.^a El Registrador remitirá la información en el plazo más breve posible y siempre dentro de los tres días hábiles siguientes al de la recepción de la solicitud. En el caso de que el número de fincas de las que se pida información o la especial complejidad del historial registral de la finca haga imposible el cumplimiento del citado plazo, el Registrador comunicará al Notario, el mismo día en que reciba la solicitud, la fecha en que remitirá la información, que deberá estar comprendida dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de aquélla.

5.^a El Registrador, dentro de los nueve días naturales siguientes al de remisión de la información, deberá comunicar también al Notario, en el mismo día en que se haya producido, la circunstancia de haberse presentado en el Diario otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial. Idéntica obligación incumbe al Registrador respecto de las solicitudes posteriores de información registral relativas a la misma finca y que, procedentes de otros Notarios, reciba en el plazo indicado.

6.^a Si el Notario solicita expresamente la información para un día determinado, el Registrador la enviará el día señalado con referencia a lo que resulte del cierre del Diario el día inmediatamente anterior.

7.^a Si la finca no estuviese inmatriculada, el Registrador hará constar esta circunstancia, sin perjuicio de que deba mencionar, en su caso, los documentos relativos a ella, pendientes de calificación y despacho y cuyo asiento de presentación esté vigente.

8.^a Cuando el Notario no emplee telefax para obtener la información a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial se aplicará igualmente lo dispuesto en este artículo».

Artículo 4.

Se da nueva redacción al artículo 418 del Reglamento Hipotecario.

«Artículo 418.

1. Los títulos y documentos a que se refiere el artículo 416 de este Reglamento, cualquiera que haya sido su modo de ingresar en el Registro, se asentarán en el Diario por su orden de recepción si la presentación se produce dentro del horario establecido reglamentariamente.

2. La presentación física sólo podrá realizarse durante el horario de apertura al público del Registro.

3. Si el título se recibe por correo se considerará presentante al remitente del documento y se practicará el asiento de presentación en el momento en que se proceda a la apertura del correo recibido en el día.

4. Las comunicaciones de haber autorizado escrituras públicas, enviadas por los Notarios por medio de telefax, según lo dispuesto en el artículo 249 del Reglamento Notarial, se asentarán en el Diario de acuerdo con la regla general a excepción de las que se reciban fuera de las horas de oficina, que se asentarán el día hábil siguiente, inmediatamente después de la apertura del Diario, simultáneamente con las que se presenten físicamente a esa misma hora en la forma que prevé el artículo 422 de este Reglamento. El asiento de presentación que se extienda caducará si en el plazo de los diez días hábiles siguientes no se presenta en el Registro copia auténtica de la escritura que lo motivó. Esta presentación dentro del citado plazo se hará constar por nota al margen del primer asiento y a partir de la fecha de esta nota correrán los plazos de calificación y despacho.

Si al recibir la comunicación el Registrador comprueba que la finca está situada en otra demarcación registral lo pondrá en conocimiento del Notario autorizante inmediatamente por medio de telefax. Por igual medio, el mismo día o el siguiente hábil, confirmará la recepción y comunicará su decisión de practicar o no el asiento de presentación.

5. Los órganos judiciales podrán enviar por telefax al Registro de la Propiedad competente las resoluciones judiciales que puedan causar asiento registral, el día de su firma o en el siguiente hábil. En el mismo plazo, a través del mismo medio y a los mismos efectos, las autoridades administrativas podrán enviar al Registro de la Propiedad los documentos que hayan expedido.

A los referidos envíos les será de aplicación el régimen de asientos y de caducidad de los mismos previsto en el apartado 4 de este artículo, así como las disposiciones, en él contenidas, sobre comunicaciones al remitente respecto a la situación de la finca, a la confirmación de la recepción del envío y a la decisión del Registrador de proceder o no a practicar el asiento de presentación».

Artículo 5.

Se añade un párrafo segundo al artículo 418, a), del Reglamento Hipotecario con la siguiente redacción:

«En las poblaciones donde exista más de un Registro se establecerá entre los existentes un turno semanal para el cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo anterior».

Artículo 6.

Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 418.c), del Reglamento Hipotecario:

«El Registrador que reciba la comunicación del Registro de origen, previa calificación de su competencia y confirmación de la recepción, extenderá el asiento de presentación solicitado conforme a la regla general».

Artículo 7.

Se añade un inciso al artículo 5 del anexo tercero del Reglamento Notarial, que tendrá la siguiente redacción:

«No será de aplicación lo dispuesto en los artículos 175 y 249, apartado 2, del Reglamento Notarial».

Artículo 8.

Se añade un párrafo segundo al artículo 15 del anexo tercero del Reglamento Notarial, con la siguiente redacción:

«La designación de cargas, gravámenes o responsabilidades a que puedan estar afectos los bienes objeto del contrato se hará constar, en primer término, por lo que resulte de la declaración de la parte transmitente o de la que constituya un gravamen y, en segundo lugar, por lo que aparezca de los títulos o documentos que se exhiban al agente diplomático o consular. También podrán hacerse constar, cuando en ello estén conformes los contratantes, remitiéndose a lo que resulte de los libros

del Registro de la Propiedad».

Disposición adicional única.

En el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de este Real Decreto, deberá quedar informatizado el Diario en todos los Registros de la Propiedad de España.

Disposición transitoria única.

Durante el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de este Real Decreto, los Registradores de la Propiedad enviarán la comunicación a que se refiere la regla quinta del artículo 354, a), del Reglamento Hipotecario dentro de las veinticuatro horas siguientes de haberse producido variación en la información registral a que se refiere la regla cuarta del mismo artículo.

Disposición derogatoria primera.

Se deroga el artículo 418.e), del Reglamento Hipotecario (RCL 1947\476, 642 y NDL 25952).

Disposición derogatoria segunda.

Se deroga el Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre (RCL 1993\394), sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico inmobiliario.

Disposición derogatoria tercera.

Se deroga la Orden del Ministerio de Justicia, de 2 de agosto de 1993 (RCL 1993\2401), que desarrolla el Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre.

Disposición final primera.

Se autoriza al Ministro de Justicia e Interior para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de lo previsto en el presente Real Decreto, y a la Dirección General de los Registros y del Notariado para establecer modelos normalizados de solicitud y expedición de telecopias sobre información registral.

Disposición final segunda.

El presente Real Decreto entrará en vigor el día 1 de marzo de 1995.

Notas:

Deroga las siguientes disposiciones: Art. 418 e) del Reglamento Hipotecario (RCL 1947\476, 642 y NDL 25952), RD 1558/1992, de 18-12-1992 (RCL 1993\394) y O. 2-8-1993 (RCL 1993\2401).

Jurisprudencia Asociada:

Resoluciones:

General:

- S. AP Burgos de 21 octubre 1998 (AC 1998\7323)

Art. 5.2

- S. TSJ Galicia de 26 julio 2001 (JUR 2001\232844)

Afectado por:

- Resolución de 15 febrero 1996 (RCL 1996\653),
 - cumplimenta disp. adic. única.
- Instrucción de 2 diciembre 1996 (RCL 1996\3061),
 - desarrolla.

Afecta a:

- Real Decreto 1558/1992, de 18 diciembre (RCL 1993\394),
 - derogado por disp. derog. 2.
- Orden, de 2 agosto 1993 (RCL 1993\2401),
 - derogado por disp. derog. 3.
- Decreto de 14 febrero 1947 (RCL 1947\476),
 - art. 418: modificado por art. 4.

- art. 418 A.párr. 2º: añadido por art. 5.
- art. 418 C.ap. 1: modificado por art. 6.
- art. 418 E: derogado por disp. derog. 1.
- art. 354 A: añadido por art. 3.
- Decreto de 2 junio 1944 (RCL 1945\57),
 - art. 15.párr. 2º: modificado por art. 8.
 - art. 175: modificado por art. 1.
 - art. 249: modificado por art. 2.
 - art. 5.inciso final: añadido por art. 7.

Voces:

- Cancelación

De anotaciones, inscripciones, etc. en Registros: modifica Reglamento Hipotecario

- Dirección General de los Registros y del Notariado

Modifica Reglamentos Notarial e Hipotecario

- Bienes muebles e inmuebles
- Compraventa
- Donación
- Viviendas
- Viviendas de protección oficial

Notarías y Registros de la Propiedad: colaboración para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario

- Apremios
- Dominio
- Embargo
- Enjuiciamiento civil
- Hipotecas
- Juicio ejecutivo
- Registro Mercantil
- Registros de la Propiedad

Reglamento Hipotecario: modifica varios artículos en materia de colaboración entre Notarías y Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario

- Colegios Notariales [arts. 1º y 2º]

Reglamento Notarial: modifica varios artículos

- Notariado

Reglamentos Notarial e Hipotecario: modifica varios artículos en materia de colaboración entre Notarías y Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario

Rectificaciones:

- **BOE 22 febrero 1995 , núm. 45 [pág. 5795](castellano) (RCL 1995\596)**

En la página 544, artículo segundo, nueva redacción del artículo 249, apartado 2, donde dice: «2. El Notario remitirá...», debe decir: «2. El Notario, por su propia voluntad o necesariamente cuando así lo solicite el interesado, remitirá...».

En la página 544, artículo segundo, nueva redacción del artículo 249, apartado 2, d), último párrafo, donde dice: «... de la recepción y su decisión...», debe decir: «... de la recepción y la decisión...».

En la página 545, artículo cuarto, nueva redacción del artículo 418, apartado 4, primer párrafo, donde dice: «... horas de despacho...», debe decir: «... horas de oficina...», y en el párrafo último, donde dice: «... su decisión o no de practicar...», debe decir: «... su decisión de practicar o no...».