

LA REFORMA DEL REGLAMENTO NOTARIAL: CREACIÓN DE UNA NUEVA MODALIDAD DE ACTA DE NOTORIEDAD

Margarita Herrero Oviedo*
Universidade de Santiago de Compostela

Resumen

La reciente reforma del Reglamento Notarial (Real Decreto de 19 de enero de 2007) ha establecido una regulación específica para el acta de notoriedad cuyo fin es la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad; por ello resulta interesante un análisis de esta reforma para valorar su pertinencia y determinar si con esta tramitación especial se logra conciliar las ideas de signo opuesto que confluyen en la inmatriculación de las fincas: facilitar el ingreso de las fincas en el Registro y evitar el fraude.

Palabras clave: Reglamento Notarial- Acta de notoriedad- Registro de la Propiedad- Inmatriculación- Finca.

Abstract

The recent reform of the *Notarial Statute* –Reglamento Notarial- (Royal Decree, 19th January 2007) has established a specific regulation about the *notoriety act* –acta de notoriedad- which main purpose is the first land's registration in the *Land Registry* –Registro de la Propiedad-. Taking this into account it is of paramount importance the analysis of the mentioned above reform in order to measure its adequacy and convenience and also to determine if the special proceedings are optimal to make compatible two opposite ideas concurring in the first registration of lands: to provide the access of lands to the Registry and to evade the commission of fraud.

Keywords: *Notarial Statute*- Notoriety act- Land Registry- First registration-Land.

En un primer momento pudiera parecer que el tema elegido para ser publicado en este número de la revista en homenaje al Prof. D. José Manuel Lete del Río, no guarda relación alguna con las cuestiones en los que era un verdadero especialista, sin embargo, la protección de la propiedad fue una materia por la que ya se preocupó tempranamente, muestra de lo cual es la publicación

Recibido: 15/05/07. Aceptado: 20/06/07

* Profesora de Derecho Civil

“Protección del derecho de propiedad” (Universidad de Santiago de Compostela 1975), donde ya trató algunos aspectos registrales. Sin duda alguna, el Registro de la Propiedad es hoy en día una institución fundamental para el amparo y defensa de la propiedad inmobiliaria, de ahí que estimemos que la elección como objeto de este trabajo del estudio de un medio concreto de inmatriculación de fincas, como forma de ingreso de la propiedad inmobiliaria en ese entramado de la protección registral, sea idónea a modo de tributo al insigne profesor.

1. Ideas previas

La inmatriculación de las fincas en el Registro de la Propiedad consiste en el ingreso de la finca por vez primera en el Registro, ingreso que, dado el sistema de folio real que sigue nuestro ordenamiento, tiene como consecuencia la apertura de un folio registral destinado a recoger el historial jurídico de aquella finca; este “bautismo registral” debe llevarse a cabo rodeándolo de garantías que eviten que el Registro se convierta en cobijo de todo tipo de fraudes; estas garantías deben dirigirse no sólo a evitar que figuren como propietarios de las fincas aquellos sujetos que realmente no lo son, sino que también se busca que los datos físicos de las fincas que se reflejan en los folios registrales coincidan con la realidad y no “agranden” fincas realmente más pequeñas o incluso las creen de la nada.

Pero si bien ya desde nuestra primera Ley Hipotecaria de 1861 se fue consciente de la necesidad de estas garantías¹, también se tenía en cuenta que un exceso de rigor en la regulación de los denominados medios de inmatriculación (esos procedimientos de que los sujetos pueden valerse para lograr la inmatriculación), podía provocar un efecto perverso: que no se inmatricularan las fincas.

Para que el Registro de la Propiedad, que estaba comenzando su andadura, fuese operativo requería que en sus libros tuviese cabida toda la super-

¹ No obstante, hemos de remarcar que el término inmatriculación no tuvo cabida en el articulado de nuestra primera Ley Hipotecaria, aunque la idea que con esta expresión se quiere representar ya estaba presente en ella para referirse a aquellas titularidades que se quisieran inscribir en los nuevos Registros de la Propiedad pero no trajesen causa de lo que ya estaba reflejado en las antiguas Contadurías de Hipotecas. Habrá que esperar a la Ley de reforma de la Ley Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944, para ver incluida la voz inmatriculación en una Ley Hipotecaria.

ficie de nuestro país, era ineludible que todos los propietarios inmatriculasen sus fincas para que así los beneficiosos efectos registrales cobrasen sentido. Por todo ello, y teniendo en cuenta la voluntariedad que la inscripción tiene en nuestro sistema registral, no había que dificultar en demasía la inmatriculación de las fincas, era imprescindible no exigir tantos requisitos para esta operación que se desincentivara a los propietarios a acogerse al sistema registral.

En definitiva, la materia de la inmatriculación de las fincas siempre se ha debatido entre dos corrientes contrapuestas: por un lado, se trata de rodear de las máximas garantías posibles el proceso para evitar que el Registro se convierta en instrumento purificador de situaciones fraudulentas², y, por otro lado, hay que intentar no dificultar ese primer ingreso registral de la finca para lograr que toda la masa inmobiliaria española tenga acceso a los libros del Registro³.

Encontrar el equilibrio en esta contraposición de ideas resulta una ardua tarea; de hecho, si una reforma de la regulación de los medios de inmatriculación hacía hincapié en las cautelas que debían rodear el proceso, la siguiente modificación daba un paso atrás en esa tendencia y se decantaba de forma manifiesta por una facilitación de la inmatriculación. Se puede decir, por tanto que la historia de nuestros medios de inmatriculación está jalonada por una serie de “idas y venidas” en una u otra dirección⁴. No obstante, si se ha de señalar una línea prevalente ésta sería aquella que buscaba allanar el camino a la inmatriculación de las fincas⁵.

² La reciente RDGRN de 21 de mayo de 2007 (BOE de 15 de junio de 2007) se refiere precisamente a este aspecto al reconocer que “la inmatriculación de fincas está facilitada en nuestra legislación hipotecaria (...) no puede desconocerse que el sistema es permeable”.

³ Esta contraposición de ideas ya fue puesta de relieve en primer lugar por OLIVER y ESTELLER, B., *Derecho inmobiliario español. Exposición fundamental y sistemática de la Ley Hipotecaria. Tomo I. Sucesores de Ribadeneyra*, 1892, pág. 443, y posteriormente por DÍEZ PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión. Tomo III*. Ed. Civitas, 1995, pág. 356.

⁴ Vid. HERRERO OVIEDO, M., *La inmatriculación por título público*. Ed. Dykinson, 2006, págs. 206 y ss.

⁵ Sin duda alguna, la forma más clara de facilitar la inmatriculación era la admisión del documento privado (minusvalorando con ello el principio de titulación pública vigente en nuestro sistema registral desde la Real Pragmática de 31 de enero de 1768, esta norma fue la que estableció los Oficios de Hipotecas, antecedentes de nuestro actual Registro de la Propiedad), como elemento integrante de proceso inmatriculador. Además, no sólo se llegó

Sin embargo, y a pesar de esta clara flexibilización de los requisitos inmatriculadores, con la promulgación de la Ley de reforma de la Ley Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944 se constató que aún quedaban por inmatricular bastantes fincas⁶, lo que era muestra de que quizá la falta de ingreso de los predios en el Registro no se debía a la mayor o menor facilidad existente para ello, sino a que los efectos que tenía el hecho de que una finca se incluyese en el Registro de la Propiedad no eran lo suficientemente “estimulantes”⁷ como para “mover” a los propietarios a inmatricular⁸.

Por ello, desde aquellos años (1944-1946) el legislador hipotecario ha tratado de seguir intentando el ingreso de las fincas en el Registro pero rodeándolo de las máximas garantías posibles, pretendiendo lograr así la “cuadratura del círculo”.

Tal vez el instrumento inmatriculador más utilizado sea el que se conoce como el título público inmatriculador seguramente porque, en principio, es el que menos inconvenientes genera al propietario que quiere dejar constancia de su finca por primera vez en el Registro de la Propiedad. Este medio tiene ya bastante tradición en nuestra historia registral (se puede decir que fue la Ley de reforma de la Ley Hipotecaria, de 21 de diciembre de 1869 la que lo instauró en su art. 20) si bien a veces se ha entendido de forma un tanto heterodoxa por parte del legislador y del redactor reglamentario.

Básicamente consiste en la presentación ante el Registrador de la Propiedad de dos títulos, uno, el principal, será un título público en virtud del

a violar en algún momento aquel principio sino que también se han llegado a producir desarrollos *contra legem* de la Ley Hipotecaria cuando ésta exigía para inmatricular una finca la *doble titulación pública* y el Reglamento rebajaba esta exigencia a la presentación de un documento privado y otro público.

⁶ “A los dieciséis lustros de la promulgación de la más fundamental de nuestras Leyes hipotecarias, todavía se halla sin inscribir más del 60% de la propiedad, se ha iniciado una corriente desinscribitoria y, paulatinamente, se retrocede en amplios sectores de la vida nacional, a un régimen de clandestinidad vencido en muchos países, y para cuya desaparición se dictó en nuestra Patria una de las Leyes «más científicas entre las nacionales», *Exposición de Motivos* de la Ley de 30 de diciembre de 1944 (BOE de 1 de enero de 1945).

⁷ Tal vez lo que existía era un desconocimiento por parte de los particulares de los beneficios del Registro de la Propiedad.

⁸ De hecho, aún hoy siguen llevándose a cabo en los Registros asientos de inmatriculación; así, en las estadísticas que se incluyen en el Anuario de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2005 (Tomo III. Ministerio de Justicia) se señala que durante ese año se inmatricularon 84.212 fincas rústicas y 146.590 fincas urbanas.

cual el que pretende inmatricular la finca a su nombre la adquiere, y otro, título complementario, que sirve para acreditar que quien transmitió la finca a su actual propietario (y potencial inmatriculante) estaba legitimado para ello puesto que adquirió la propiedad sobre la finca con anterioridad (en cumplimiento del *nemo dat quod non habet*).

En nuestra opinión⁹ está bastante claro que ambos títulos deben ser de carácter público [el propio Tribunal Supremo mantiene esa tesis en la STS (Sala 3ª) de 31 de enero de 2001¹⁰ (F.D. 18º)], y que por ello la admisión por el art. 298 RH del documento de fecha fehaciente según el art. 1227 CC como título complementario resulta a todas luces ilegal. Sin embargo, somos también conscientes de que existen voces contrarias a la postura que seguimos¹¹.

Como consecuencia de la ineludible necesidad de hacer concordar la descripción física de las fincas que se van a inmatricular con la realidad (aspecto al que el sistema hipotecario español ha tardado en prestar atención), desde hace pocos años¹², se exige la aportación de un tercer documento cuya misión es precisamente lograr esa concordancia: la certificación catastral

⁹ Esta postura se deduce, entre otros argumentos, de la lectura conjunta de los arts. 199 y 205 L.H.

¹⁰ Ponente: Excmo. Sr. D. Jesús Ernesto Peces Morate (RJA 1083/2001). Esta es una de las Sentencias que declaró nula parte de la reforma del Reglamento Hipotecario llevada a cabo por el RD de 4 de septiembre de 1998.

¹¹ Podemos citar, dentro de esta línea contraria a la nuestra, a GARCÍA GARCÍA, J.M., *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro Mercantil*. Ed. Thomson-Civitas, 2006, pág. 293, nota 35, que, haciendo una interpretación sociológica de la regulación que la Ley Hipotecaria efectúa del título público inmatriculador, acepta como *secundum legem* la posibilidad que concede el art. 298 RH de que la adquisición anterior pueda acreditarse mediante un documento privado de fecha fehaciente. CURIEL LORENTE, F., *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*. Centro de Estudios Registrales, 2001, pág. 503, a pesar de que recoge la afirmación de la STS de 31 de enero de 2001, no se pronuncia al respecto.

¹² Fue el art. 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE de 31 de diciembre de 1996) el que instauró la obligación de aportar esta certificación, precepto que continúa vigente por cuanto no fue alcanzado por la disposición derogatoria única del Real Decreto-Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE de 8 de marzo de 2004). Esta exigencia también es requerida por el art. 298 RH, tras su reforma por RD 1867/1998, de 4 de septiembre de 1998 (BOE de 29 de septiembre de 1998), pues esta previsión de la certificación catastral no ha resultado afectada por ninguna de las Sentencias de la Sala 3ª del Tribunal Supremo que declaran nulo parte de este Real Decreto.

descriptiva y gráfica cuya descripción de la finca deberá coincidir con la que conste en el título público inmatriculador¹³.

Con la presentación de estos tres documentos el Registrador, calificará conforme al principio de legalidad y, tras comprobar que la finca no se encuentra en todo o en parte ya inmatriculada, procederá a abrir un folio registral a la finca y con ello a su inmatriculación (la operación habrá de completarse con la publicación de edictos –arts. 205 LH y 298 RH- y quedará sometida a la suspensión de efectos durante dos años a que se refiere el art. 207 LH).

2. El acta de notoriedad complementaria del título público inmatriculador

De estos tres documentos en este momento nos interesa aquel al que hemos denominado título complementario, es decir, aquel que servirá para demostrar que la persona que transmitió la finca al hoy inmatriculante, realmente estaba legitimada para ello porque era propietaria de la misma, es decir, para acreditar “de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante” (art. 199 LH) o “haber adquirido el derecho (sobre la finca) con anterioridad a la fecha de dichos títulos” (art. 205 LH).

La forma “natural” de llevar a cabo esta acreditación ante el Registrador es mediante la presentación de un documento fehaciente, documento fehaciente que, si nos atenemos a la “reviviscencia”¹⁴ de aquellos párrafos del art. 298 RH que estimamos que tiene lugar como consecuencia de la declaración de nulidad de la reforma del Reglamento Hipotecario (RD de 4 de septiembre de 1998) llevada a cabo por varias Sentencias de la Sala 3ª del Tribunal Supremo¹⁵, viene referido no sólo a los documentos públicos (tal y como creemos se deduce de la lectura conjunta de los arts. 199 y 205 LH), sino también a los documentos privados de fecha fehaciente según el art. 1227 CC, con lo que se está claramente conculcando lo previsto en la Ley Hipotecaria respecto al título público inmatriculador.

¹³ Reciente muestra de esta necesidad ineludible es la RDGRN de 3 de mayo de 2007 (BOE de 19 de junio de 2007).

¹⁴ Vid. HERRERO OVIEDO, M., *La inmatriculación...op.cit.*, págs. 238 y ss.

¹⁵ SSTs (Sala 3ª) de 24 de febrero, de 22 de mayo y de 12 de diciembre de 2000 (RJA 2888/2000, 6275/2000 y 552/2001, respectivamente) y de 31 de enero de 2001 (RJA 1083/2001).

Cuando, por cualquier razón, no se cuente con ese documento fehaciente, el legislador hipotecario, en su afán por no poner trabas a la inmatriculación de las fincas, permite que el mismo pueda ser sustituido por un documento creado *ad hoc*, es decir, creado con el fin específico de acreditar la previa adquisición de la finca por el transmitente del inmatriculante: el acta de notoriedad.

La intervención del acta de notoriedad en el entramado inmatriculador es relativamente reciente. De hecho, en el proyecto de reforma de la Ley Hipotecaria remitido por el Consejo de Ministros a las Cortes españolas el 26 de mayo de 1944 (que más tarde se convertiría en la Ley de reforma de la Ley Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944) se llegó a incluir el acta de notoriedad como un medio inmatriculador por sí mismo¹⁶, pero en el texto que fue finalmente aprobado se la desechó como medio inmatriculador y quedó relegada a documento complementario del título público inmatriculador; las razones que en la discusión parlamentaria se alegaron para este viraje se pueden condensar básicamente en el hecho de que se entendía que los Notarios carecían de funciones jurisdiccionales para poder elaborar títulos en los que se atribuyera la propiedad de las fincas.

Además, la degradación del acta de notoriedad fue puesta aún más en evidencia al exigirse que, a pesar de ser un Notario el que la tramitara siguiendo para ello lo dispuesto en el Reglamento Notarial (art. 209), fuese ineludible para su validez como documento complementario del título público inmatriculador, su aprobación judicial final (art. 350 Ley de reforma de 26 de mayo de 1944), con lo que, en palabras de ROCA SASTRE, se consideraba que “el Notario sólo tiene la función de un mero instructor de un expediente”¹⁷. No obstante, en la regulación que se introdujo en el Texto Refundido de la Ley Hipotecaria de 7 de febrero de 1946, esa necesidad de aprobación judicial final de las actas de notoriedad desapareció, al menos para el supuesto de

¹⁶ En el llamado Anteproyecto Porcioles (*Leyes hipotecarias y registrales de España. Fuentes y evolución*. Tomo III. Ed. Castalia, 1990, págs. 13 y ss.), que sirvió de base a esta reforma, la pluralidad de medios inmatriculadores quedaba reducida a un único medio: el acta de notoriedad.

¹⁷ *La nueva Ley de reforma hipotecaria*. RGLJ, marzo de 1945, pág. 265, y este mismo autor continuaba: “¡Cómo sí el Notario no pudiera aplicar, apreciar o calificar el Derecho! Además, se recarga el acta de notoriedad con trámites que no tienen razón de ser y que sólo revelan la oposición que en determinados sectores despertó”.

que estas actas cumplieran la función de servir de documento complementario al título público inmatriculador¹⁸.

3. Las actas de notoriedad como instrumento notarial y su objeto en el proceso inmatriculador

Las actas de notoriedad se introducen por primera vez en el nuevo Reglamento Notarial aprobado por Decreto de 8 de agosto de 1935¹⁹ (arts. 209 y ss.) y pasaron prácticamente sin modificación alguna al vigente Reglamento Notarial. Manteniéndonos en un plano estrictamente notarial, el acta, en general, es el instrumento público idóneo para “la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el Notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos o contratos, así como sus juicios o calificaciones” (art. 144 pár.4º RN).

Debido a esta variedad de contenidos que pueden reflejarse en el acta notarial, el Reglamento distingue diversos tipos en atención a esos contenidos: actas de presencia, de referencia, de notoriedad, de protocolización, de depósito ante Notario, de subastas (y también tiene la consideración de acta el denominado documento fehaciente de liquidación).

Limitándonos a las actas de notoriedad, su objeto específico viene establecido en el art. 209 RN: “comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica”²⁰; como es fácil comprobar esta acotación del contenido de las actas de notoriedad es muy amplia y permite incluir en esta modalidad multitud de supuestos, entre ellos, claro está la acreditación de la propiedad por parte del que transmite la finca a quien la pretende inmatricular.

¹⁸ En cambio, cuando las actas de notoriedad tuvieran por fin la reanudación del tracto sucesivo interrumpido o la inscripción de excesos de cabida, debían tramitarse conforme al art. 203 LH que, en su regla 8ª, mantenía la necesidad de aprobación judicial final del acta.

¹⁹ Gazeta de 17 de agosto de 1935. Este nuevo Reglamento Notarial derogó el de 7 de noviembre de 1921.

²⁰ GARCÍA-BERNARDO LANDETA, A., *Comentarios a la reforma del Reglamento Notarial*, RDN, nº 60, abril-junio de 1968, pág. 198, caracteriza perfectamente la función de este tipo de actas al señalar que su misión es “la integración de la fe pública extrajudicial, a fin de que ciertos actos puedan documentarse para cumplir con las exigencias del tráfico”.

Durante muchos años, dada la amplitud del tenor literal del art. 209 RN y la poca concreción de la Ley y Reglamentos hipotecarios, la doctrina se preguntó cuál era, dentro del esquema de la operación inmatriculadora, el papel que venía a cumplir el acta de notoriedad complementaria del título público.

Así, los autores barajaban varias posibilidades al respecto: cabía mantener que el objeto del acta era acreditar la notoriedad de que la finca había sido adquirida con carácter previo por aquel sujeto que a su vez se la había transmitido al potencial inmatriculante, pero también podía suceder que lo que se pretendiese fuese acreditar por notoriedad que la propiedad de la finca pertenecía a dicha persona²¹. La doctrina se hallaba dividida en torno a una u otra postura sin que se pudiese señalar una corriente mayoritaria²².

Sin embargo, las dudas relativas a cuál era la materia del acta de notoriedad se disiparon con motivo de la reforma del Reglamento Hipotecario (en concreto, de su art. 298) llevada a cabo por el Real Decreto de 4 de septiembre de 1998, puesto que en el número 2º del art. 298.1 expresamente se señala que el acta de notoriedad será “acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño” y tendrá por objeto “comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretendan inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del Notario autorizante” (pár. últ. del art. 298.1 RH).

En consecuencia, con esta nueva y vigente redacción del art. 298 quedaba aclarada la duda y se daba la razón a aquellos que mantenían que el objeto del acta era acreditar la notoriedad de que una persona era tenida por dueña de la finca a inmatricular. A pesar de que el tenor literal del citado precepto no deje lugar a equívoco en cuanto al fin del acta, por nuestra parte seguimos manteniendo la opinión de que si se tiene en cuenta la funcionalidad del acta (ese carácter vicario del documento fehaciente acreditativo de la

²¹ CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., *Comentarios a la legislación hipotecaria. Volumen VII*. Ed. Aranzadi, 1984, págs. 84 y ss.

²² ROCA SASTRE, R.M^º y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho hipotecario. Dinámica registral. Tomo IV*, Ed. Bosch, 1997, pág. 585, CHICO y ORTIZ, J.M^º, *Estudios sobre Derecho hipotecario. Tomo I*, Ed. Marcial Pons, 2000, pág. 739 se inclinaban por entender que el objeto del acta era acreditar la existencia del acto adquisitivo anterior por cuanto que la función de este documento notarial era la de sustituir al documento fehaciente que justificara la adquisición anterior del transferente.

adquisición anterior), el objeto natural del acta es demostrar la notoriedad de que en el transmitente en cuestión concurrieron los elementos suficientes para entender que con ellos adquirió el dominio de la finca. Pero admitiendo, no queda más remedio, la decisión del redactor del Reglamento Hipotecario, quizá lo que hoy resulta más interesante es desentrañar el significado de la expresión “es tenido por dueño” que emplea el art. 298.1.2º RH y que debe ponerse claramente en relación con esa notoriedad que da nombre al acta: ¿cuándo un hecho es notorio para poder ser objeto del acta?, ciñéndonos al ámbito inmatriculador, ¿cuándo se puede decir que es notorio que una persona es propietaria de una finca?.

El siempre útil recurso al Diccionario de la lengua española de la Real Academia sirve para establecer que es notorio aquello que es “público y sabido por todos (...) claro y evidente”, es decir, en relación a las actas de notoriedad, el Notario habrá de emitir un juicio (tal y como expresamente señala el art. 298.1 RH), no será suficiente con reflejar en el documento que ha observado ciertos hechos (como sí sucede en las actas de presencia), sino que tendrá que dar su parecer, resultado de la práctica de ciertas pruebas o comprobaciones. Estimamos por ello correctas las palabras de ARAGONÉS ANDRADE²³ cuando declara que en estas actas “el Notario (...) se convierte en Juez imparcial y recto, que ha de valorar y aquilatar todos y cada uno de los elementos de juicio que se hayan aportado a las actas, el conjunto de los cuales forma un verdadero expediente que, cual los Jueces, el propio Notario instruyó”.

Importando esta visión del acta de notoriedad al esquema inmatriculador, y siguiendo fielmente el tenor literal del art. 298 RH²⁴, se deduce que el Notario al tramitar el acta de notoriedad deberá reunir en su poder todos aquellos documentos, declaraciones, actos, etc. que le permitan deducir que el sujeto en cuestión es considerado el propietario del predio, es decir, tras un periodo de “prueba”, habrá de deducir que es notorio²⁵ que el transmitente es dueño

²³ *Novedades del Reglamento Notarial. Las actas de notoriedad*. RCDI, nº 129, septiembre de 1935, pág. 654.

²⁴ Como ya hemos dicho más arriba, en nuestra opinión, el objeto del acta debería ser el acreditar que es notorio que han concurrido unas circunstancias fruto de las cuales se puede decir que el sujeto adquirió el fundo, pero la dicción del art. 298.1 RH se alza contra esta interpretación.

²⁵ La Circular 6/99 del Consejo General del Notariado, de 24 de julio de 1999, complementaria a la Circular 6/98, apunta que la notoriedad que se busca declarar con esta acta implica acreditar que un determinado sujeto “es *socialmente* considerado como auténtico dueño”.

de la finca que se quiere inmatricular y que, en consecuencia, estaba legitimado para transmitir la finca al inmatriculante.

El Notario para determinar cómo debía llevar a cabo la tramitación del acta de notoriedad contaba únicamente con lo dispuesto en el art. 209 RN, precepto que no tenía en cuenta las circunstancias específicas que concurren en la hipótesis de que el acta vaya a cumplir la función de documento complementario del título público inmatriculador.

La brevedad de la regulación que al respecto efectuaba el Reglamento Notarial era la causante de que se suscitaran ciertas dudas entre los Notarios en el momento de elaborar este tipo de actas, dudas que redundaban en perjuicio de una práctica notarial uniforme.

4. Génesis de una nueva especialidad de acta de notoriedad

A pesar de la dilatada historia de estas actas notariales como “carabinas del documento público traslativo”²⁶, ha sido hace relativamente poco tiempo cuando se han puesto de relieve las dificultades que se desprenden de la general y mínima regulación que se hace de las actas de notoriedad.

Sin duda alguna el detonante de este apercebimiento de las carencias de la normativa notarial sobre el tema se encuentra en la promulgación del Real Decreto de 4 de septiembre de 1998 por el que se modificaba el Reglamento Notarial, pues fue en los días posteriores a la publicación de dicho Real Decreto (18-19 de diciembre de 1998), cuando el Consejo General del Notariado, haciendo uso de las funciones que le reconoce el art. 344 RN (núm. 4: “adoptar las medidas necesarias para procurar la unificación de la práctica notarial”²⁷), emitió la Circular 6/98 sobre Actas de notoriedad complementarias del título público adquisitivo del art. 298 RH²⁸, Circular que, debido

²⁶ Así se refería a ellas, recogiendo la expresión de un “viejo registrador”, BOLLAÍM ROZALEM, L., *La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad en la nueva Ley sobre Reforma Hipotecaria*. RCDI, nº 205, junio de 1945, pág. 413.

²⁷ El contenido de este número 4 del art. 344 ha sido recientemente modificado por el RD 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado (BOE de 29 de enero de 2007).

²⁸ GARCÍA MÁS, F.J., *Breves notas al Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario, con especial consideración a las inmatriculaciones y a los excesos de cabida*. RCDI, nº 655, 1999, pág. 2246, mantuvo

a “las opiniones discordantes con su contenido”²⁹, fue objeto de una nota complementaria a través de la Circular 6/99 (24 de julio de 1999). El contenido del ambas Circulares³⁰ ha pasado casi en su totalidad al vigente Reglamento Notarial³¹, por lo que su estudio detenido se hará con ocasión del inmediato análisis de la última reforma del citado Reglamento.

Como se acaba de mencionar, el Reglamento Notarial ha sido objeto de reciente alteración por 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 1944³². Conforme a lo que el redactor señala en las palabras introductorias de este Real Decreto, el principal motivo que le ha movido a reformar el Reglamento Notarial ha sido la publicación de una serie de normas en los últimos años que “aconsejaban sobradamente” la modificación del Reglamento. Entre estas normas están las relativas a la integración de los Corredores de Comercio colegiados en el Cuerpo Único de Notarios³³, la que aprobó un nuevo régimen disciplinario notarial³⁴, las que se encargaron de la incorporación de las nuevas técnicas telemáticas e informáticas a la función notarial³⁵, y otro tipo de reglas que modificaron la Ley

que con esta Circular el Consejo General del Notariado se extralimitó en sus funciones, al incluir en ella una serie de requisitos mínimos que debían cumplir los Notarios, y que no se quedaban en simples “orientaciones”.

La reforma del Reglamento Notarial llevada a cabo a comienzos de este año también ha alcanzado a las funciones del Consejo General del Notariado, de tal forma, que ahora el art. 344.4 RN expresamente reconoce a este órgano la facultad de “dictar circulares de orden interno de obligado cumplimiento para los Colegios y notarios”, con lo que quizá, con esta nueva dicción del art. 344.4 RN, las palabras de García Más tengan hoy un nuevo argumento en contra.

²⁹ Una muestra de estas opiniones discordantes se contiene en la RDGRN de 19 de enero de 2002 (RJA 5815/2002) al leer las alegaciones que efectúa el Notario en el recurso que interpuso contra la calificación del Registrador.

³⁰ Los criterios sentados en ambas Circulares fueron ratificados en el Acuerdo (punto 4) del Consejo General del Notariado tomado en la Sesión del 26 de junio de 2006.

³¹ GARCÍA MÁ, F.J., *Breves notas...op.cit.*, criticó varios aspectos de estas Circulares (por ejemplo, señalamiento de la competencia territorial del Notario) basándose en que una Circular carecía de facultades para imponer ciertas reglas a los notarios, suponemos que con el trasvase de estas reglas al Reglamento Notarial, las críticas de este Notario en ese punto desaparecerán.

³² BOE de 29 de enero de 2007.

³³ Efectuada por la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE de 30 de diciembre de 1999).

³⁴ Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE de 30 de diciembre de 2000).

³⁵ Leyes 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas o del Orden Social (BOE de 31 de diciembre de 2001), la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica

del Notariado o hicieron desaparecer el régimen mutual para los Notarios³⁶.

Para una mejor comprensión de la reforma que se lleva a cabo, la misma se estructura en torno a tres bloques: el estatuto del Notario, las formas documentales y prestación de la función pública notarial y la organización corporativa del Notariado.

Se puede mantener que esta modificación del Reglamento Notarial era efectivamente necesaria y constituye una reforma en profundidad puesto que no afecta a aspectos meramente formales de la función notarial sino que atañe a materias básicas del Cuerpo Notarial como es la de los instrumentos notariales (el Título IV del Reglamento Notarial es objeto de una amplia reorganización tanto sistemática como de contenidos), así se incluye, dentro del elenco de documentos públicos notariales, a las pólizas intervenidas (con los cambios que ello implica en el resto del articulado), se concreta la cuestión del juicio de suficiencia notarial en torno a los poderes de representación³⁷, igualmente se trata el candente tema de la calificación de la legalidad de documentos otorgados en territorio extranjero, se recoge con carácter general la necesidad de que en las escrituras que tengan por objeto bienes inmuebles se haga constar su referencia catastral y la certificación catastral³⁸, se introducen las actas de subasta, se acaba con la tradicional distinción entre primeras y segundas copias³⁹ (si bien se mantiene la copia simple en el art. 224 RN⁴⁰) ...

(BOE de 20 de diciembre de 2003), la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad (BOE de 19 de noviembre de 2005).

³⁶ Leyes 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal (BOE de 30 de noviembre de 2006) y 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE de 31 de diciembre de 2001).

³⁷ Esta concreción se debe al deseo de acabar con la polémica que motivó la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, relativo al juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario, que a su vez fue modificado por el art. 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, para el Impulso a la Productividad. También se emitió una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notario de 12 de abril de 2002 (BOE de 26 de mayo de 2002), aclarando la interpretación que debía hacerse del citado art. 98.

³⁸ Con esta medida se introduce por fin en el Reglamento Notarial (donde debe ser) lo ya previsto en los arts. 38 y 47 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (aprobado por Real Decreto-Legislativo de 5 de marzo de 2004, BOE de 8 de marzo de 2004).

³⁹ Esta distinción tenía su razón de ser a efectos de que una copia pudiese constituir título ejecutivo, pero el nuevo art. 233 RN no alude a dicha distinción y directamente señala que

Pero en lo que interesa para este trabajo, lo más importante es que la reforma da un contenido totalmente distinto al art. 210 RN para regular en él, con carácter específico, las actas de notoriedad cuyo fin es complementar al título público inmatriculador.

En las palabras introductorias del Real Decreto reformador de 19 de enero de 2007 no se alude expresamente al porqué de esta regulación específica de este tipo de actas de notoriedad, pero está claro⁴¹ que las Circulares que en su día dictó el Consejo General del Notariado pusieron al Gobierno sobre la pista de la necesidad de un precepto que, teniendo en cuenta la finalidad de estas actas, contemplase una tramitación *ad hoc* para ellas.

5. Análisis de la nueva especialidad documental

A pesar de que ya el propio Reglamento Hipotecario en su art. 298 señala cuál es el objeto del acta de notoriedad complementaria, el número 2º del art. 210 RN vuelve a insistir sobre ello si bien introduciendo un matiz muy significativo: el inciso final “en el término municipal donde radiquen las fincas”. Con este “añadido” el Reglamento Notarial lo que hace es acotar en gran medida el objeto, lo concreta, puesto que limita el ámbito de la notoriedad; al Notario le bastará con poder deducir de ciertos hechos que es notorio, *dentro del término municipal*, que un sujeto era el dueño de la finca que hoy se pretende inmatricular.

Una vez aclarado cuál ha de ser el concreto objeto del acta, será necesario señalar quiénes están legitimados para solicitar la tramitación de este instrumento notarial y para ello se acude a la expresión tan conocida del “interés legítimo” (art. 210 núm.4º RN); por tanto, se deja al Notario un

tendrá “carácter ejecutivo” aquella copia que se haya solicitado con tal finalidad; sin embargo, si el binomio primera copia-segunda o posterior copia ha desaparecido de este precepto, el mismo pervive, incoherentemente, en otros artículos no modificados, como son los arts. 223 y 238 RN. Además, continúa haciendo alusión a la primera copia el art. 17 LN (modificado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal), si bien ahora especifica cuándo una copia tendrá carácter ejecutivo. Vid. GÓMEZ CLAVERÍA, P., *Copias y testimonios en la reforma reglamentaria*, en *El Notariado y la reforma de la fe pública*, La Notaría, 2007, págs. 249 y ss..

⁴⁰ Vid. TORRES GARCÍA, T.F., *El testamento ológrafo*. Ed. Montecorvo, 1977, pág. 430, que explica perfectamente la distinta finalidad de las copias simples y las copias auténticas o autorizadas.

⁴¹ Prueba de ello es que el nuevo art. 210 RN recoge casi literalmente los criterios que se señalaban en ambas Circulares.

amplio margen de maniobra para decidir qué persona puede tener un interés legítimo en acreditar que un sujeto es tenido por dueño de una finca, extremo que es loable puesto que así se permitirá que el fedatario público tenga en cuenta las precisas circunstancias del caso concreto para decidir; lo más habitual es que sea el potencial inmatriculante el que, con el fin de lograr la inmatriculación de la finca, inste la instrucción del acta, pero es perfectamente posible que sea el propio transmitente de la finca quien, como una medida de estímulo para que el adquirente (y futuro inmatriculante) se decida a adquirir el predio, se comprometa a facilitarle las “gestiones” para la inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

En lo que concierne a la cuestión de la competencia, el número 3 del art. 210 RN aplica un criterio territorial⁴², pues será el término municipal en que se encuentre la finca a inmatricular el que determine qué Notario podrá tramitar el acta⁴³. Esta norma debería haberse incluido al comienzo del art. 210 RN, pues antes de iniciar cualquier trámite será necesario acudir a un Notario que sea competente.

Una vez determinado quiénes son los Notarios hábiles para instruir un acta de notoriedad en relación a una finca concreta, el Reglamento Notarial adopta una medida cautelar consecuencia necesaria del principio de libre elección de Notario vigente en nuestro ordenamiento (art. 3 RN⁴⁴). Conforme a este principio nada impide que un particular que no logre que un Notario expida un acta con el contenido por él solicitado, acuda a otros Notarios del mismo municipio hasta conseguir el resultado deseado que le permita adjuntar dicha acta para inmatricular la finca⁴⁵.

⁴² Con esta regla se pone fin a la duda que al respecto hacía surgir el silencio de los arts. 298 RH y 209 RN, silencio ante el que no cabía la aplicación analógica de los arts. 203 LH y 209 BIS RN (*vid.* RDGRN de 6 de julio de 2005, RJA 5652/2005).

⁴³ Además, se contempla también la posibilidad de que la finca pertenezca a más de un municipio (hipótesis no contemplada en las Circulares a que se viene haciendo referencia), en cuyo caso será hábil cualquier Notario de alguno de los municipios. Otra posible solución era la de entender competentes a los Notarios del término municipal al que perteneciera una mayor superficie de la finca, por ejemplo.

⁴⁴ El RD de 19 de enero de 2007 también ha modificado sustantivamente el art. 3 RN al establecer el principio contrario al que venía rigiendo hasta ahora, es decir, hoy en día, las Administraciones Públicas no podrán imponer a los particulares la elección de un determinado Notario (con alguna excepción aceptada en el art. 127 RN).

⁴⁵ La Circular 6/99 del Consejo General del Notariado, complementaria a la Circular 6/98, hace expresa referencia ya a este riesgo.

Esta posibilidad era uno de los mayores defectos que se achacaba a las actas de notoriedad complementarias, pues al tratarse de un instrumento notarial con un marcado sesgo subjetivo (requiere un juicio), podía utilizarse fraudulentamente ese principio de libertad de elección de Notario. Para evitar este efecto perverso del principio de libertad de elección de Notario en relación a los procedimientos de inmatriculación, la regla 1ª del art. 210 impone al Notario elegido para tramitar el acta la obligación de obtener del Colegio Notarial o Consejo General del Notariado⁴⁶ un documento⁴⁷ (que podrá ser en soporte papel o un documento electrónico⁴⁸) en el que se acredite que la misma finca no ha sido objeto de otra acta de notoriedad complementaria, puesto que si de este documento se deduce que ya se tramitó un acta relativa a esa finca, el Notario deberá rehusar expedir el acta que se le solicita.

Como contrapartida a este deber se impone también la obligación de que todo Notario que tramite un acta de notoriedad complementaria de un título público inmatriculador comunique al Colegio Notarial o al Consejo General del Notariado (penúltimo párrafo del art. 210 RN) tanto la iniciación del acta como su conclusión⁴⁹.

Esta norma nos parece correcta, pero quizá debería haberse matizado más en el sentido de que, no basta para abstenerse de tramitar el acta que ya se haya elaborado otra referida a la misma finca, sino que lo que interesará saber es el resultado de esa acta, es decir, conocer si se ha acreditado la

⁴⁶ No alcanzamos a entender muy bien por qué el precepto utiliza la partícula disyuntiva y no se inclina a favor de un ente u otro, pues con ello se hace precisa otra norma que determine en qué casos será el Colegio Notarial el que lleve el índice de las actas y en qué otros será el Consejo General del Notariado. En cambio, la Circular 6/98 encargaba a cada Colegio Notarial la llevanza de estos ficheros de actas de notoriedad.

⁴⁷ Para ello el último párrafo del art. 210 RN establece que los Colegios Notariales o el Consejo General del Notariado llevarán un fichero o archivo informatizado de las actas de notoriedad tramitadas con fines complementarios de la inmatriculación en el que constarán las comunicaciones en virtud de las cuales los Notarios pusieron en conocimiento del Colegio correspondiente o del Consejo la conclusión del acta. En este punto la redacción del art. 210 ha mejorado en relación a lo previsto en la Circular donde no se preveía la informatización del archivo y donde se establecía que el índice sería únicamente de los causantes o transmitentes a que se referían las actas de notoriedad, siendo más completo el archivo de las actas íntegras tal y como hoy se prevé en el último párrafo del art. 210 RN.

⁴⁸ Las ansias de modernización del redactor son loables, pero no creemos que esta aclaración fuese imprescindible, es algo obvio.

⁴⁹ La Circular 6/98 sorprendentemente no contemplaba el deber de comunicar la conclusión del acta, circunstancia necesaria para que los Colegios Notariales tengan conocimiento de cuál ha sido el resultado del acta.

notoriedad de que una persona era propietaria de la finca o no, puesto que en este último caso, nada impide que se vuelva a solicitar la expedición del acta con el fin de que se declare la notoriedad de que *otro* sujeto es tenido por dueño⁵⁰.

Una vez hemos hecho referencia a todos los aspectos anteriores, que podríamos llamar "colaterales", procede entrar a la propia tramitación del acta de notoriedad, que en algunos puntos se aleja de la tramitación general recogida en el art. 209 RN (si bien, en lo no previsto en el art. 210 RN habrá que acudir a la citada tramitación general⁵¹). El núcleo fundamental de la instrucción del acta viene constituido por la existencia de una necesaria fase probatoria; el Reglamento Notarial se preocupa de señalar las pruebas que *especialmente* servirán para que el Notario pueda realizar el juicio de notoriedad. No se impone al Notario que realice en todo caso estas pruebas, sino que deja a su criterio la elección de las mismas debiéndose guiar para esta selección en un parámetro de "necesariedad" (la opinión que al respecto mantenga el solicitante del acta no será determinante de las que finalmente decida realizar el Notario).

En primer lugar, se comienza por poner de relieve una prueba tradicional en el ámbito procesal: la documental, prueba que vendrá constituida

⁵⁰ GARCÍA MÁZ, F.J., *Breves notas...op.cit.* pág. 2249, en relación con las Circulares, no compartía el parecer del Consejo General del Notariado puesto que entendía que la certificación positiva del Colegio debía servir para "advertir al interesado de que se ha autorizado un acta de notoriedad sobre la misma finca (...) creo que el Notario no puede negarse a iniciar el acta (...) el Notario partirá de un elemento negativo que hará más difícil, quizá, que pueda llegar a declarar una determinada notoriedad". Como ya decimos en el texto, en nuestra opinión, lo decisivo será el resultado final del acta que consta ya en el Colegio Notarial, puesto que si ya se declaró la notoriedad de que otra persona era dueño de la finca, en tal caso, el Notario no podrá iniciar otra acta referida a la misma finca y habrá que acudir, si no se está de acuerdo con la solución a que dio lugar aquella acta (la inmatriculación de la finca), a los Tribunales (art. 38 LH).

⁵¹ De hecho, una novedad introducida por la reforma del Reglamento Notarial de 19 de enero de 2006, y aplicable también a las actas de notoriedad de que estamos tratando, es la del párrafo final del art. 209 RN, que exige que todo acta de notoriedad se articule mediante dos números de protocolo (uno para el requerimiento de inicio del acta, y otro para la conclusión de la tramitación del acta); esta duplicidad es enjuiciada de forma negativa por parte de algunos notarios, si bien creen que lo que se pretende con ello es "evitar que haya documentos en la oficina no controlados", *vid. El Notario del siglo XXI*, nº 14. mayo-junio de 2007. Revista *on line* del Colegio Notarial de Madrid, que recoge algunas notas del Seminario que, centrado en las actas notariales, tuvo lugar el 5 de marzo de 2007 en la sede del citado Colegio. FERNÁNDEZ PIERA, A., La regulación de las actas notariales en el nuevo RN, en *El notariado y la reforma de la fe pública*. La Notaría, pág. 236, sostiene que la razón de esta duplicidad "obedece a motivos prácticos y lógicos".

por la presentación ante el Notario de los documentos enunciados en el número 5 del art. 210⁵², enumeración que entendemos de carácter ejemplificativo pero que es apta para lograr formar en el Notario ese juicio con que debe concluir el acta. Tenemos que resaltar que el Reglamento al referirse a la certificación catastral comienza con un “cuando fuere exigible”⁵³: ¿por qué se hace esta salvedad? Hemos de partir de que hoy en día para que sea posible inmatricular una finca es requisito indispensable, como ya vimos, la presentación de la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca (art. 298 RH)⁵⁴, luego se entiende que si lo que se pretende hacer con el acta es inmatricular la finca, se cuenta con la certificación catastral: ¿cuándo es exigible y cuándo no? En nuestra opinión será siempre exigible y además, servirá, no sólo como un elemento de prueba más de la pertenencia de la finca, sino también para confirmar que todo el proceso (tanto el de tramitación del acta como el de inmatriculación) se está refiriendo a una misma y única finca. En definitiva, desde nuestro punto de vista el inciso al que venimos haciendo referencia carece de sentido.

En segundo lugar, se destaca la pertinencia de la prueba testifical (art. 210.5º b) RN), pero respecto a esta prueba la libertad del Notario (de practicarla o no) proclamada en el primer párrafo del número 5, desaparece, puesto que se le impone la *obligación* de tomar declaración a dos testigos, vecinos del lugar⁵⁵, que señalen que les consta que un determinado sujeto es propietario de la finca. Por tanto, esta prueba es de obligada práctica y habrá que interpretar que tendrá un peso específico en el resultado final del acta.

En tercer lugar, se hace mención a los edictos como otra prueba de obligado cumplimiento por parte del Notario. Ciertamente extraña que la publicación de edictos tenga la consideración de una prueba, porque no se

⁵² Título público de adquisición al que el acta complementa, todos los documentos posibles relativos a la titularidad de la finca (recibos, contribuciones, documentos privados...), certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en el título público inmatriculador y de las que resulte que la finca está catastrada a favor del transmitente o adquirente y certificación registral o nota simple informativa que acredite que la finca no está inmatriculada.

⁵³ Palabras que no aparecían en la Circular.

⁵⁴ Y también se prevé así en el art. 53.7 de la Ley 13/1996, de 31 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE de 31 de diciembre de 1996).

⁵⁵ Esta acotación de quiénes debían de ser los testigos no aparecía en la Circular, y hay que celebrar su inclusión en el Reglamento puesto que es lógico que si la notoriedad ha de existir en el término municipal, sólo las declaraciones de los residentes habituales del mismo tendrán virtualidad suficiente para coadyuvar a la formación del juicio del Notario.

trata más que de un medio de publicidad (con una consolidada tradición en el ámbito notarial e hipotecario) que servirá para que, dada la trascendencia del acta de notoriedad, todos los potenciales interesados en la misma puedan tener conocimiento de su tramitación. Por ello discrepamos de su ubicación sistemática (dentro del precepto) como un medio de prueba más.

Por otro lado, la utilización de los edictos fijados en el tablón de anuncios del Ayuntamiento correspondiente como medio de dar a conocer la instrucción del acta⁵⁶ y con ello salvaguardar los derechos de posibles afectados por la misma⁵⁷, a pesar de tener una larga trayectoria, nos parece poco eficaz; dado el acelerado ritmo de vida actual, que ya no se circunscribe únicamente a las ciudades, sino que ha alcanzado también a los municipios más pequeños, resulta difícil imaginar que se cuente con tiempo suficiente como para leerse los avisos que cuelgan en los tabloneros de anuncios de nuestros Ayuntamientos⁵⁸ (los cuales suelen estar llenos de papeles varios), de tal forma que estimamos que la utilidad de estos edictos es más bien escasa.

Debería avanzarse hacia otras formas de publicidad (cierto que la publicación, también tradicional, en el Boletín Oficial de la Provincia tampoco tiene repercusión alguna) que se adecuen al modo de vida de la sociedad actual. En nuestra opinión el método más idóneo, pero quizá excesivamente costoso, sería el de la notificación individualizada (sin que fuera certificada) a cada vecino del lugar (estas notificaciones personales sí que se prevén para las actas de notoriedad en general en el art. 209.2º RN).

Tras el esbozo que acabamos de hacer de la neonata regulación del acta de notoriedad complementaria del título público inmatriculador⁵⁹, podemos señalar que la ordenación sistemática de las reglas que se contienen en el art. 210 RN debería haber sido una ordenación distinta que guardase un orden lógico (objeto, sujetos legitimados, competencia, tramitación...).

⁵⁶ No hay que olvidar, como señala la Circular 6/99 del Consejo General del Notariado, complementaria a la Circular 6/98, que "en materia de propiedad (...) existe un interés público que se debe salvaguardar".

⁵⁷ Se les otorga un plazo de 20 días naturales para que aleguen lo que estimen oportuno en defensa de sus intereses y si se interpone la oportuna demanda en juicio declarativo el Notario deberá interrumpir la tramitación del acta (art. 209.5º RN).

⁵⁸ ¿Cuántos ciudadanos no habrán estado nunca en su Ayuntamiento?.

⁵⁹ Parece que la sugerencia que GARCÍA MÁS, F.J., *Breves notas...op.cit.*, pág. 2247, hizo relativa a que, con el fin de dar una mayor claridad y mantener la unidad negocial, evitando la dispersión, se permitiese que el juicio de notoriedad del Notario se reflejase en el mismo título público adquisitivo inmatriculador, no se ha visto reflejada en el art. 210 RN. En nuestra opinión, si bien es verdad que un principio de economía de medios aconsejaría aceptar las sugerencias de García Más, en cambio, estimamos más correcto mantener ambos

En cuanto al contenido únicamente podemos emitir un juicio favorable al respecto puesto que la especificidad del acta de notoriedad complementaria llamada a intervenir en una operación inmatriculatoria requería de una regulación propia y estimamos que la que se recoge en el Reglamento Notarial vigente es, en términos generales, la adecuada.

Como última advertencia hemos de destacar el hecho de que, a pesar de que tanto el art. 210 RN como este trabajo se han enfocado desde la perspectiva de que el título público al que el acta de notoriedad acompañará tendrá una finalidad inmatriculatoria, no se puede perder de vista que, conforme a los arts. 200 LH y 298.3 RH, ambos instrumentos también serán idóneos para "inmatricular" los excesos de cabida que sufra la finca. Sin embargo, cuando la finalidad del acta sea la de acompañar a un título público para corregir el error de superficie que consta en el folio registral de una finca, el acta de notoriedad complementaria deberá tener otras características a las que no se hace referencia específica en el Reglamento Notarial⁶⁰, y es que, en nuestra opinión⁶¹ el Notario deberá declarar la notoriedad de que determinada persona era propietaria de una concreta finca cuya extensión no era la que consta inscrita en el folio registral correspondiente al predio en cuestión, sino otra distinta. Y para este nuevo objeto (al que efectivamente no alude el reformado art. 210 RN) sería pertinente la práctica de una prueba pericial que permitiera establecer la superficie de la finca y además el Notario deberá sopesar (con el fin de emitir un juicio de notoriedad al respecto) cuáles fueron los motivos que llevaron a que en el Registro de la Propiedad conste erróneamente la cabida de la finca. Es cierto que estas particularidades que presentaría la tramitación del acta de notoriedad cuando su finalidad fuera complementar a un título público a través del cual se quiere rectificar la medida superficial

instrumentos notariales (acta de notoriedad y escritura pública) separados porque así no se producirán interferencias entre sendos objetos de los instrumentos notariales (su unión en un mismo documento repercutiría, en contra de lo que opina el Notario citado, en detrimento de la claridad), y además, no hay que olvidar que, dada la función legitimante que en el tráfico jurídico posee la escritura pública, ésta en un futuro podrá ser utilizada por otros fines no inmatriculadores, por lo que la incorporación en ella de la notoriedad de que un sujeto es tenido por dueño, no tendría por qué "ir circulando" junto al título que sirve para atribuir la propiedad de la finca al actual dueño.

⁶⁰ Tampoco tiene en cuenta la distinta finalidad de esta acta el propio Reglamento Hipotecario, que regula de forma bastante defectuosa, en nuestra opinión, el tema de la registración de los excesos de cabida.

⁶¹ No existe conformidad en torno al objeto del acta de notoriedad en estos casos de excesos de cabida.

de una finca ya inmatriculada podrían llevarse a cabo partiendo del inciso del número 5º del art. 210 RN que permite que el Notario practique “cuantas pruebas estime necesarias, sean o no propuestas por el requirente”⁶². No obstante, esta reforma del Reglamento Notarial hubiese sido una buena ocasión para llevar a cabo una regulación específica de las actas de notoriedad con las que se pretende corregir un exceso de cabida⁶³.

La modificación del Reglamento Notarial ha sido profunda y son muchos los cambios que ha introducido; las opiniones al respecto irán desde la crítica más acerba hasta el aplauso incondicional, sin embargo, y centrándonos en el concreto aspecto de las actas de notoriedad, estimamos que el balance debe ser positivo: era una reforma necesaria puesto que las características del fin que se persigue con estas actas hacían precisa una regulación propia de las mismas, y además, el hecho de que se hayan seguido las pautas que ya marcaron las dos Circulares emitidas por el Consejo General del Notariado⁶⁴ hace que se hayan incorporado al Reglamento Notarial criterios que la experiencia notarial ha considerado esenciales para una correcta tramitación del acta de notoriedad.

Todo es mejorable, por supuesto, y la aplicación del nuevo art. 210 RN quizá ponga en evidencia algunas carencias⁶⁵, pero el simple hecho de que el Gobierno se percatara de que el Reglamento Notarial adolecía de faltas que debían ser subsanadas ya ha de ser valorado positivamente.

⁶² Hemos de destacar que, cuando un particular quiera rectificar la superficie registral de la finca, raramente utilizará este medio (título público + acta de notoriedad complementaria) y ello porque le resultará mucho más sencillo acudir directamente a lo que el Reglamento Hipotecario denomina acta de presencia y notoriedad (art. 298.3) que seguirá la tramitación del art. 203 LH pero sin que sea necesaria la aprobación judicial final a que alude la regla 8ª del art. 203 LH, todo lo cual se deduce del contenido del art. 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de septiembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE de 31 de diciembre de 1996).

⁶³ Igualmente la reforma del Reglamento Hipotecario por Real Decreto de 4 de septiembre de 1998 brindó una oportunidad única para crear unos medios de rectificación de la superficie de las fincas que consta en el Registro distintos de los inmatriculadores y con una fisonomía propia dada la específica finalidad de estos medios, sin embargo, el Gobierno no aprovechó la ocasión.

⁶⁴ No entramos aquí en evaluar si este organismo (corporación de Derecho público, art. 336 RN) era competente o no.

⁶⁵ La intervención notarial no asegura absolutamente la realidad del hecho cuya notoriedad se acredita, pero no debemos olvidar que, junto a la seguridad de la que ha de rodearse la inmatriculación, también hay que procurar facilitarla, y con este medio se equilibran de forma más que aceptable ambas finalidades.