**Tema 14 Hipotecario**

|  |
| --- |
| **I.- EL TÍTULO FORMAL: Examen del art 3 LH y concordantes del RH** |

La expresión “*título inscribible*” tiene 2 sentidos diferentes:

Título en sentido “*material*”: **“*hecho, acto ó negocio jurídico*”** del que resulta el dº inscribible en el RP (art 2 LH, REMISION)

Título en sentido “*formal*”: el ***“documento”*** donde consta ese hecho/acto/negocio jurídico. Al título en sentido formal se refiere el **art 3 LH y 34-35 RH**.

**3 LH** ***Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en EP, EJECUTORIA, ó DOCUMENTO AUTENTICO expedido por Autoridad Judicial, ó por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los Reglamentos”***

Resulta elogiable la exigencia de titulación pública para acceder al RP pues fortalece el principio de legalidad y la seguridad jurídica preventiva.

 **Art 33 RH** , más preciso, nos proporciona un concepto legal de TITULO INSCRIBLE: ***Se entenderá por TITULO para los actos de la inscripción, el DOCUMENTO ó DOCUMENTOS PUBLICOS EN QUE FUNDE INMEDIATAMENTE SU Dº, la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción Y QUE HAGAN FE, respecto del contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos ó con otros complementarios ó mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.***

**Ex 1216 Cc** ***Son DOCUMENTOS PUBLICOS los autorizados por un Notario ó empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la Ley*.** Se clasifican así los documentos públicos en notariales, judiciales y admvos .

DOCUMENTOS NOTARIALES

Normalmente el título inscribible será una ESCRITURA PUBLICA, ya que “tienen como contenido propio las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases” (**17 LN**).

En ocasiones serán un ACTA NOTARIAL el título inscribible. Ejemplos: acta de protocolización de operaciones particionales (81 RH), acta de finalización de obra nueva, etc.

Los TESTIMONIOS NOTARIALES, normalmente acceden al Registro como *documentos complementarios*.

Las POLIZAS NO acceden al RP por cuanto están excluidos de su ámbito los *actos y negocios jurídicos inmobiliarios (*17 LN).

DOCUMENTOS JUDICIALES

206 LEC Clases de resoluciones: providencias, autos y sentencias (Juez) / Diligencias y Decretos (LAJ)

No solo las ejecutorias del art 3 LH (*documento en que se consigna una sentencia firme*, 245 LOPJ) acceden al RP. Como regla general las providencias/decretos, a través de mandamiento judicial; las autos/sentencias, mediante testimonio.

DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Ejemplos:

Certificaciones admvas del 206 LH

Actas de deslinde de la Ley de Costas/Montes

Títulos de la Expropiación Forzosa

Concesiones administrativas (art 31 y 60 RH)

**34 RH *Se consideran DOCUMENTOS AUTENTICOS para los efectos de la Ley los*** *que, sirviendo de títulos al dominio ó derecho real ó al asiento practicable, estén* ***expedidos por*** *el Gobierno ó por autoridad ó* ***funcionario competente*** *para darlos* ***Y DEBAN HACER FE POR SI SOLOS.***

**Documento AUTÉNTICO**. Según el TS y la DGRN, documento “público” y documento “auténtico” (documento que *por si sólo* hace prueba de su contenido) son SINONIMOS.

**Documento FEHACIENTE.** Ex art 1227 Cc, es aquel documento que hace fe contra 3º en cuanto a su FECHA.

Por tanto un documento privado “puede” ser fehaciente, pero NO constituye TITULO INSCRIBLE, salvo excepciones que luego exponemos.

**REQUISITOS** que debe reunir el documento público para acceder al RP

**MATERIAL**: Debe contener un acto ó contrato con trascendencia real inmobiliaria (art 2 de la LH) válido y “concordante” con la situación registral (17 y 20 LH).

**FORMALES** (aparte 33 y 34 RH)

El título inscribible debe ser el documento “original”, excepto copias que legalmente deban hacer fe, vg: copias autorizadas notariales, testimonios judiciales y certificaciones administrativas.

Ha de contener las solemnidades requeridas por la LH (21 y 22 LH) y fiscal (254 LH).

**21.1 LH *Los documentos relativos a contratos ó actos que deban inscribirse EXPRESARÁN, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.***

Tales circunstancias son las contenidas en los arts: 9 LH y 51 RH (para las inscripciones) / 72 LH (para las anotaciones preventivas) / 103 LH y 193 RH (para las cancelaciones)

***Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el párrafo anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado.***

El art 254 LH ordena el cierre registral (defecto subsanable) cuando los interesados se nieguen a justificar al Notario autorizantes los “medios de pago”. Y también si en el título inscribible NO constan los NIFs de los comparecientes y, en su caso, de sus representados

**22 LH** ***El Notario que cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato, conforme a lo dispuesto en el art. anterior, la subsanará extendiendo a su costa una nueva escritura, si fuere posible, e indemnizando, en su caso, a los interesados de los perjuicios que ocasione su falta.***

 **254 LH *Ninguna inscripción se hará en el RP sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos ó que se establecieren por las leyes, si las devengare el acto o contrato que se pretende inscribir.*** También cierre registral en relación a NIF/medios de pago (ya referidos)

De no acreditarse el previo pago del impuesto, juega el CIERRE REGISTRAL, que

como en el caso de los párrafos 2 (NIF) y 3 (medios de pago) del art 254 LH, NO afecta al asiento de presentación

a diferencia suya, SUSPENDE la calificación del Registrador (en el caso de los párrafos 2 y 3 del art 254 LH NO la suspende sino que implica un DEFECTO SUBSANABLE), debiendo no entonces sino a posteriori (acreditado el pago) proceder el Registrador a la calificación global y unitaria del título presentado

|  |
| --- |
| **DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS** |

Son aquellos que tienen por finalidad aportar *hechos ó circunstancias* que, siendo necesarias para la inscripción, no constan en el documento principal (el que contiene el dº objeto de inscripción) a inscribir.

Su finalidad complementaria puede consistir en:

Legitimar la actuación de una persona (vg escritura de ratificación)

Complementar una capacidad (vg autorizaciones judiciales/admtvas).

Acreditar un hecho (vg certificaciones de Defunción o del Registro de Actos de Ultima Voluntad).

No es necesario que sean documentos públicos (*salvo que la Ley disponga otra cosa*). Siendo privados, la Ley suele exigir firmas legitimadas notarialmente ó ratificadas ante el Registrador.

|  |
| --- |
| **SUPUESTOS DE ADMISION DE DOCUMENTOS PRIVADOS** |

Por regla general, los documentos privados no tienen acceso al Registro de la Propiedad. NI siquiera pueden ser presentados en el Libro Diario, *salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registra*l (art 420 RH).

Aparte de los casos de admisión de documentos privados complementarios del título inscribible, existen en nuestro Derecho ciertos supuestos en los que se permite la registración en base a un documento privado (excepción a la regla general del art 3 LH).

**En materia de inscripciones,** se admite el documento privado en:

***Cuando se tratare de HEREDERO ÚNICO, y no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco Comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo dieciséis de esta Ley, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante***. **14 LH**

La inscripción de la DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA entre las nuevas fincas surgidas por la división horizontal de la finca inicialmente hipotecada (216 RH)

**En materia de anotaciones,** se admite el documento privado en las ss anotaciones:

A favor de los acreedores, tratándose de adjudicaciones “para” pago de deudas  **45 LH**

Del derecho hereditario in abstracto **46 LH**

**En materia de cancelaciones,** se admite el documento privado para la cancelación:

Por “caducidad” las condiciones resolutorias e hipotecas, en los términos previstos en **art 82.5 LH**

De anotaciones preventivas **q**ue se hubieran practicado por documento privado ( **208 RH)**

**En materia de notas marginales,** se admite el documento privado para la constatación del dº de retorno arrendaticio: **15 RH.**

|  |
| --- |
|  **DOCUMENTOS OTORGADOS EN EL EXTRANJERO** |

**Art 4 LH *TAMBIEN SE INSCRIBIRAN en el Registro::***

***Los TITULOS expresados en el art 2 otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes, y***

***las EJECUTORIAS pronunciadas por Tribunales extranjeros, a las que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la LEC.***

**Arts 35 y ss RH.-** Complementan a este art 4 de la LH, distinguiendo entre documentos:

*pontificios.*

*extrajudiciales* otorgados ante funcionario extranjero.

*redactados en idioma no oficial*.

 *judiciales*.

**Documentos *pontificios*** Son considerados documentos auténticos sin necesidad de legalización (pero sí traducidos y testimoniados por los Ordinarios Diocesanos).

**Documentos *extrajudiciales* otorgados *ANTE FUNCIONARIO EXTRANJERO*** (los otorgados ante funcionario diplomático ó consular español en cambio, hacen fe en España, sin necesidad de legalización ni ningún otro requisito)

+ Han de reunir los requisitos exigidos por las normas de Dº Internacional Privado (capacidad -9.1 Cc-, forma -11 Cc-, orden público -12.3 Cc-).

La observancia de las formas y capacidad podrán acreditarse, entre otros medios, mediante *informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático/Cónsul/Funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable*. El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación aplicable.

Una **RDGRN** de **2005** no consideró inscribible una escritura de compraventa ante Notario Alemán que tenía por objeto un inmueble sito en España.

Una STS **2012** sin embargo admitió su inscripción, a pesar del distinto sistema transmisivo español y alemán y de que Alemania exige la actuación de un notario alemán (como casi todos los países en Europa).

En la actualidad rige el art 60 Ley Cooperación Jurídica Internacional 2015 (*funciones* equivalentes y *mismos o más próximos efectos* en el país de origen).

+ Requieren LEGALIZACIÓN. Consiste en una cadena de legalización de firmas. Para aligerar estos pesado trámites el **Convenio de la Haya de 1961** *introdujo la apostilla.* Consiste en una única legalización llevada a cabo por un funcionario del país en el que se ha otorgado el documento *(caso de que se tenga que apostillar un documento notarial español, la apostilla corresponde extenderla al decano del CN ó quien haga sus veces reglamentariamente).*

**Documentos *judiciales***: El art. 59 Ley de 30 de julio de 2015 de cooperación jurídica internacional en materia civil, admite su reconocimiento INCIDENTAL (sin necesidad de exequatur previo) por el Registrador a los solos efectos de su inscripción en los Registros españoles de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles, en los términos (notificación de su decisión favorable al reconocimiento al presentante y a la parte frente a la que se pretende hacer valer la resolución extranjera) que constan en dicho artículo

|  |
| --- |
| **ó EN IDIOMA NO OFICIAL** |

**37 RH** Salvo que el Registrador , bajo su responsabilidad, prescinda del documento oficial de traducción, deberán presentarse traducidos por

La Oficina de interpretación de Lenguas / funcionario / Notario (que responderá de la fidelidad de la traducción)

Un titular del Cuerpo de Archiveros Bibliotecarios (o funcionario competente), los documentos extendidos en latín (a salvo lo dispuesto en el art 35 para los documentos pontificios), *dialectos* de España, en letra antigua ó ininteligibles para el Registrador .

Cuando se trate de lenguas oficiales de las CCAA, **NO ES NECESARIA LA TRADUCCIÓN cuando accedan a RP situados en la propia CCAA** (SI cuando se presenten en RP que radique en otra CCAA). STC 24 abril 1997

Sobre el uso de la lengua propia, algunas CCAA han legislado, vg **Cataluña** (a través de su Ley de Política Lingüística de 7 enero de 1998) establece que los documentos notariales deberán redactarse en la lengua oficial (catalán ó castellano) que escoja el otorgante; y si no escoge una expresamente deberá redactarse en catalán. Y que los asientos registrales se redactarán en la lengua en que este redactado el título inscribible, salvo que el interesado solicite expresamente otra cosa.

Igualmente, el art. 33 del Estatuto de Autonomía de Cataluña reconoce el derecho de opción lingüística y, para garantizarlo, **los notarios y registradores deben acreditar que tienen un nivel de conocimiento adecuado y suficiente de las lenguas oficiales**.