

TEMA III

EL NOTARIO Y LOS REGISTROS. REGISTROS MERCANTILES. LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL NOTARIO EN LA ELABORACIÓN DOCUMENTAL

Autoridades de la Comisión

Coordinador internacional: José Manuel García Collantes (España)

Secretario 1º: Gastón Augusto Zavala (Argentina)

Secretario 2º: Luz Teresita Ayala Talavera (Paraguay)

Comisión redactora

José Manuel García Collantes (España)

Gastón Augusto Zavala (Argentina)

Luz Teresita Ayala Talavera (Paraguay)

Aldo Emilio Urbaneja (Argentina)

Álvaro Garbarino Saravia (Uruguay)

Jorge Luis González Loli (Perú)

David Figueroa Márquez (México)

Por razones de fuerza mayor, la comisión redactora se integró finalmente con los notarios:

Isidoro Lora Tamayo-Rodríguez (España)

Aldo Emilio Urbaneja (Argentina)

Gastón Augusto Zavala (Argentina)

Conclusiones

Para el mejor servicio en la seguridad jurídica preventiva y agilidad en el retiro de la documentación inscripta en beneficio de los usuarios y la comunidad toda,

El tema III de la XI Jornada Notarial Iberoamericana

Recomienda:

Primero:

Son pilares de la seguridad jurídica preventiva, el título auténtico, que en las relaciones jurídicas privadas es la escritura pública, y los registros públicos.

Segundo:

La autenticidad del título está directamente relacionada con la bondad y calidad del mismo. Los controles que su autorización conlleva requieren la intervención notarial, su inmediatez, la cualificación del notario autorizante del documento y su continua capacitación. Estos requisitos serán de aplicación cualquiera sea el soporte sobre el que esté plasmado el documento.

Tercero:

Permitir el acceso a los registros públicos de títulos de calidad inferior supondría un fracaso del sistema de seguridad jurídica preventiva.

Cuarto:

Los aspectos mínimos que deben ser calificados por el notario son la capacidad, la identificación, la legitimidad y representación de los otorgantes (orgánica, voluntaria y legal), así como la validez del negocio escriturado.

Quinto:

El notario debe controlar que el documento en su totalidad (fondo y forma) esté ajustado a derecho.

Sexto:

Todos los requisitos mínimos anteriores sólo pueden ser controlados por el notario por su inmediatividad con los otorgantes en la elaboración y autorización del documento.

Séptimo:

En las comunicaciones entre notarios y registros públicos debe tenderse a la aplicación de técnicas electrónicas, que impliquen agilidad en el tráfico y seguridad en la autoría del emitente, para:

- Información en tiempo real del contenido del registro (publicidad, noticia o certificaciones).
- Registración de medidas cautelares y sus levantamientos.
- Inmediata inscripción del documento.
- Comunicación de la constancia de inscripción al notario.

Calificación a cargo del registrador

I.- **Debe calificar** teniendo en cuenta exclusivamente los documentos presentados y los asientos registrales:

- 1º la competencia material y territorial del registro;
- 2º la rogación;
- 3º que exista identidad entre el objeto escriturado y el registrado;
- 4º la autenticidad y legalidad extrínseca del documento a registrar;
- 5º la inexistencia de nulidades absolutas y manifiestas;
- 6º legitimación registral;
- 7º consentimiento del titular registral;
- 8º tracto sucesivo;
- 9º el respeto de la reserva de prioridad;

Se recomienda la adopción de la reserva de prioridad, emanada de la información registral previa, en las legislaciones que no la tuvieren.

II. No debe calificar

Todo aquello que ha sido motivo de calificación por el notario, por ejem-

plo, la identificación de los comparecientes, la capacidad de las partes y la representación invocada, el contenido del negocio reflejado en la escritura pública aunque a su respecto haya discrepancia doctrinaria o jurisprudencial, en cuyo caso la revisión estará exclusivamente reservada al órgano jurisdiccional competente.

En aquellos aspectos que el notario hubiere omitido calificar, cuando por disposiciones legales debiera hacerlo, el registrador podrá observar el documento, solicitando al notario que efectúe la calificación pertinente.

La falta de certificación registral previa priva al documento de la protección legal pre-escrituraria (reserva de prioridad), mas no obsta a su inscripción, en la medida en que no existan registrados derechos que se le opongan, gozando de la prioridad directa.