

# I. Disposiciones generales

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**28211** *INSTRUCCIÓN de 2 de diciembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en desarrollo y ejecución del 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.*

Desde la entrada en vigor del 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, se han venido suscitando dudas en la práctica notarial y registral sobre determinados extremos relativos a la inteligencia y aplicación de la citada norma.

Tales dudas derivan, en parte, de la insuficiencia normativa del citado Real Decreto, dada la dificultad de previsión legal de la totalidad de las vicisitudes que en esa práctica se pueden plantear por aplicación del «sistema de coordinación» establecido. Pero, también, derivan, por otro lado, de no haberse comprendido, en ocasiones, que tal norma abarca dos perspectivas distintas, aunque convergentes y complementarias: Las obligaciones impuestas al Notario en orden a la comunicación de las escrituras por él autorizadas, y las obligaciones impuestas al Registrador en orden a la práctica del asiento de presentación en el Libro Diario y en base a la comunicación remitida. Dichas obligaciones, impuestas a través de las reformas operadas en los respectivos Reglamentos Notarial e Hipotecario, no tienen por qué coincidir necesariamente. En definitiva, es perfectamente posible que, habiendo el Notario cumplido las prescripciones reglamentarias a él referidas sobre la comunicación de la autorización de una escritura, el Registrador pueda rechazar la presentación, si la comunicación no reúne los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para la práctica del asiento correspondiente. Por eso, el artículo 249 del Reglamento Notarial, en su apartado 2, en la redacción dada en la reforma, exige testimoniar «al menos» una serie de datos que luego se desarrollarán; los demás requisitos serán los generales del ordenamiento hipotecario.

Con el fin de resolver las dudas suscitadas, y teniendo en cuenta que la reforma operada por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, por el que se modifican los artículos 175 y 249 del Reglamento Notarial, y los artículos 354 y 418 del Reglamento Hipotecario debe ser interpretada, en todo caso, de conformidad con el principio constitucional de jerarquía normativa (artículo 9 de la Constitución), respetando los preceptos legales de superior aplicación, reguladores de la práctica por el Registrador del asiento de presentación en el Libro Diario (artículo 249 de la Ley Hipotecaria) y los principios generales de nuestro sistema registral, en particular, los

principios de legalidad (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y de calificación (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), este centro directivo, conforme a las disposiciones legales vigentes, en virtud de lo dispuesto en la disposición final primera del citado Real Decreto 2537/1994, y de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 1882/1996, de 2 de agosto, regulador de la estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia, acuerda lo siguiente:

### Artículo 1. *Contenido de las comunicaciones.*

Las comunicaciones de haber autorizado escrituras, susceptibles —en principio— de ser inscritas por el Registrador de la Propiedad respectivo, que los Notarios deben remitir el mismo día del otorgamiento, de conformidad con el artículo 249, apartado 2, del Reglamento Notarial, reunirán, como mínimo, los requisitos en dicho artículo establecidos, es decir, estarán suscritas y selladas por el Notario autorizante, y testimoniarán todos aquellos extremos del documento que el Registrador ha de tener en cuenta para decidir sobre la procedencia o improcedencia del asiento de presentación, y poder reflejar en él todos los datos exigidos por el artículo 249 de la Ley Hipotecaria. En particular, deberán indicarse los siguientes extremos:

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

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

Por identidad de los otorgantes se entiende, al menos, la expresión del nombre y dos apellidos, si son personas físicas, y la denominación o razón social, si son personas jurídicas.

Por concepto en que intervienen se entiende la posición jurídica que cada parte u otorgante ocupa en el acto o negocio jurídico, esto es, su cualidad de vendedor, comprador, hipotecante, acreedor hipotecario, donante o donatario, etc., de manera que no existan dudas acerca de la persona a cuyo favor se pretende hacer la inscripción o asiento de que se trate.

No será necesaria la expresión de que el otorgamiento se efectúa, en su caso, por medio de representante legal, orgánico o voluntario, el nombre del representante ni el título del que derive la representación.

c) La identificación del negocio documentado.

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

La comunicación deberá expresar el contenido esencial de cada uno de los derechos que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan y de los que se solicita su presentación.

En las obligaciones garantizadas con derecho real de hipoteca, conforme a los artículos 105 de la Ley Hipotecaria y 1.861 del Código Civil, se expresará la responsabilidad hipotecaria por cada uno de los conceptos garantizados, referidos a cada finca hipotecada, en caso de ser varias.

e) La reseña identificadora del inmueble, con las circunstancias previstas en la letra d) del citado apartado 2 del artículo 249 del Reglamento Notarial.

Por suscripción y sello de la comunicación se entiende la firma y sello del Notario autorizante.

#### Artículo 2. *Discrepancia entre la copia auténtica y la comunicación.*

En caso de que al aportarse físicamente el título, el Registrador aprecie discordancia entre los datos consignados en la comunicación presentada y el contenido de dicho título, rectificará el asiento de presentación en la misma nota marginal en que haga constar la aportación de la copia auténtica o en nota separada, siempre que la diferencia no sea sustancial o de concepto. En este caso, el título será objeto de un nuevo asiento de presentación, cuya fecha determinará la prioridad registral del derecho reflejado en el título; el asiento de presentación practicado en virtud de la comunicación caducará a los sesenta días de su fecha.

Los errores atinentes a la identidad de los otorgantes y a la naturaleza o elementos esenciales del derecho reflejado en el título se entenderá que son siempre errores de concepto.

#### Artículo 3. *Plazo de remisión de la comunicación.*

Cuando el Notario por su propia voluntad o necesariamente cuando así lo solicite el interesado, remita al Registrador la comunicación a que se refiere el artículo 249 del Reglamento Notarial, deberá hacerlo el mismo día del otorgamiento o, al menos y sin perjuicio de la responsabilidad civil o disciplinaria en que pudiera incurrir, dentro de las veinticuatro horas siguientes. En otro caso, el Registrador denegará la práctica del asiento de presentación y archivará el documento, comunicándose al Notario solicitante.

#### Artículo 4. *Obligaciones profesionales.*

La obligación impuesta a los Registradores de la Propiedad por la Orden de 24 de febrero de 1993, sobre llevanza de un nuevo telefax con línea de comunicación independiente, destinado a la recepción de peticiones de información registral y su remisión al Notario autorizante y para la recepción de las comunicaciones a que se refiere el artículo 249 del Reglamento Notarial, exige que aquel telefax esté en permanente funcionamiento durante las veinticuatro horas del día, salvo causa de fuerza mayor.

El Registrador adoptará las medidas necesarias para evitar en lo posible la cesación en el funcionamiento de dicho telefax, tales como la obtención de una línea de suministro eléctrico independiente del resto del local u otras que garanticen la seguridad y la prestación del servicio profesional.

Los Notarios adoptarán igualmente las medidas necesarias, en esta materia, para que los Registradores de la Propiedad puedan cumplir adecuadamente las obligaciones impuestas por el «sistema de coordinación», de manera que, también, tendrán permanentemente abierta una línea de comunicación por telefax, durante las veinticuatro horas del día, con las precauciones a que se refiere el párrafo anterior. Si por el volumen de trabajo fuera necesaria la utilización en la Notaría de más de un telefax, uno de ellos estará destinado exclusivamente al cumplimiento de esta normativa. En cualquier caso, se expresará en la comunicación el número de telefax del Notario autorizante, para que el Regis-

trador, como medida de seguridad, compruebe su identidad con el que se emplea en la remisión.

#### Artículo 5. *Recursos.*

La negativa del Registrador, en el ejercicio de sus facultades calificadoras, a practicar el asiento de presentación de las comunicaciones notariales por telefax, será recurrible en queja de conformidad con lo dispuesto en el artículo 416 del Reglamento Hipotecario.

También podrá recurrirse gubernativamente, a efectos doctrinales, la calificación denegatoria de la presentación, si subsanados los defectos apreciados por el Registrador, el Notario autorizante interpusiere recurso a tales efectos de conformidad con el artículo 112, párrafo último, del Reglamento Hipotecario.

#### Artículo 6. *Información registral.*

La información respecto a la titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas, a que se refiere el artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario, se formalizará en nota simple, sellada por el Registrador, con el contenido que se establece en dicho artículo, debiendo expresar los siguientes datos:

a) Nombre o denominación de la persona física o jurídica titular del derecho o a cuyo favor se halle establecido el gravamen.

b) Contenido esencial del derecho o carga que grave la finca objeto de solicitud de información. En los préstamos hipotecarios, deberá expresarse la responsabilidad por cada uno de los conceptos garantizados. En las anotaciones preventivas practicadas mediante un mandamiento de embargo o secuestro, se hará constar el importe de lo que por principal, intereses y costas se haya asegurado.

c) Si algún derecho inscrito hubiere caducado, se hará constar que está pendiente de cancelación.

Madrid, 2 de diciembre de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sres. Notarios y Registradores de la Propiedad de España.

## MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

**28212** RESOLUCIÓN de 16 de diciembre de 1996, de la Delegación del Gobierno en el Monopolio de Tabacos, por la que se publican los precios de venta al público de determinadas labores de tabaco en expendedurías de tabaco y timbre del área del monopolio de la península e islas Baleares.

En virtud de lo establecido en el artículo 3 de la Ley del Monopolio Fiscal de Tabacos, se publican los nuevos precios de venta al público de determinadas labores de tabaco en expendedurías de tabaco y timbre del área del monopolio de la península e islas Baleares, que han sido propuestos por los correspondientes fabricantes e importadores.

Primero.—Los precios de venta al público de los cigarrillos que se indican a continuación, incluidos los