

De nuevo con la colaboración
entre Notarías y los Registros
de la Propiedad: Breves comentarios
al Real Decreto 2537/1994,
de 29 de diciembre,
sobre colaboración entre las Notarías
y los Registros de la Propiedad
para la seguridad del tráfico jurídico
inmobiliario

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. ANÁLISIS DEL ARTICULO 175 DEL REGLAMENTO NOTARIAL.—III. EL ARTICULO 249 DEL REGLAMENTO NOTARIAL.—IV. LAS MODIFICACIONES EN EL REGLAMENTO HIPOTECARIO: A) EL ARTÍCULO 354.A) DEL RH; B) EL ARTÍCULO 418 DEL RH. Los ARTÍCULOS 418.A) Y 418.c).—V. EL ANEXO TERCERO DEL REGLAMENTO NOTARIAL, ARTÍCULOS 5 Y 15.—VI. LA DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA, LA TRANSITORIA, LAS DEROGATORIAS Y LAS FINALES.—VII. CONCLUSIÓN.

I. INTRODUCCIÓN

Un nuevo Real Decreto, el 2537/1994, de 29 de diciembre, por el que se modifican determinados artículos de los Reglamentos Notarial e Hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, ha sido publicado en el *BOE* el 24 de enero de 1995 y con entrada en vigor el 1 de marzo de 1995.

En congruencia con el título de este pequeño trabajo, hablamos de estudiar de nuevo una norma que ya regulaba esta colaboración en el Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre, y en su desarrollo en la Orden del Ministerio de Justicia de 2 de agosto de 1993. En su momento ya tuvimos ocasión de comentar aquellas normas, en toda su extensión y los problemas que éstas planteaban cara al quehacer de nuestros despachos profesionales (1).

El presente Real Decreto consta de ocho artículos, una Disposición Adicional única, una Disposición Transitoria única, tres Disposiciones Derogatorias y dos Disposiciones Finales. En las mismas se da una nueva redacción a los artículos 175 y 249 del Reglamento Notarial, se introduce el artículo 345.a) en el Reglamento Hipotecario; se da nueva redacción al artículo 418 del Reglamento Hipotecario, añadiendo un párrafo segundo al artículo 418.a) del mismo, y se da una nueva redacción al apartado I del artículo 418.cj del Reglamento Hipotecario.

Por otro lado se añade un inciso al artículo 5 del anexo tercero del Reglamento Notarial, y se añade también un párrafo segundo al artículo 15 del anexo tercero del mismo cuerpo legal, estableciéndose una entrada en vigor para el 1 de marzo de 1995 y derogándose expresamente el Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre, y la Orden del Ministerio de Justicia de 2 de agosto de 1993.

Por último, indicar la publicación de la corrección de errores del Real Decreto en el *BOE* de 22 de febrero, es una cuestión trascendental, y de la que luego tendremos ocasión de analizar, como es la del apartado 2 del artículo 249 del RN, relativo a la remisión de algunos datos de las escrituras, al Registro de la Propiedad, a los efectos de que el registrador practique el asiento de presentación. En el texto publicado aparecía que el notario remitirá, mientras que en la corrección de errores se intercala el párrafo de, por su propia voluntad o necesariamente cuando así lo solicite el interesado. No entramos, aquí en el procedimiento que se ha utilizado para llegar a esa transformación de la frase, aunque de todos modos, bienvenido sea, ya que si esto no se hubiese modificado hubiese planteado graves problemas; también en esta corrección de errores se hacen algunos cambios, pero ya son simplemente más de estilo.

En esta primera introducción se ha de indicar que algunas de las cuestiones y puntos que en su momento tuvimos ocasión de tratar con el anterior Real Decreto, son válidas y siguen teniendo actualidad en los problemas que

(1). Vid. nuestro trabajo: «Breve estudio del Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre, sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario», en *Boletín de información del Ilustre Colegio Notarial de Granada*, junio 1993, núm. 150, págs. 1455 y sigs.

se presentan a diario, si bien es cierto que algunas han quedado aclaradas, o simplemente matizadas, e incluso otras arregladas como es el supuesto de la posibilidad de enviar los datos de la escritura, aunque el Registro de la Propiedad se encuentre en la misma población donde se ha autorizado la misma.

Los planteamientos generales que hicimos en su momento, referentes a la filosofía del cuarto Congreso Notarial celebrado en Madrid en abril de 1991, en la que se ponía de manifiesto la necesidad de reducir al mínimo los posibles fraudes en las transmisiones inmobiliarias, siguen siendo válidos en nuestro comentario; así como la conclusión final a la que llegábamos de la necesidad de establecer un cierre registral, o mejor aún, una reserva de rango, por ser éste el mecanismo más adecuado para cerrar todo el ciclo, desde el otorgamiento de la escritura hasta la fase definitiva de inscripción en el Registro de la Propiedad, consiguiendo con ello una total seguridad para la persona del adquirente o del que constituye un derecho real sobre el bien inmueble (2).

A pesar de todos los argumentos favorables dados en este sentido por el Congreso Notarial, incluso por autores que han tratado el tema como MARTÍNEZ PIÑEIRO, O MEZQUITA DEL CACHO, el nuevo Real Decreto no se atreve a entrar de lleno para atacar el problema de raíz, y por lo tanto dar la solución adecuada del cierre registral o de la reserva de rango, reserva que nos parece más adecuada al cierre registral.

De nuevo el intento de nuestro trabajo va a ser el reflexionar sobre la oportunidad o no de la reforma, así como analizar si los mecanismos buscados han sido los más adecuados para el fin perseguido, y en definitiva afrontar la reforma con la inmediatez a las que nos tiene acostumbrado desde época reciente el legislador. También será inevitable hacer continuas referencias al primer Real Decreto del año 1992, y a la Orden de 1993 que han sido las primeras normas reguladoras de la colaboración entre Notarías y Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

En el preámbulo de la norma se hace referencia a estas normas ya derogadas, así como también a la experiencia sacada por una Comisión paritaria de notarios y registradores, que se han traducido en conclusiones precisas y meditadas.

Este propio preámbulo determina como declaración de principios lo siguiente: «... 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

(2) Vid. mi trabajo, *ob. cit.*, págs. 1457 a 1460.

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».

Lo importante en todo caso será analizar si hemos dado un paso adelante para solucionar verdaderamente los problemas, o si más bien estamos dando vueltas en torno a una misma espiral, sin llegar a la solución adecuada y correcta. Sin adelantarme en un juicio previo, podemos indicar que en nuestra opinión se ha querido dar un paso más hacia adelante, pero sin aún conseguir el fin apetecido.

II. ANÁLISIS DEL ARTICULO 175 DEL REGLAMENTO NOTARIAL

Como hemos indicado el Real Decreto da una nueva redacción al artículo 175 del Reglamento Notarial, que como bien sabemos sufrió un cambio o giro copernicano del primitivo, a través del Real Decreto de 1992.

La filosofía del artículo 175, en su nueva redacción, tiene el mismo esquema y la misma intencionalidad que el ya derogado, con algunas modificaciones que ahora veremos, y con algunas omisiones que creemos eran esenciales y que estaban mejor contempladas en el anterior.

El artículo 175 establece lo siguiente: «1.^a 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». El cambio fundamental es el de mayor plazo que se concede en cuanto a la vigencia de la información del Registro, ya que antes era de cuatro días hábiles, y ahora se da un plazo de los diez días naturales siguientes a la recepción por el notario de la información registral.

Nos parece positiva la ampliación de este plazo, ya que la experiencia dio muchas veces la necesidad de volver a pedir información registral, por diversos motivos, pero uno de ellos es por la no comparecencia de los otorgantes en el día que se tenía calculado para la firma de la escritura.

Nos parece también positivo que el plazo empiece a contarse en el día siguiente a la recepción por el notario de la información registral; con ello entendemos que será ese día de la recepción el que sirva de punto de referencia, con independencia que la fecha expedida por el Registro en la información registral, sea por ejemplo, un día anterior; con ello también se evitan interpretaciones, que dejaban duda sobre el cómputo y sobre todo con las fechas.

Queda aún el plantearse si el notario, como ya hicimos en su momento, puede acudir a otra forma de acceder a la información registral, no en cuanto al medio que utilice, es decir, por medio de telefax o por otro medio, que eso ya lo establece el propio artículo 175, sino también si el notario podrá cumplir con el Real Decreto a través de la manifestación del libro; de la dicción literal parece que el notario debe tener esa información, que curiosamente no llama nota simple informativa sino que continuamente habla de información registral, y en algún caso utiliza la palabra nota, sin más calificativos, únicamente a través de la vía de la que suministre el propio registrador a través de la nota que éste le remita, y no por otro medio de publicidad formal, establecido en el RH.

En este sentido conviene analizar las características de esta nota, en definitiva de la información, y como consecuencia de ello el valor que se establece para la misma. Recordemos el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y la instrucción del Centro Directivo de 5 de febrero de 1987, que permitió que la nota simple informativa pudiera expedirse excepcionalmente mediante fotocopia. Quizá, no sea ahora el momento de analizar la esencia y naturaleza de lo que el Reglamento Hipotecario entiende por nota simple, aunque de una lectura del 332 se desprende que ésta no ofrece garantía.

La pregunta es: ¿Ha dado un paso más el legislador en este Real Decreto para que esta información del Registro, a través de la nota que expide tenga un mayor valor u ofrezca una mayor garantía que la regulada en el artículo 332 del Reglamento Hipotecario? Para dar respuesta a esta pregunta, la redacción que se da al artículo 354 del Reglamento Hipotecario en su letra *a*) en su número dos, se establece: «la información que el registrador formalizará bajo su responsabilidad en una nota en la que se transcribirá la descripción de la finca (...) deberá comprender no sólo los datos del folio (...) sino también las solicitudes de información respecto de la misma finca recibidas de otros notarios...»

De esta primera lectura aparece la frase que el registrador formalizará bajo su responsabilidad en una nota. No se hace mención a que sea una nota simple, sino se habla de nota a secas; podría pensarse que las notas simples antes expedidas, tanto la del Real Decreto como las expedidas a los particulares, no se daban bajo la responsabilidad del registrador, pero en cambio con esta reforma se quiere exigir un mayor grado de compromiso en cuanto a la expedición. Aunque aparentemente esto pueda deducirse, yo no lo veo tan claro, ya que el legislador debería haber indicado que esta nota tendrá garantía; otro tema será el de si esa garantía lo es sólo frente al peticionario o frente a terceros; puesto que si lo es también frente a terceros la conexión, o mejor dicho la identificación con la certificación registral es casi total, ya que ésta ofrece esa garantía frente al peticionario y frente a todos, de la

exactitud del contenido de la misma en relación o conexión con los libros del Registro.

En nuestra opinión se ha dejado todo en el aire, difuminándose la auténtica garantía o valor que creemos debería de tener esta nota, ya que lo que sí sabemos es que los artículos 332, 333 y 334 del RH desarrollan la manifestación de los libros del Registro, contenida con carácter general en el artículo 222 de la LH, y que según esos artículos citados, consideran como una variedad de la manifestación de los libros, a las notas simples informativas, indicándose que éstas no expiden sin garantía. No se expresa con claridad si esta nota tiene esa doble garantía antes indicada, sino simplemente se habla de la responsabilidad del registrador, aunque creo que esta responsabilidad debería existir siempre, ya que todo documento que sale del Registro lo debe ser bajo la responsabilidad del registrador, aunque existan, por así decirlo, varios grados de responsabilidad en consonancia con el valor y eficacia que ese documento pueda tener, o mejor dicho, pueda ser oponible frente a terceros, o simplemente frente a algunos.

En este sentido, el Real Decreto no deja claro el tema, aunque particularmente pensamos que lo debería haber hecho, dando a esta nota de la información registral un valor claramente superior en el aspecto de la garantía que ofrece esa información, en definitiva, a la dicción que se establece en el artículo 225 de la LH, en relación con las certificaciones registrales, que establece: «La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro».

Algo parecido es lo que a mí me hubiese gustado leer en la reforma, referido a la información registral solicitada por los notarios para la colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad, y eso no lo veo claramente.

Una cosa es la responsabilidad, y otra los efectos o garantías que ofrece un determinado documento, bien interpartes, o bien frente a terceros. Lo que sí es cierto es que no se trata sólo de una nota simple informativa, además de su denominación, que ya no es el de nota simple, por el juego que ofrece, por la información continuada, aunque en los anteriores textos, tanto en el Real Decreto como en la Orden, ya se dotaba de esa información continuada, ahora mucho más clara y perfeccionada.

En definitiva, que no se deben echar las campanas al vuelo por la frase: bajo su responsabilidad, si con ello no se delimitan claramente otros factores, ya que podemos encontrarnos en las futuras notas expedidas, la frase: bajo la responsabilidad del registrador y sin garantía. Un argumento, de interpretación literal del nuevo texto, es que no se habla de nota simple informativa, sino, como ya hemos repetido, de nota a secas, en el nuevo

artículo 35A.a).2 del RH, y por ello ya no se puede encajar la misma en el artículo 332 del RH, que no daba garantía, sino que estamos ante otra nueva forma de publicidad formal del Registro, en un escalón intermedio, pero que en nuestra opinión no llega al de la certificación, aunque por la importancia de la reforma y su finalidad debería haberse establecido con una claridad meridiana que evitara especulaciones y dar vueltas para algo que tiene que ser obvio, si queremos ser congruentes, en lo que se denomina seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

El informe que realizó la Junta de Decanos, sobre el texto que le presentaron en su día, establecía en este tema lo siguiente: «... y que se dota a la información registral de mayor eficacia que la mera nota simple informativa remitida en la actualidad, al disponer que la información la formalizará el registrador en una nota bajo su responsabilidad. Este sistema confiere seguridad a la información, sin necesidad de someterse a los mecanismos formales y a los efectos registrales de la certificación...»

El número dos del artículo 175 exime de la obligación de solicitar la información en los siguientes casos: cuando se trate de actos de liberalidad, cuando el transmitente del bien o constituyente del derecho sea una entidad de derecho público, cualesquiera que fuera su ámbito y naturaleza, y *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.*

Comparando este texto con el anterior, en un primer momento puede parece similar, pero ofrece algunas diferencias dignas de mención. En lo relativo a los actos de liberalidad, o cuando el transmitente del bien o constituyente del derecho sea una entidad de derecho público, la similitud es grande. Creemos que se ha perfeccionado el texto, ya que se habla por una parte de adquisición de bienes, transmitente, constitución de un derecho real o constituyente; términos estos que tienen una fineza jurídica, y una concreción técnica más específica que el anterior texto, que hablaba de transmisión o gravamen.

Incluso, parece oportuno la referencia que se hace a la Entidad de Derecho Público que sea constituyente del Derecho, cuando antes solamente se hablaba de que fuera disponente. También parece lógica la referencia genérica a que la entidad sea de Derecho Público, sin necesidad de especificar como hacía el texto anterior si es el Estado, o una Comunidad Autónoma, etc., ya que con la frase Entidad de Derecho Público quedan

cubiertas todas las modalidades y posibilidades de personas jurídicas públicas, disponentes o constituyentes de un derecho real (3).

El apartado c) de este artículo, en su número dos, es el que en nuestra opinión ha variado. Según la redacción actual, tampoco estará el notario obligado a pedir información registral 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.

En relación con el texto anterior sabemos que el antiguo artículo 175 establecía la excepción, cuando el adquirente declarara su voluntad de prescindir de la información registral, por su conocimiento de la situación jurídica del inmueble; en conexión con ello, la Orden ya derogada, a la que hemos hecho referencia de 2 de agosto de 1993, introdujo un supuesto, que nosotros en su momento ya habíamos criticado, incluso cuando sólo había un proyecto de Orden, y es que también se eximía al notario de obtener la información del registro en los casos: «... que por obstáculos materiales no pueda obtenerse la información registral (...) y además existan razones de urgencia o necesidad por parte del adquirente, pudiendo ser autorizada la escritura».

Esta era la situación anterior con el Real Decreto y con la Orden Ministerial. Ante el nuevo texto del 175 en este apartado III conviene hacer alguna reflexión sobre el control del notario, en definitiva, el aspecto más conflictivo que es el del artículo 175 punto dos, letra c). En el informe sobre el entonces proyecto de Real Decreto realizado por el Consejo General del Notariado de fecha 23 de mayo de 1994, se establecen en este punto una serie de circunstancias que quizá puedan aclarar el tema. El Consejo General estaba, en este informe, haciendo una exposición del texto que había sido remitido por el Ministerio de Justicia.

En ese texto primitivo, el punto c), es decir, cuando el notario no está obligado a solicitar dicha información, entre otros casos decía: «cuando el adquirente, por razones de urgencia de la que se dejará constancia en la escritura, se declara satisfecho por la información resultante del título, de la afirmación del disponente y por lo estipulado al respecto». En consonan-

(3) En este sentido, el informe emitido por el Consejo de Estado sobre el Real Decreto determina en este punto de las Entidades de Derecho Público, la conveniencia de no especificar cuáles son, por ser ésta una técnica más depurada. Sugerencia esta que se ha tenido en cuenta a la hora de redactar el texto definitivo.

cia con ese texto, decía el Consejo General que, de esa redacción parece desprenderse que corresponde al notario decidir sobre la procedencia de solicitar la información, no obstante, las razones de urgencia alegadas por el adquirente.

«... Esta situación —continuaba diciendo el informe— puede dar lugar, de hecho, a una denegación de funciones no prevista concretamente por la norma, que parece entrar en colisión con el artículo 145 del Reglamento Notarial (...)» —continuaba estableciéndose que— por otra parte conviene adoptar algún tipo de precaución en lo relativo a la renuncia del adquirente, al objeto de impedir que este tipo de renunciaciones sean inducidas por los operadores del tráfico inmobiliario en masa y se generalice.

Para ello el Consejo General intenta armonizar esos dos principios de no denegación de funciones por parte del notario, y a su vez, que la norma no sea excepcionada en una generalidad de casos, y en ese sentido indica que cabría establecer que en el caso de renuncia del adquirente a la información registral, el notario pueda denegar su actuación si la urgencia alegada no es, a su juicio, motivo suficiente, o si alberga dudas sobre la exactitud de las informaciones de los otorgantes en cuanto a la titularidad o cargas del inmueble.

Por último indicaba el Consejo General en relación con la constancia expresa de las razones de urgencia en la escritura, que ello no fuese necesario, ya que, en ocasiones, pueden ser difíciles de concretar, y parece suficiente con que en la escritura se haga constatar la urgencia de la formalización.

De todo lo anterior vemos que en el texto definitivo, efectivamente, el informe del Consejo General ha tenido eco sobre todo en los dos puntos en los que ellos insistían, tanto el de la no denegación de funciones como el de la no aplicación general de una excepción, e incluso creemos también que por el texto definitivo la constancia de la urgencia alegada por el adquirente, ya que el anterior texto parece que se inducía por las razones de urgencia, hay que establecerlas de manera específica o expresa, mientras que con el texto actual no parece éste el sentido.

Ahora bien, con independencia de ello, tanto este apartado c), como el anterior apartado correlativo del artículo 175 ya derogado, no deben o pueden servir de vía de escape para utilizar el principio general de exigir la información registral; por ello es muy difícil, si se abre una puerta, intentar que no se pueda abrir más, ya que creemos, una vez abierta, las ovejas se escapan del redil. De ahí que el texto permite que aunque el adquirente se declare satisfecho de la información, el notario podrá denegar su actuación si no considera suficientemente justificada la urgencia, o si alberga dudas sobre la exactitud de la información. En mi opinión esto, aunque parezca decir mucho, no dice nada, ya que se trata de juicios de

valor, de presunciones, el concepto de urgencia para el notario, que puede ser distinto que para el compareciente que lo alega, o incluso cuáles son las dudas que debe albergar el notario sobre la exactitud de la información que posee el adquirente.

Por ello creemos que aún se cierra más el círculo para la no petición de información registral por el notario, ya que, conforme se encuentra redactado, veo arriesgado y peligroso no pedir esa información registral. En nuestro anterior trabajo sobre este mismo tema ya indicábamos que nos gustara más o menos el procedimiento escogido para garantizar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, deberíamos los notarios cumplir su espíritu, y que la renuncia debería ser la excepción de la regla general, que era la de la solicitud.

A la vista del nuevo texto, me reafirmo con más fuerza en aquella opinión que sostuve. Un indicador claro de esto es la idea que tiene la Junta de Decanos, y que viene plasmada en la circular que ha elaborado sobre este tema de la colaboración, entre otros argumentos que allí se desprenden está el de la remisión mensual que deberemos hacer los notarios sobre las informaciones que no se han solicitado y las causas de esa no solicitud por supuestos cuando se trate de escrituras que se encuentren en los términos del artículo 175 del RH.

Con independencia de todo lo anterior, creo que el nuevo artículo 175 del Reglamento Notarial se olvida de puntos que antes regulaba acertadamente y que se podían dar en la práctica como los referentes, entre otros aspectos, a que el notario, después de hacer constar el medio utilizado para la información registral y su fecha, debería hacer constar el resultado de la misma información, sin perjuicio de las manifestaciones del transmitente o constituyente sobre la titularidad y cargas que se harían constar en su caso a continuación. Esta posibilidad no aparece reflejada en el actual artículo 175, pero creo que se trata más bien de un olvido o falta de precisión en la redacción, pues debe reflejarse de alguna manera, o bien incorporando esa nota del Registro, o bien reseñando su contenido para que quede alguna constancia.

Está claro que la manifestación del transmitente también habrá que consignarla; no olvidemos que existen muchos supuestos de discordancia entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral (a modo de ejemplo, en la práctica puede ocurrir que una hipoteca conste en el Registro en garantía de un préstamo, estando ya en realidad satisfecho y pagado el mismo, y por lo tanto desde el punto de vista jurídico extinguida la obligación principal del préstamo, también lo está la accesorio de garantía hipotecaria; pero aún no se ha otorgado la escritura de cancelación de hipoteca, o incluso otorgada, no se ha presentado en el Registro de la Propiedad). Por este y otros motivos es esencial la consignación de esas

manifestaciones, tanto para la responsabilidad del transmitente como para cubrir en documento la realidad de lo que allí ha acontecido o acaecido.

Otro punto esencial que no aparece regulado en el nuevo artículo 175, pero que en cambio sí estaba previsto en el anterior, es el referente a los supuestos en que constara que de la información registral el inmueble no está inmatriculado, o no se haya inscrito el título acreditativo de la titularidad del disponente al tiempo del otorgamiento; en estos casos, decía el antiguo 175, se harán constar las cargas y gravámenes por lo que resulte de las manifestaciones del transmitente y por lo que aparezca en los títulos que se le exhiban al notario.

Este olvido me parece de poca técnica jurídica. ¿Qué pasa con las fincas no inmatriculadas? Está claro que habrá de basarse en los títulos, en las manifestaciones, lo mismo cuando no esté inscrito el título previo, aunque en este caso ya dijimos en su momento que con una interpretación finalista del 175 habría que pedir, no obstante, la información registral, ya que la finca está inscrita y podría haber cargas anteriores a la entrada del título previo en el Registro, que interesaban al adquirente o al constituyente del derecho. En mi opinión estas lagunas del nuevo artículo 175 deben ser salvadas por los notarios, en el mismo sentido que antes hacíamos, y con las mismas reflexiones y comentarios al analizar el ya derogado artículo 175.

Por último, tampoco aparece la advertencia del notario que se hacía constar expresamente en el sentido de que prevalecerá sobre toda esa información registral o sobre las manifestaciones, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia de la escritura. Creo que ese principio sigue existiendo, lo quiera reconocer o no el nuevo artículo 175, y debe ser obligación del notario el hacerlo constar y advertir expresamente a los comparecientes; y ello es así porque hasta que no se produzca el cierre del Registro o la otra alternativa, que es la reserva de prioridad de rango, no podemos mantener esa certeza de inmutabilidad del Registro, y que el constituyente o adquirente del derecho no pueda sorprenderse en algunas circunstancias, si bien es cierto que cada vez en las sucesivas reformas se van poniendo pequeños pasos para intentar acortar o disminuir los problemas que plantean los espacios de tiempo desde la petición de la nota, el otorgamiento de la escritura y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

El número tres del artículo 175 determina la forma en que deberá solicitarse la información registral por el notario, indicando: «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 natu-

raleza, término municipal de su situación, extensión, 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». Es interesante que al menos se fijen los criterios mínimos por los cuales establecer el contenido de la solicitud de información, con independencia de que se aprueben o no modelos, circunstancia esta que ha sido ya deshechada, porque en anteriores ocasiones no fue muy provechoso en el sentido de que nunca se sacaron efectivamente esos modelos. En este sentido, la circular de la Junta de Decanos, ya aludida, ha sacado provisionalmente ese modelo, que se ajusta literalmente a los requisitos que establece el Real Decreto.

En el texto primitivo se hablaba de que esa comunicación debería ir firmada por el propio notario, y ya la Junta de Decanos en el informe de referencia indicaba que: «el requisito de la firma resulta un tanto excesivo. No aparece recogido en la regulación actual, y ello no ha ocasionado problema alguno». Es positivo el que la información pueda referirse en la misma solicitud a una o varias fincas, por supuesto siempre y cuando sean para el otorgamiento de una misma escritura; no aclara de manera específica si pudieran ser también las fincas de una o varias personas, que por determinadas circunstancias la transmisión o constitución del derecho debieran hacerse en la misma escritura. En este sentido ya MARTÍNEZ PIÑEIRO, en su momento, pretendió la posibilidad de que se pudieran solicitar la información de varias fincas, aunque pertenecieran a distintas personas (4).

También es acertado el que con el nuevo texto la información pueda ser solicitada por el notario sin expresión de plazo, y esto es lo novedoso para un día determinado dentro de los quince naturales siguientes al de la petición; ello hay que ponerlo en relación con el nuevo artículo 354.a), número 6, que establece: «si el notario solicita expresamente la información para un día determinado, el registrador la enviará el día señalado con referencia a los que resulte del cierre del diario el día inmediatamente anterior». Muchas veces en los despachos notariales se plantean escrituras que por razones de espacio o de tiempo en los comparecientes se perfilan a un día o con un plazo determinado dentro de unos límites temporales. Con esta posibilidad se pueden solucionar algunos casos y evitar la petición, muchas veces continuadas, de informaciones registrales por estar ya caducadas.

(4) EDUARDO MARTÍNEZ PIÑEIRO, «Colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad (Orden de 2 de agosto de 1993)», en el *Boletín de información del Ilustre Colegio Notarial de Granada*, núm. 152, agosto 1993, pág. 2064.

III. EL ARTICULO 249 DEL REGLAMENTO NOTARIAL

El segundo artículo del Reglamento Notarial que sufre modificación es el artículo 249. El número uno de este artículo, referente al libramiento de copias, la responsabilidad del notario, en cuanto al plazo en que las mismas deben quedar a disposición del adquirente, sigue manteniendo el mismo texto que el anterior y por ello no vamos a hacer ninguna referencia específica. No cabe la menor duda que el tema central de este artículo ha sido el número dos del mismo, referente a la remisión de determinados datos por el notario al autorizar determinadas escrituras. Decimos que ha sido el tema básico porque hasta el miércoles 22 de febrero no ha aparecido la corrección de errores del Real Decreto en el *BOE*.

La historia empieza porque en el día de la publicación del Real Decreto, el martes 24 de enero de 1996, establecía el apartado dos ya citado: «El notario 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...»

Este texto era distinto al que se había venido manejando por todos los Organismos implicados, entre ellos, como no, por la propia Junta de Decanos, donde el texto utilizado era que el notario por su propia voluntad o necesariamente cuando así lo solicite el interesado, como única vía para remitir los datos que exigía el asiento de presentación.

La razón de por qué el texto que se publicó en el *BOE* de 24 de enero fuera de esa manera, no la tengo muy clara, aunque puede haber una explicación que deduzco de la documentación que he manejado. En el informe preceptivo que realiza el Consejo de Estado se hacen algunas matizaciones al texto que se remite al propio Consejo de Estado, indicando el informe de este Organismo lo siguiente: «... unida a la conveniencia de alguna precisión, como es el caso de la expresión o inciso por su propia voluntad o necesariamente si así lo solicita el interesado, pues ambos extremos de la alternativa cubren, que se advierta, la totalidad de las hipótesis, careciendo de otra virtualidad que hacer más farragosa la lectura y alejar sujeto y verbo difuminando la obligación de comunicación inmediata...» Como vemos ésta puede ser una interpretación del propio informe del Consejo de Estado, aunque como comentario particular indicaremos que es mucho presumir, lo que quiere que se presuma por el Consejo de Estado, en el que desapareciendo unas frases fundamentales se presume que esas frases se dan por supuestas y sabidas.

Efectivamente, en la corrección de errores se dice que debe ser el notario, por su propia voluntad o necesariamente cuando así lo solicite el interesado, quien remitirá. Y es que además no creo que pudiera ser de otra

manera, aunque el Real Decreto no hubiese sido corregido, no ya sólo por los principios hipotecarios, por el propio sistema jurídico inmobiliario, por la propia teoría del título y el modo, por la no inscripción obligatoria, y sí por el principio de inscripción voluntaria, sino sobre todo por el sentido común, que a veces, aunque parezca mentira, hay que utilizarlo en Derecho.

El informe que realiza la Junta de Decanos cuando manejó el texto, que en este punto es similar al ya corregido y definitivo establecía, como comentario a ese apartado, que le parecía bastante positiva la posibilidad de remisión, no sólo cuando el interesado así lo solicitara, sino también por la propia voluntad del notario, justificando este razonamiento indicando que: «... ya que a menudo es el notario quien por su experiencia y formación puede valorar más adecuadamente la utilización de los instrumentos tuitivos que ofrece la norma a los adquirentes de bienes inmuebles».

A pesar de este razonamiento no encuentro muchos argumentos sólidos para poder prever el porqué el notario, a su propia iniciativa puede realizar esta presentación del documento, sin que así lo solicite el interesado. Solicitud de presentación que debe quedar a la voluntad del interesado en todo caso, y que por tanto es potestativa para el adquirente o el constituyente del derecho.

No olvidemos que puede haber muchas causas por las que el adquirente del derecho no quiera que exista ese conocimiento por parte de los terceros. Otra cosa será que el interesado lo solicite así expresamente, circunstancia esta que deberá ir reflejada en la escritura. También se podría plantear el hacer constar en la escritura el hecho de que el interesado no solicita esa remisión. En particular, no soy muy partidario de esta postura, ya que si no se realiza la remisión es porque no se ha solicitado; lo demás creo, es seguir atiborrando las escrituras de cláusulas que están convirtiendo a la escritura en un mastodonte.

Por todo ello creo, y esto puede resultar demasiado severo, que si el notario toma la iniciativa, por su voluntad, de presentar los datos para el asiento en el diario, estaría vulnerando, en nuestra opinión, indirectamente, el secreto de protocolo notarial, ya que estaría dando a conocer públicamente por vía del Registro, aunque fuese provisional y limitadamente, un acto que no ha sido solicitado por las personas interesadas. Acto que puede ser conocido en cualquier circunstancia en que se solicite. No obstante, y a los efectos de aminorar un poco este comentario que pueda resultar excesivamente duro, en algunos casos, y con mucha precaución, pudiera darse el caso de que el notario conociese, por ejemplo, la situación del transmitente, y por razones de seguridad, para el adquirente, tomase él mismo la iniciativa, no pudiendo advertir al adquirente directamente de la situación para no revelar ningún secreto, pero en cambio tomando esta medida excepcional.

Esta presentación por telefax o por cualquier otro medio está en conexión con el artículo 418, que en un párrafo de su número cuatro indica: «... 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...» En cuanto al tema referente, a la presentación por otro medio diferente al telefax, luego lo comentaremos, al referirnos al artículo 418 del RH.

Indica el texto que la remisión se hará el mismo día del otorgamiento, quizá para la rapidez que se prevé en cuanto a la presentación, aunque en nuestra opinión debería haberse permitido el mismo día del otorgamiento o el siguiente hábil.

También la Junta de Decanos planteó la posibilidad de que fuese conveniente permitir la presentación por medio de telefax de la copia íntegra de la escritura, siempre que la remisión se efectuara dentro de los cinco días que se establecen para su expedición, pues indicaba la propia Junta que no se aprecia la razón de exigir la puesta a disposición de la copia en el breve plazo de cinco días, y no permitir, en cambio, su presentación al Registro, dentro de este plazo, de la manera más rápida posible. Esta opinión o comentario de la Junta no ha sido tomada en cuenta en el texto definitivo y publicado, tal como fue planteada. Creemos que esa comunicación podría ser la misma copia simple, o la autorizada, con el hecho de su expedición en el mismo día del otorgamiento; el texto indica que la comunicación estará suscrita y sellada y contendrá una serie de datos donde constarán testimoniados en relación.

Es de notar que se dice que la comunicación se hará de cualquier escritura autorizada susceptible de ser inscrita, con ello no solamente se reduce a aquéllas en las que hay obligación de pedir información registral, sino a todas, estén dentro de la órbita del Real Decreto o fuera, esté o no el notario, obligado a solicitar la información del artículo 175. En cuanto a los datos que el notario deberá enviar, son: la fecha de la escritura matriz y su número de protocolo, la identidad de los otorgantes y el concepto en que intervienen, el derecho a que se refiera el título que se pretenda inscribir, en definitiva, el derecho que se constituya reconozca, transmita, modifique o extinga por dicho título. En este sentido, indicar que me parecía más correcta la redacción del antiguo 249, en el sentido de que pedía el que se constatará la denominación del negocio documentado, circunstancia esta que siempre es más clara.

Otro dato es el de 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.

Es positivo que ahora se permita esa comunicación, aunque el Registro esté en la misma población donde se ha autorizado la escritura; como siempre habrá que adaptar el despacho a estas nuevas exigencias, cuando así lo solicite el interesado.

Es de resaltar como punto positivo que para conocer si se ha recibido o no por el registrador esa comunicación, o en su caso la recepción y el visto bueno del mismo, el nuevo artículo 249 indica que 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.

Este párrafo ha sido también modificado en la ya citada corrección de errores, ya que el texto publicado el 24 de enero creaba una gran confusión interpretativa, ya que hablaba de su decisión de practicar o no, en vez de la decisión; aunque con una interpretación sistemática se entendía que la decisión de practicar o no el asiento es potestativa del registrador y no del notario que ya haya remitido la comunicación correspondiente.

Como última circunstancia el artículo 249 establece que 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. Con ello se consigue una constancia documental de esa remisión realizada por el notario; pensamos que aunque el texto indique que se hará constar en la escritura matriz o en la copia, si ésta ya estuviese expedida, no debe ser la opción alternativa, sino, que si ya se ha expedido la copia habrá que hacerlo constar en los dos sitios, ya que con ello se deja cerrado el círculo, para el futuro, cuando se expidan otras copias, quedando constancia en el protocolo. No lo establece el artículo, pero quizá fuese conveniente que el notario pusiese también una nota en la matriz de la emisión para dar constancia de que se ha cumplido con la comunicación de los datos por parte del mismo, ya que pudiera ocurrir que no se recibiera la recepción del Registro. En todo caso, pensamos, siempre es prioritaria la expedición de la copia ante cualquier dilación en la comunicación registral.

IV. LAS MODIFICACIONES EN EL REGLAMENTO HIPOTECARIO

A) EL ARTÍCULO 354.A) DEL RH

En relación con las modificaciones en el Reglamento Hipotecario, como es lógico, éstas tienen relación con todo el procedimiento de las solicitudes de información que realizan los notarios, y en este sentido se introduce el

nuevo artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario. El artículo 354 del RH, ya existente, hace referencia a las certificaciones especiales, en concreto a la certificación con información continuada que fue una novedad establecida en la reforma del Reglamento de 21 de diciembre de 1983.

El aspecto que nos interesa es este nuevo artículo, que tiene a su vez ocho subapartados. En un primer momento hay que establecer que estas solicitudes de información que exige el artículo 175 en cuanto a descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones pueden ser pedidas por los notarios, bien por medio del telefax, o como indica el número ocho, por cualquier otro medio, pero siempre deben ser solicitadas por el propio notario. Esto significa en su caso, que únicamente este tipo de información va a poder ser pedida por el notario como información cualificada para el otorgamiento de las escrituras.

Si el registrador comprueba que la finca está situada en otra demarcación, lo deberá comunicar inmediatamente al notario, consecuencia lógica del principio de demarcación territorial hipotecaria para el acceso de las fincas a cada registro.

Uno de los puntos que ya hemos intentado analizar es que el nuevo Real Decreto establece que la información será formalizada por el registrador bajo su responsabilidad en una nota, en la que se transcribirá la descripción de la finca, si sus datos varían del de la solicitud, relacionándose su titular, y sintéticamente los datos esenciales de las cargas vivas que le afecten, comprendiendo no sólo los datos del folio registral de la finca solicitada y el contenido de los asientos de presentación concernientes a ella y que se han practicado en el libro diario antes de la revisión, 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.

En un primer momento ya hemos analizado el concepto de la formalización bajo la responsabilidad del registrador, y los efectos que esta frase pueda querer decir en cuanto a la garantía que ofrece esta información, a la que el propio Real Decreto no denomina nota simple, sino únicamente como nota.

Ciertamente, un aspecto también relevante es esta información continuada durante todo el plazo de vigencia, que en definitiva recoge y perfecciona la regulación de la Orden de 2 de agosto de 1993, y que puede dar al notario que ha solicitado la información una mayor concreción y conocimiento de los movimientos que se quieren efectuar sobre esta finca, en definitiva, otras transmisiones, y así poner alerta al adquirente que comparece en la Notaría.

Lo relativo a la responsabilidad no está, como ya indicamos en nuestra opinión, perfectamente perfilada ésta en cuanto a la garantía, bien interpar-

tes, o bien, frente a terceros, como ofrece toda certificación registral. Lo que sí puede parecer más congruente es que en la expedición de la información el registrador deberá indicar que lo es bajo su responsabilidad, conforme indica el número dos del artículo 354.a).

Otro punto que disipa algunas dudas es la relación sintética de las cargas vivas, con ello el registrador debe efectuar un filtro importante; con ello se evitan la remisión constante de cargas antiguas, de cargas que ya no están vivas.

Parece evidente, con esta reforma, que esa información que el registrador debe formalizar no podrá ser con el simple envío de las fotocopias de las inscripciones, ya que en ningún caso se trata de una nota simple informativa, donde sí se permitió en su momento. Si no existe ninguna diferencia entre los datos proporcionados en la solicitud y los que consten en el Registro, se hará constar únicamente esta circunstancia al dorso o a continuación del documento de solicitud, como indica el número tres de este artículo comentado.

El plazo que tiene el registrador para remitir la información se indica que es el más breve posible y siempre dentro de los tres días hábiles siguientes al de la recepción de la solicitud, salvo que por el número de fincas que se pide información, o por la complejidad del historial registral, no sea posible cumplir ese plazo, el registrador deberá comunicar al notario el mismo día en que reciba la solicitud, la fecha en que va a remitir la información que deberá estar comprendida dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de aquélla.

Como podemos observar en una primera lectura, el plazo para los casos normales se amplía de dos días hábiles a tres, dos días hábiles que establecía el artículo 4.º de la Orden Ministerial.

No se sabe muy bien el fundamento de esta ampliación, ya que el plazo de los dos días parecía adecuado, y en este sentido la Junta de Decanos, en su informe, establece que esperar tres días es demasiado, contando que con el día de la solicitud, en definitiva, se va a convertir en cuatro, y que ello puede derivar en un incremento de la renuncia al sistema, debido a que determinadas entidades no quieran esperar ese plazo. Además, hay que tener en cuenta que si no se pudiera despachar por cualquier circunstancia, el propio Real Decreto amplía el plazo a cinco días, por lo que la regla general podría ser el de dos días.

El punto quinto de este artículo establece otra nueva obligación para el registrador, es decir, que 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 otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial. Idéntica obligación incumbe al registrador respecto de las solicitudes pos-

teriores de información registral relativas a la misma finca y que procedentes de otros notarios, reciba en el plazo indicado.

En relación con este punto hay que tener en cuenta lo que establece la Disposición Transitoria única, que al final volveremos a mencionar, en el sentido que esa obligación por parte del registrador de comunicar al notario los posibles cambios que se hayan producido sobre la información registral enviada al notario y que según el artículo que comentamos en su punto quinto deberá hacerse en el mismo día en que ocurran durante un año, se permite en esta Disposición Transitoria que durante el plazo de un año, contado a partir de la entrada en vigor del Real Decreto, se pueda realizar la comunicación correspondiente dentro de las veinticuatro horas siguientes de haberse producido la variación. Posteriormente, comentaremos brevemente el posible motivo de este nuevo plazo.

Como vemos esta información continuada está en relación con la que establece el número 2, lo que ocurre es que la del número dos es con respecto a la información solicitada de otros notarios en los diez días naturales anteriores, y en este caso lo es en las informaciones solicitadas o remitidas con posterioridad por otros notarios, además de la comunicación de las alteraciones que se hayan producido en el diario, por otros títulos que afecten o modifiquen la información general. En el caso de que la finca no esté inmatriculada, el registrador hará constar esta circunstancia, sin perjuicio de que haya documentos relativos a la finca pendientes de calificación y despacho como indica el número 7. Y también, como ya indicamos, cuando el notario ha solicitado la información para un día concreto, el registrador la debe enviar ese día señalado con referencia a lo que resulte del cierre de diario el día inmediatamente anterior.

B) EL ARTÍCULO 418 DEL RH. LOS ARTÍCULOS 418.A) Y 418.C)

Otro de los artículos del Reglamento Hipotecario modificados es el del artículo 418. Ya tuvimos nosotros ocasión de indicar la reforma hipotecaria llevada a cabo por el Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, que introducía en el Reglamento Hipotecario una nueva forma de presentación de los documentos, así como las diferentes formas de presentación de los documentos en el Registro, bien físicamente, bien por correo, o bien por medio del telefax (5).

El artículo 418, al que se da nueva redacción, establecía antes de la

(5) En este sentido, vid. mi trabajo, *Breve estudio del Real Decreto de 18 de diciembre de 1992*, ob. cit., págs. 1466, 1468 y 1469.

reforma la presentación de los títulos remitidos por correo, estableciéndose como hora de entrada en el Registro la de su determinación de despacho.

El nuevo artículo 418 sienta un principio general indicando que los títulos y documentos a que se refiere el artículo 416 del Reglamento Hipotecario, 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.

En los documentos presentados por telefax en relación a lo dispuesto en el artículo 249 se asentarán, efectivamente, de acuerdo con la regla general, es decir, por su orden de presentación, con la excepción de las que se reciban fuera de horas de oficina (antes de la corrección de errores se decía horas de despacho y esto era una incongruencia), que se asentarán el día hábil siguiente inmediatamente después de la apertura del diario, y simultáneamente con las que se presenten físicamente a esa misma hora en la forma que prevé el artículo 422 de este Reglamento. El artículo 422 configura la forma de esa presentación, si se presentan por dos o más personas, si no se establece el orden, si se trata de títulos que resulten contradictorios, etc. En este caso el artículo 422 intenta solventar estos problemas. De un pequeño análisis de este punto cuarto del artículo 418 hay que indicar, como establece el informe de la Junta de Decanos, que se da un desfase entre la comunicación y la presentación cuando se trate de remisión fuera del horario de apertura del diario, explicándose esto por la lógica limitación de los medios técnicos que no permiten generalizar un sistema absoluto de presentación e información en tiempo real.

En el informe de la Junta de Decanos se hace hincapié en un punto relativo a: «... debería aclararse si los documentos presentados por telefax fuera de horario se entienden todos ellos presentados simultáneamente al día hábil siguiente, como sucede respecto de los que se presenten físicamente a la hora de apertura del diario, o bien, se consideran presentados por su orden de recepción conforme a la regla general del artículo 418.1; solución esta última que parece más coherente con el sistema, dado que de la hora de recepción queda constancia en el telefax, tanto para el receptor como para el remitente».

De todo este apartado número cuarto del 418 también se deduce un cambio en la orientación a lo que establecía la antigua regulación con relación a la presentación por fax de las copias remitidas por el notario, que se acogían al artículo 418.CJ.1 cuando eran remitidas por un registro de origen, y que se extendería el asiento de presentación solicitado al final del día, inmediatamente antes de la diligencia de cierre. Con ello se establecía una doble categoría de documentos, o mejor dicho, de orden de acceso al diario de presentación. Con la nueva redacción sabemos que a las comunicaciones de los notarios se les aplica el principio general de asentarlos en

el diario por su orden de presentación. Este punto va a tener alguna conflictividad en cuanto a la realización práctica por parte de los registros, obligando, ciertamente, a llevar un control muy especial de estas comunicaciones notariales sobre todo en conexión con la presentación de los documentos físicamente, ya que se puede estar recibiendo por fax una comunicación, y también existir personas esperando en una cola del Registro para provocar también la presentación del documento; punto conflictivo, por supuesto, en relación a los títulos contradictorios, que aunque solventa el artículo 422 del Reglamento Hipotecario, lo está haciendo pensando fundamentalmente en la presentación de carácter físico.

Como indicamos anteriormente, el artículo 249.2 determina que la comunicación notarial se realice por telefax o por cualquier otro medio. ¿Cuál puede ser ese otro medio distinto del telefax?

La Junta de Decanos, en el informe ya citado, como así en la circular ya referida, establece: «... 4.—Está prevista la transmisión por telefax o por cualquier otro medio. Parece deducirse del preámbulo del Real Decreto que esta expresión hace referencia a otros procedimientos telemáticos existentes o que pudieran desarrollarse en el futuro, que permitan también la conexión entre las Notarías y los Registros».

El asiento de presentación que se extiende va a caducar, si en el plazo de diez días hábiles siguientes no se presenta en el Registro copia auténtica de la escritura que lo motivó y esta presentación 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; como complemento, si el registrador, al recibir la comunicación comprueba que la finca está situada en otra demarcación, lo pondrá en conocimiento del notario inmediatamente por medio del telefax, y por igual medio el mismo día o el siguiente hábil confirmará la recepción y comunicará su decisión o no de practicar el asiento, todo ello en consonancia con el último párrafo del artículo 249, al que ya tuvimos ocasión de remitirnos y de analizar.

También la reforma del 418 en su punto tercero indica que en los títulos recibidos por correo se considera presentante al remitente del documento, practicándose el asiento en el momento en que se procede a la apertura del correo recibido en el día. Observamos una modificación sustancial en este tipo de presentación de los documentos por correo, ya que el antiguo artículo 418 establecía que los registradores no estarán obligados a extender asiento de presentación de los títulos que reciban por correo, salvo cuando se trate de documentos remitidos por autoridades judiciales o administrativas. Con la nueva reforma este criterio de discrecionalidad desaparece.

Otra novedad importante, y que quizá ya debería haberse hecho antes con la reforma operada por el anterior Real Decreto de 1992, es la posibilidad que tienen los órganos judiciales de enviar también por telefax al

Registro de la Propiedad las resoluciones que puedan causar asiento, el día de su firma o en el siguiente hábil, y en el mismo plazo también las autoridades administrativas, aplicándoles el mismo régimen de asientos que hemos estudiado para el apartado cuatro, referente a las comunicaciones notariales. Este ha sido un logro importante. Aunque el régimen es similar al de la comunicación notarial, observamos que al notario se le exige remitir el mismo día del otorgamiento mientras que los órganos judiciales lo podrán hacer el mismo día o el siguiente hábil. Otra diferencia es que las comunicaciones notariales pueden remitirse por telefax o por cualquier otro medio, y las judiciales o administrativas sólo por telefax.

En consonancia con la reforma del 418 se añade un nuevo párrafo al artículo 418.a), indicando que en las poblaciones donde exista más de un Registro se establecerán entre los existentes un turno semanal para el cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo anterior.

Está haciendo referencia a los casos en que por razones de urgente necesidad, cualquiera de los otorgantes podrá solicitar del Registro del distrito en que se haya otorgado el documento, que se remitan al Registro competente por medio de telecopia los datos necesarios para la práctica en éste del correspondiente asiento de presentación.

También se da una nueva redacción al apartado 1 del artículo 418.cj del Reglamento Hipotecario en el sentido de que 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.

Ello está en congruencia con la reforma del artículo 418, en relación a todos los documentos presentados en el Registro, ya que el antiguo 418.c), al que nos sujetábamos los notarios en las comunicaciones notariales, era el que se extendería el asiento de presentación al final del día antes del cierre, y ahora lo será por el orden de recepción.

V. EL ANEXO TERCERO DEL REGLAMENTO NOTARIAL, ARTÍCULOS 5 Y 15

El artículo séptimo y octavo referente al anexo tercero del Reglamento Notarial, relativo a los documentos otorgados ante los Organismos consulares españoles, no se les aplica ni el 175, ni el 249, apartado 2, añadiéndose un párrafo segundo al artículo 15 del anexo tercero del Reglamento Notarial, en el que se establece cómo designar las cargas o gravámenes, que resultarán de la declaración del transmitente y de lo que aparezca en los títulos o documentos que se exhiban al agente diplomático consular o remitiéndose a los libros del Registro si están conforme las partes.

En su momento, cuando ya se modificó este anexo en relación con el párrafo segundo del artículo 15, ya hicimos su crítica correspondiente, entre otras, la del porqué esta excepción a los documentos otorgados en el extranjero, debido a que los avances de la técnica podrían solventar esos escollos, así como también que una vez utilizado este procedimiento distinto, que recuerda al antiguo 175 del Reglamento Notarial antes de la reforma operada por el Real Decreto de 1992, no se incluya la advertencia de indicar al adquirente la conveniencia de consultar directamente el Registro para saber el estado de las cargas.

VI. LA DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA, LA TRANSITORIA, LAS DEROGATORIAS Y LAS FINALES

La Disposición Adicional única establece un plazo de un año para la informatización del diario en los Registros de la Propiedad, en consonancia con la Disposición Transitoria única que establece que durante ese mismo período de un año la información continuada que regula el artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario pueda remitirse, no en el mismo día en que se produzca la variación registral, sino en el plazo más amplio de las veinticuatro horas siguientes. Ello parece razonable, debido a que hasta que exista un procedimiento de informatización del diario, va a resultar complicado el poder realizarlo en el mismo día.

La Disposición Derogatoria primera deroga el artículo 418-e) del Reglamento Hipotecario, que hacía referencia a las comunicaciones remitidas por los notarios y la caducidad de estos asientos, ya que este artículo se ha refundido en el 418 nuevo. Por supuesto se derogan el Real Decreto de 18 de diciembre de 1992, sobre colaboración de Notarías y Registros, así como la Orden de 2 de agosto de 1993.

Por último, la Disposición Final primera autoriza al Ministerio de Justicia e Interior para establecer las disposiciones necesarias del desarrollo y ejecución de este Real Decreto, así como para determinar los modelos normalizados de solicitud y expedición de telecopias sobre información registral.

Esperemos que no ocurra como en anteriores ocasiones en donde estos modelos que todos esperábamos con ansia quedaron durmiendo el sueño de los justos. Una circular de la Junta de Decanos, sobre la aplicación del Real Decreto, ha remitido a la espera de la publicación de los modelos oficiales, unos relativos a la solicitud de información registral, a la remisión de los datos para la práctica del asiento de presentación, así como un parte estadístico, que tendrán que enviar los notarios, acerca de las escrituras autorizadas, especificando aquéllas en las que no haya habido información re-

gistrar, indicando las causas, bien por imposibilidad de obtenerla, por renuncia del interesado, por tratarse de negocio a título gratuito, o por ser el transmitente una Entidad pública. Como podemos observar, esto confirma nuestro criterio, que ya expusimos líneas arriba, de que el Real Decreto quiere que los casos de renuncia del interesado sean la excepción y no la regla para que esa cláusula no sirva de vía de escape, como a veces ha podido ocurrir. Este mismo criterio mantuvimos al comentar el anterior Real Decreto, considerando que la renuncia debería ser en todo caso, la excepción y no la regla, con independencia, de que gustara más o menos el mecanismo utilizado para conseguir la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario.

VII CONCLUSIÓN

Siempre es difícil sacar conclusiones a priori de un nuevo texto, aunque éste no es tan nuevo, ya que el precedente apuntaba las mismas ideas, ahora más matizadas y perfeccionadas en algunos extremos. Nuestra opinión es similar a la que hicimos en su momento cuando estudiamos el anterior Real Decreto, y es la necesidad de lanzarse de lleno a la más auténtica solución que es la de conseguir el cierre registral para unos, o la reserva de rango para otros, posición esta última con la que nos sentimos más identificados. No obstante, esto es lo que tenemos, y debemos aplicarlo lo mejor posible.

Terminaré con la opinión al respecto del informe de la Junta de Decanos, tantas veces reseñado, a lo que entonces era proyecto. «... la valoración que ha efectuado el Consejo General del Notariado sobre el proyecto es totalmente positiva, en tanto que supone un paso importante hacia el objetivo de la conexión inmediata y permanente con los Registros de la Propiedad que gracias a los avances tecnológicos de las comunicaciones permitirá conocer en tiempo real las modificaciones registrales de las fincas inscritas, así como remitir los documentos inscribibles para su inmediata constancia en los libros del Registro... posibilita reducir al máximo los márgenes de fraude inmobiliario, ya de por sí escasos en la actualidad, así como agilizar la información registral que los contratantes precisan en el momento decisivo de prestar el consentimiento negocial y de intercambiar entre sí las prestaciones objeto del contrato».

FRANCISCO JAVIER GARCÍA MAS
Notario. Profesor Asociado de Derecho Civil
en la Facultad de Málaga