

Sumario

Página

PRÓLOGO	21
TEMA 1	
LA FUNCIÓN NOTARIAL	23
I. La función notarial	23
II. Función notarial y seguridad jurídica	25
III. El notariado anglosajón y el notariado latino	26
IV. El notariado español. Régimen regulador y caracterización	28
1. Rogación	29
2. Deber de prestación	29
3. Imparcialidad	30
4. Libre elección	31
5. Inmediación	31
6. Autoría	32
7. Confidencialidad	32
V. Organización. Competencia del notario por razón de la materia. Competencia por razón del territorio	33
1. Organización	33
2. Competencia del notario por razón de la materia	34
3. Competencia por razón del territorio	35
VI. Ejercicios de autoevaluación	36

TEMA 2

LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS NOTARIALES	39
I. El instrumento público. Concepto y clasificaciones	39
1. <i>Concepto del instrumento público</i>	39
2. <i>Clasificaciones</i>	40
2.1. <i>Por su contenido: escrituras, pólizas, actas y testimo-</i> <i>nios</i>	41
A. <i>Escrituras públicas</i>	41
B. <i>Pólizas</i>	42
C. <i>Actas</i>	42
D. <i>Testimonios</i>	43
2.2. <i>Por su soporte: en papel o electrónico</i>	43
2.3. <i>Por su circulación: originales y copias</i>	44
II. Requisitos de los instrumentos públicos	45
1. <i>Identificación de la persona que comparece</i>	45
2. <i>Narración de las evidencias del notario sobre un hecho propio</i> <i>o uno ajeno que oiga y en todo caso que vea</i>	47
3. <i>Lectura del documento redactado por el notario</i>	47
4. <i>Firma de los interesados</i>	47
5. <i>Autorización por el notario</i>	48
III. Requisitos formales	48
1. <i>Requisitos formales</i>	48
1.1. <i>Papel timbrado</i>	48
1.2. <i>Formato</i>	49
1.3. <i>Caracteres legibles</i>	49
1.4. <i>Abreviaturas y blancos</i>	49
1.5. <i>Adiciones, apostillas e interlineados</i>	49
1.6. <i>Guarismos</i>	49
1.7. <i>Numeración correlativa de folios</i>	50

	<u>Página</u>
2. <i>La redacción con arreglo a minuta</i>	50
3. <i>El acta de transparencia del art. 15 de la ley 5/2019, de 15 de marzo</i>	51
4. <i>El idioma del instrumento público</i>	52
4.1. <i>La redacción en las Comunidades Autónomas con lengua cooficial propia</i>	52
4.2. <i>La redacción en lengua extranjera</i>	52
IV. Partes e intervinientes. Testigos	53
1. <i>Sujetos del instrumento público. Partes e intervinientes</i>	53
2. <i>Testigos</i>	54
2.1. <i>Fundamento</i>	54
2.2. <i>Necesidad</i>	55
2.3. <i>Clases</i>	56
A. <i>Instrumentales</i>	56
B. <i>De conocimiento</i>	56
C. <i>Asertorios</i>	56
2.4. <i>Capacidad para ser testigo</i>	56
A. <i>En actos inter vivos</i>	56
B. <i>En actos mortis causa</i>	57
V. Ejercicios de autoevaluación	58
TEMA 3	
LA ESCRITURA PÚBLICA (I)	59
I. Estructura y contenido	59
II. Preliminares, comparecencia e identificación	60
1. <i>Encabezamiento</i>	60
2. <i>Comparecencia de las partes e identificación</i>	60
2.1. <i>Datos identificativos</i>	61
2.2. <i>Medios de identificación</i>	61
2.3. <i>Estudio especial de la edad, el estado civil, la nacionalidad y la vecindad civil</i>	61

	<u>Página</u>
A. <i>La edad</i> (art. 158 RN)	61
B. <i>El estado civil</i> (art. 159 RN)	62
C. <i>Profesión y vecindad</i> (art. 160 RN)	63
III. Juicios del notario	63
1. <i>Juicio sobre la identidad de los comparecientes</i> (Art. 156.7 RN)	63
2. <i>Juicio de capacidad de los otorgantes para el acto o contrato de que se trate</i> (Art. 156.8 RN)	63
3. <i>Juicio de suficiencia de la representación –voluntaria, legal u orgánica–, en caso de que exista</i> (Art. 156.8 RN)	64
4. <i>Juicio sobre la naturaleza del negocio jurídico documentado</i>	65
IV. Comparecencia mediante representante	65
1. <i>Concepto</i>	65
2. <i>Clases de representación</i>	65
2.1. <i>Representación voluntaria</i>	65
2.2. <i>Representación legal</i>	66
2.3. <i>Representación orgánica</i>	67
V. Acreditación de la representación y del complemento de capacidad	67
1. <i>En la representación voluntaria</i>	67
1.1. <i>Requisitos previos de la actuación notarial</i>	67
A. <i>Titulación auténtica</i>	67
B. <i>Suficiencia de las facultades</i>	68
C. <i>Validez inicial del otorgamiento</i>	68
D. <i>Existencia de presunción legal de vigencia</i>	68
1.2. <i>Requisitos coetáneos al acto de otorgamiento</i>	69
1.3. <i>Actos posteriores al otorgamiento: la calificación registral</i>	70
1.4. <i>Casos patológicos: sus remedios y efectos retroactivos</i>	70

	<i>Página</i>
2. <i>Representación legal y complemento de capacidad</i>	71
2.1. <i>Requisitos previos a la actuación notarial</i>	71
A. <i>Titulación auténtica</i>	71
B. <i>Suficiencia de facultades</i>	72
C. <i>Validez inicial del otorgamiento</i>	72
D. <i>Subsistencia de la representación</i>	72
2.2. <i>Requisitos coetáneos al acto de otorgamiento</i>	72
2.3. <i>Requisitos posteriores al otorgamiento: la calificación registral</i>	73
3. <i>Representación orgánica</i>	73
VI. Comparecencia de extranjeros	73
1. <i>Comparecencia de personas físicas extranjeras</i>	73
1.1. <i>Identificación</i>	73
1.2. <i>Juicio de capacidad</i>	74
2. <i>Comparecencia de personas jurídicas extranjeras</i>	74
2.1. <i>Identificación</i>	74
2.2. <i>Juicio de capacidad y de legitimación</i>	75
VII. Intervención de personas jurídicas y entes sin personalidad	75
1. <i>Existencia</i>	75
1.1. <i>Sociedades civiles sin objeto mercantil</i>	75
1.2. <i>Sociedades civiles con objeto mercantil</i>	76
1.3. <i>Sociedades mercantiles (colectivas, comanditarias, comanditarias por acciones, anónimas y limitadas)</i>	76
1.4. <i>Sociedades cooperativas</i>	76
1.5. <i>Otros entes mercantiles (Agrupación de Interés Económico, Fondos de Pensiones, Fondos de Inversión, etc.)</i>	76
1.6. <i>Entes Públicos</i>	76
1.7. <i>Asociaciones</i>	77
1.8. <i>Fundaciones</i>	77

1.9. Entidades religiosas	77
1.10. Otros entes sin personalidad jurídica	77
2. <i>Representación orgánica de quien comparece por ellas</i>	77
2.1. Sociedades civiles	78
2.2. Sociedades mercantiles personalistas	78
2.3. Sociedades mercantiles capitalistas	78
2.4. Sociedades cooperativas	78
2.5. Otros entes mercantiles	79
2.6. Entes Públicos	79
2.7. Asociaciones	79
2.8. Fundaciones	79
2.9. Entidades religiosas	79
2.10. Otros entes sin personalidad jurídica	80
VIII. Ejercicios de autoevaluación	80

TEMA 4

LA ESCRITURA PÚBLICA (II)	83
I. Exposición o antecedentes	83
1. <i>Concepto</i>	83
2. <i>Efectos</i>	84
3. <i>La descripción del objeto: reglas generales</i>	85
4. <i>Regulación legal</i>	85
5. <i>El valor económico del objeto</i>	86
6. <i>El título de adquisición</i>	87
7. <i>El estado de cargas y gravámenes</i>	88
8. <i>El estado arrendaticio</i>	89
8.1. <i>En fincas urbanas</i>	89
8.2. <i>En fincas rústicas</i>	90
9. <i>El impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)</i>	90
10. <i>Los gastos de comunidad</i>	90

	<i>Página</i>
11. <i>La manifestación sobre vivienda familiar</i>	91
12. <i>El certificado de eficiencia energética</i>	92
II. Parte dispositiva	92
1. <i>Concepto y alcance</i>	92
2. <i>Regulación legal</i>	93
3. <i>Las estipulaciones y disposiciones</i>	94
4. <i>Examen especial de los medios de pago</i>	95
4.1. <i>Pago en metálico</i>	96
4.2. <i>Pago mediante cheques u otros instrumentos de giro o tráfico</i>	96
4.3. <i>Pago por transferencia o domiciliación bancaria</i>	96
4.4. <i>Negativa a identificar los medios de pago</i>	96
III. Reservas y advertencias	97
1. <i>Concepto</i>	97
2. <i>Diferencias</i>	97
2.1. <i>Advertencias legales</i>	97
2.2. <i>Reservas legales</i>	97
3. <i>Formas</i>	98
3.1. <i>Forma genérica</i>	98
3.2. <i>Forma específica</i>	98
IV. Lectura	98
1. <i>Concepto</i>	98
2. <i>Regulación</i>	99
3. <i>Supuestos especiales en garantía de sordos y sordomudos</i>	99
3.1. <i>En actos inter vivos</i>	99
3.2. <i>En los testamentos</i>	99
4. <i>Excepción de documento no leído</i>	100
V. Otorgamiento, firma y autorización	100
1. <i>Otorgamiento</i>	100
1.1. <i>Concepto</i>	100
1.2. <i>Regulación legal</i>	100

	<i>Página</i>
1.3. Contenido	100
1.4. Unidad de acto	101
2. <i>Firma</i>	102
2.1. Concepto	102
2.2. Regulación legal	102
2.3. Especialidades de quienes no saben o no pueden firmar	102
3. <i>Autorización</i>	103
3.1. Concepto	103
3.2. Regulación legal y contenido	104
3.3. La autorización en forma electrónica	104
VI. Ejercicios de autoevaluación	104
TEMA 5	
LA ESCRITURA PÚBLICA (III)	
I.	Relaciones entre notaría y registros. Estado de cargas y limitaciones del dominio
	107
II.	Modificaciones hipotecarias
	108
1.	<i>Consideraciones generales</i>
	108
1.1.	Naturaleza jurídica
	108
1.2.	Mecánica registral
	109
1.3.	Georreferenciación de las nuevas fincas
	109
1.4.	Exigencia legal de control administrativo previo para la segregación y división
	109
2.	<i>Las modificaciones hipotecarias en particular</i>
	110
2.1.	Agrupación
	110
2.2.	Agregación
	110
2.3.	Segregación
	110
2.4.	División
	111
III.	Registro y Catastro
	112
1.	<i>Concepto y funciones de ambas instituciones</i>
	112
2.	<i>La concordancia entre el Registro y la realidad jurídica</i>
	112

	<u>Página</u>
3. <i>Los medios inmatriculadores</i>	113
4. <i>La inmatriculación y el Catastro</i>	113
IV. Autorizaciones previas y comunicaciones a que está obligado el Notario	114
1. <i>Autorizaciones previas</i>	114
1.1. <i>Derivadas de las Leyes del Suelo y explotaciones agrarias</i>	114
A. <i>División de terrenos</i>	115
B. <i>Obras nuevas</i>	115
1.2. <i>Derivadas de la legislación de Viviendas de Protección Oficial (VPO)</i>	115
1.3. <i>Derivadas de las necesidades de la Defensa nacional</i>	116
1.4. <i>Derivadas de las normas sobre inversiones exteriores</i>	116
1.5. <i>Menores y personas sujetas a tutela</i>	118
1.6. <i>Bancos y otras entidades</i>	118
2. <i>El índice único informatizado</i>	119
3. <i>Efectos de estas normas en cuanto a la autorización de los respectivos documentos públicos</i>	119
3.1. <i>Sustantivos</i>	119
3.2. <i>Formales</i>	119
4. <i>Declaraciones especiales a incluir en la escritura pública en determinados casos</i>	120
V. Disposiciones en materia de blanqueo de capitales	121
1. <i>Identificación formal del cliente</i>	121
2. <i>Adopción de medidas de diligencia –simplificada, normal o reforzada, en función del riesgo de la operación–, para identificar la titularidad real del otorgante, el propósito de la relación de negocio y la clase de actividad del otorgante</i>	123
3. <i>Colaboración con la Comisión de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias</i>	124
VI. Ejercicios de autoevaluación	127

TEMA 6

PÓLIZAS Y ACTAS	129
I. Introducción	129
II. Las pólizas. Concepto y especialidades formales	130
1. <i>Concepto</i>	130
2. <i>Especialidades formales</i>	131
III. Las actas. Concepto y especialidades formales	133
1. <i>Concepto</i>	133
2. <i>Especialidades formales</i>	134
IV. Actas de presencia	135
V. Actas de remisión de documentos por correo	136
VI. Actas de notificación y requerimiento	137
VII. Actas de notoriedad	140
VIII. Actas de protocolización	144
IX. Actas de depósito	145
X. Ejercicios de autoevaluación	146

TEMA 7

OTROS DOCUMENTOS NOTARIALES	149
I. Las copias	149
1. <i>Concepto y naturaleza</i>	149
2. <i>Regulación</i>	149
3. <i>Clases de copias</i>	151
3.1. <i>Copias simples y autorizadas</i>	151
3.2. <i>Copias totales y parciales</i>	151
3.3. <i>Primeras y segundas o ulteriores copias</i>	152
3.4. <i>Con carácter ejecutivo o no</i>	152
3.5. <i>En soporte papel o electrónico</i>	152
4. <i>Legitimación para obtener copias</i>	153

	<u>Página</u>
4.1. Régimen general	153
4.2. Casos especiales: testamentos, poderes y mandamientos judiciales	154
4.3. Negativa a la expedición	155
II. Testimonios y legitimación de firmas	155
1. <i>Concepto</i>	155
2. <i>Clases</i>	156
3. <i>Testimonios por exhibición</i>	157
4. <i>Testimonios de legitimación de firmas</i>	157
III. Legalización y apostilla	159
IV. Ejercicios de autoevaluación	160
TEMA 8	
FUNCIÓN Y VALOR DE LA FORMA NOTARIAL	161
I. Función y valor de la forma notarial	161
II. Efectos negociales, procesales, sustantivos y registrales	162
1. <i>Efectos negociales</i>	162
1.1. Negocios jurídicos formales (o forma de ser)	163
1.2. Negocios no formales (o forma de valer)	163
1.3. Escrituras reconocitivas, escrituras dispositivas y escrituras de elevación a público de documento privado	164
2. <i>Efectos procesales</i>	165
2.1. Efectos probatorios	165
2.2. Efectos ejecutivos	166
3. <i>Efectos sustantivos</i>	166
4. <i>Efectos registrales</i>	168
III. Valor internacional del documento público	169
IV. Ineficacia del documento público	171
1. <i>Falsedad del documento público</i>	172
2. <i>Nulidad del documento público</i>	173

	<u>Página</u>
V. Pólizas y actas	175
1. <i>Actas</i>	175
2. <i>Pólizas</i>	177
VI. Ejercicios de autoevaluación	177
TEMA 9	
NOTARIADO Y LEY DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA	179
I. El notario como órgano de jurisdicción voluntaria	179
II. Actas y escrituras que formalizan expedientes en materia matrimonial	182
1. <i>Acta de expediente matrimonial y escritura de celebración de matrimonio</i>	182
2. <i>Escritura de separación matrimonial o divorcio de mutuo acuerdo</i>	183
3. <i>Acta de notoriedad acreditativa del régimen económico del matrimonio</i>	184
III. Actas y escrituras que formalizan expedientes en materia sucesoria	184
1. <i>Acta de declaración de herederos abintestato</i>	184
2. <i>Acta de interpelación al heredero para aceptar o repudiar</i>	185
3. <i>Acta de formación de inventario (en ejercicio del beneficio de inventario o derecho a deliberar)</i>	186
4. <i>Escritura de renuncia y prórroga del cargo de albacea</i>	187
5. <i>Escrituras de nombramiento de contador-partidor dativo y aprobación de la partición realizada por el nombrado. Supuesto de pago en metálico de las legítimas</i>	187
6. <i>Acta de adveración y protocolización del testamento ológrafo. Otras actas de adveración</i>	189
IV. Actas que formalizan expedientes en materia de obligaciones	190
1. <i>Acta de reclamación de deudas dinerarias no contradichas</i>	190
2. <i>Acta de subasta notarial</i>	191

V.	Otras actas y escrituras que formalizan expedientes de jurisdicción voluntaria	192
	1. <i>Escritura de conciliación</i>	192
	2. <i>Acta de ofrecimiento de pago y consignación</i>	192
	3. <i>Otros expedientes</i>	192
VI.	Ejercicios de autoevaluación	193

TEMA 10

	LA NOTARÍA. ORGANIZACIÓN INTERNA Y DERECHO CORPORATIVO	195
I.	La notaría: sede y clases	195
	1. <i>La notaría como oficina pública</i>	195
	2. <i>Clases de notarías</i>	196
II.	El protocolo notarial	197
	1. <i>El protocolo</i>	197
	1.1. <i>Concepto</i>	197
	1.2. <i>Secreto de protocolo</i>	197
	1.3. <i>Examen de la matriz</i>	197
	1.4. <i>Búsqueda de una escritura</i>	198
	1.5. <i>Acceso a protocolos por investigadores</i>	198
	2. <i>Protocolo reservado</i>	198
	3. <i>Formación y conservación</i>	198
III.	Índices	199
IV.	Libro Registro y Libro Indicador	200
V.	Investidura notarial. Carácter del Notario	200
VI.	Incompatibilidades	201
VII.	Responsabilidad del Notario	201
	1. <i>En la esfera administrativa</i>	201
	2. <i>En la esfera civil</i>	202
	3. <i>En la esfera penal</i>	203

	<u>Página</u>
VIII. Dependencia administrativa y organización corporativa	203
1. <i>Dependencia administrativa del Notariado</i>	203
2. <i>Organización corporativa</i>	204
IX. Sistema retributivo	205
X. Ejercicios de autoevaluación	206
MODELOS	209
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	233

Thomson Reuters ProView. Guía de uso