

I. Disposiciones generales

MINISTERIO DE JUSTICIA

3255 REAL DECRETO 1558/1992, de 18 de diciembre, de modificación de los Reglamentos Notarial e Hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Es indudable la conveniencia de que las escrituras públicas de enajenación o gravamen de bienes inmuebles reflejen la verdadera situación registral existente en el momento del otorgamiento de aquéllas y es también muy conveniente que, para ganar prioridad, sus copias se presenten en el Registro competente con la mayor celeridad. Cumplidos estos requisitos se evitará que, después de otorgado el documento, los adquirentes tengan conocimiento de que no coincide la titularidad del transmitente o que se ha ocultado la existencia de una carga vigente en el Registro, problemas que, aunque tengan soluciones justas por aplicación de las reglas generales del Derecho Civil, podrían haberse impedido por medio de una colaboración más estrecha entre los Notarios y los Registradores de la Propiedad.

La finalidad del presente Real Decreto consiste, por tanto, en potenciar la colaboración entre Notarios y Registradores de la Propiedad y eliminar, en la medida de lo posible, la comisión de fraudes en el tráfico inmobiliario.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 18 de diciembre de 1992,

DISPONGO:

Artículo primero.

1. Se da nueva redacción al artículo 175 del Reglamento Notarial:

«Artículo 175.

1. Antes de autorizar cualquier escritura de transmisión o gravamen de bienes inmuebles, el Notario deberá haber obtenido, dentro de los cuatro días hábiles anteriores al otorgamiento, información del Registro de la Propiedad sobre la descripción de la finca, su titular y las cargas, gravámenes o limitaciones vigentes, incluidas las que afecten a las Viviendas de Protección Oficial. Esta información podrá obtenerla el Notario por cualquiera de los medios de publicidad formal y su resultado, el medio utilizado y su fecha se hará saber a los otorgantes y se reflejará en la parte expositiva de la escritura, sin perjuicio de las manifestaciones del transmitente o constituyente sobre la titularidad y cargas, que se harán constar, en su caso, a continuación. La nota simple informativa podrá solicitarse y obtenerse por medio de telefax.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior no será de aplicación en los casos siguientes:

a) Cuando la escritura sólo contenga actos a título gratuito.

b) Cuando el adquirente declare su voluntad de prescindir de la información registral por su conocimiento de la situación jurídica del inmueble. Esta manifestación se hará constar expresamente en la exposición de la escritura.

c) Cuando el disponente sea el Estado, una Comunidad Autónoma, una Entidad local y, en general, cualquier Entidad de Derecho Público.

3. En los casos del apartado anterior y en los supuestos en que de la información del Registro resulte que el inmueble no está inmatriculado, o no se halla inscrito el título acreditativo de la titularidad del disponente al tiempo del otorgamiento, las cargas y gravámenes que recaigan sobre el inmueble se harán constar por lo que resulte de la manifestación de la parte transmitente o constituyente del gravamen y por lo que aparezca en los títulos que se exhiban al Notario.

4. En todo caso, el Notario hará advertencia expresa en la parte expositiva de la escritura de que prevalece sobre la información a que se refiere el apartado 1, o sobre la manifestación a que se refiere el apartado anterior, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia de la escritura autorizada.»

2. Se añaden dos párrafos, cuarto y quinto, al artículo 249 del Reglamento Notarial:

«Artículo 249.

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

El Notario, siempre que así lo solicite el interesado y cuando esté en otra población el Registro competente, transmitirá a éste por telefax la copia autorizada de la escritura en el mismo día del otorgamiento o en el siguiente hábil. En lugar de la copia íntegra podrá remitir un escrito en el que consten: a) la identidad de los otorgantes; b) la denominación del negocio documentado; c) la descripción del inmueble y los datos registrales, en su caso; d) la fecha de autorización de la escritura matriz y la de la copia que se presentará a inscripción; e) el número de protocolo; f) la numeración del papel en que se hubiese extendido la escritura matriz. El Notario que expida la telecopia hará constar por notas al pie de la escritura y de la copia auténtica la confirmación de la recepción dada por el Registro.»

3. 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, párrafo quinto, del Reglamento Notarial.»

4. 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.»

Artículo segundo.

Se introduce en el Reglamento Hipotecario el artículo 418.e, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 418.e.

1. Lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 418.c será de aplicación a las telecopias remitidas por los Notarios a los Registros de la Propiedad, conforme a lo previsto en el artículo 249, párrafo quinto, del Reglamento Notarial.

2. Los asientos que se practiquen en este caso caducarán a los diez días hábiles desde su extensión si en este plazo no se presenta en el Registro la copia auténtica de la escritura autorizada cuya telecopia o datos esenciales se hubieran remitido. Esta segunda 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.»

Disposición final primera.

Se autoriza al Ministerio de Justicia 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 a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 18 de diciembre de 1992.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
TOMAS DE LA QUADRA-SALCEDO
Y FERNANDEZ DEL CASTILLO