

Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944

En el Boletín Oficial del Estado de 29 de enero se ha publicado el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944. La reforma afecta esencialmente a la regulación de tres aspectos: el estatuto del notario, las formas documentales y la prestación de la función pública notarial y la organización corporativa del Notariado.

De esta reforma cabe destacar la nueva redacción del artículo 170, por cuanto supone la incorporación en la normativa notarial de la obligatoriedad de la constancia de la referencia catastral en las escrituras públicas. Igualmente se prevé la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica en los documentos sujetos a registro, la cual se realizará en los términos establecidos en la normativa catastral, esto es, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional séptima del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril. Igualmente se modifica el artículo 171 para reflejar que, cuando deban rectificarse los datos equivocados relativos a la descripción de los inmuebles, habrá de estarse a lo que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica acorde a la realidad.

Asimismo, se modifica el artículo 210, relativo a la tramitación de las actas de notoriedad complementarias del título público, en el que se incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, cuando fuere exigible, entre las pruebas documentales que debe aportar el interesado al notario para que éste compruebe de dicha notoriedad. Por último, se da nueva redacción al artículo 249, relativo a las copias libradas por los notarios, en el que se incluye una mención expresa a la referencia catastral en la regulación de la reseña identificadora del inmueble que se realiza en la comunicación potestativa del notario al Registro de la Propiedad. ■

Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944 (Fragmento)

Artículo primero. *Modificación del articulado del Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944. (...)*

Ochenta y nueve. Se modifica el artículo 170, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 170. *En los documentos sujetos a registro, el notario hará la descripción de los bienes que constituyan su objeto expresando con la mayor exactitud posible aquellas circunstancias que sean imprescindibles para realizar la inscripción*

A requerimiento de los otorgantes o cuando el notario lo juzgue conveniente, podrá añadirse cualesquiera otras circunstancias descriptivas no exigidas por la legislación registral, que faciliten una mejor determinación del objeto del negocio jurídico formalizado.

Tratándose de bienes inmuebles, la descripción incluirá la referencia catastral que les corresponda, así como la certificación catastral descriptiva y gráfica, en los términos establecidos en la normativa catastral.»

Noventa. Se modifica el artículo 171, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 171 *En la descripción de los inmuebles, los notarios rectificarán los datos equivocados de acuerdo con lo que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que refleje su realidad material.*

Al realizar la rectificación se consignarán con los datos nuevos los que aparezcan en el título para la debida identificación de la finca con los asientos del Registro; y en los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada, rectificándola de nuevo si fuere preciso.»

(...)

Ciento veinticuatro. Se modifica el artículo 210, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 210 *En la tramitación de las actas de notoriedad complementarias del título público conforme a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento se observarán los siguientes requisitos:*

1.º Con carácter previo, el notario requerido deberá obtener del Colegio Notarial o Consejo General del Notariado documento acreditativo de haberse autorizado o no otra acta de notoriedad complementaria de título público de adquisición, relativa a la misma finca. Dicho documento podrá obtenerse en soporte papel o electrónica mediante la correspondiente aplicación telemática. En caso de ser positiva la información, el

notario deberá abstenerse de aceptar él, haciendo saber al interesado la causa de la denegación.

2.º El acta tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente o causante de las fincas que se pretenden inmatricular es tenido como dueño de ellas en el término municipal donde radiquen las mismas.

3.º Será notario hábil para cumplimentarla cualquiera que sea competente para actuar en la población en cuyo término municipal se halle la finca objeto de inmatriculación, y en caso de pertenecer a más de uno, a cualquiera de los Notarios con competencia en alguno de ellos, indistintamente.

4.º El requerimiento para la instrucción del acta será hecho al notario por persona que demuestre interés legítimo en acreditar los hechos que constituyen su objeto.

5.º El notario practicará, para comprobación de la notoriedad pretendida, cuantas pruebas estime necesarias, sean o no propuestas por el requirente, y especialmente las siguientes:

a) Documental. El interesado deberá presentar al notario:

1.º El título público de adquisición que el acta ha de complementar.

2.º Los documentos que posea relativos a la titularidad de la finca por el transmitente o causante, tales como certificaciones catastrales, recibos, acreditación del pago del impuesto de bienes inmuebles, documentos privados, y otros, de cualquier naturaleza.

3.º Cuando fuere exigible, la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en el título público que ha de complementarse, y de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o adquirente.

4.º Certificación o nota simple informativa del Registro de la Propiedad acreditativa de que la finca cuya inmatriculación se pretende no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad.

b) Testifical. (...)

Ciento cuarenta y nueve. Se modifica el artículo 249, que tendrá la siguiente redacción:

«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, deberá expedirse en los cinco días hábiles posteriores a la autorización.

2. Tratándose de copias autorizadas que contengan actos susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad o en el Registro Mercantil, de conformidad con el artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, a salvo de que el interesado manifieste lo contrario deberán presentarse telemáticamente.

En consecuencia, el notario deberá expedir y remitir la copia autorizada electrónica en el plazo más breve posible y, en todo caso, en el mismo día de autorización de la matriz o, en su defecto, en el día hábil siguiente. Se exceptúa el supuesto de imposibilidad técnica del que deberá quedar constancia en la copia

que se expida en soporte papel de la causa o causas que justifican esa imposibilidad, en cuyo caso podrá presentarse mediante telefax en los términos previstos en el apartado siguiente. El notario deberá hacer constar en la matriz mediante diligencia la fecha y hora del acuse de recibo digital del Registro correspondiente, sin perjuicio de hacer constar tales extremos, en su caso, en el Libro Indicador.

El notario será responsable de los daños y perjuicios que se cause al interesado como consecuencia del retraso en la expedición de copia electrónica y su presentación telemática, excepto en los supuestos de imposibilidad técnica.

3. A salvo de lo dispuesto en el apartado precedente, el notario podrá remitir por telefax el mismo día del otorgamiento al Registro de la Propiedad competente comunicación sellada y suscrita, en su caso, de haber autorizado escritura susceptible de ser inscrita por la que se adquieran bienes inmuebles o se constituya un derecho real sobre ellos, y en los demás casos en que lo solicite algún otorgante, o lo considere conveniente el notario. En su caso, el notario será responsable de los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de la presentación telemática de cualquier título relativo al mismo bien y derecho con anterioridad a la presentación por telefax de la comunicación, a salvo de que se hubiera utilizado esta vía

por imposibilidad técnica o como consecuencia de que así lo hubiera solicitado el interesado. Dicha comunicación dará lugar al correspondiente asiento de presentación y en ella 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 de su referencia catastral y, 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 por el Registrador y su decisión de practicar o no el asiento de presentación, que éste deberá enviar el mismo día o en el siguiente hábil.»

(...)

