

España

REQUISITOS DE LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA ADMISIÓN DE DOCUMENTOS PRIVADOS

Ignacio M. Nägele García de Fuentes y José Bosch Castel

Abogados del Área de Derecho Inmobiliario de Uría Menéndez (Madrid)

Requisitos de los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad y la admisión de documentos privados

En líneas generales, la legislación registral exige para la inscripción de cualquier título en el Registro de la Propiedad un doble requisito: uno material, consistente en que el documento tenga trascendencia real, y otro formal, consistente en que conste en documento público. No obstante, la legislación prevé específicamente excepciones a estos dos requisitos que pueden ser muy útiles en la práctica. En el presente artículo se analizan los requisitos generales mencionados de acceso al Registro de la Propiedad y las excepciones que permiten el acceso mediante documentos privados.

PALABRAS CLAVE:

DOCUMENTO PÚBLICO, DOCUMENTO PRIVADO, INSTANCIA, ASIENTO REGISTRAL, REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Legal requirements for the registration of documents under the Land Registry and the admission of private documents (*documentos privados*)

In general, registering documents in the Land Registry is subject to two requirements under the Spanish Mortgage Law: (i) a material requirement: the documents must relate to a mortgage matter and (ii) a formal requirement: it must be executed in a public instrument. However, there are legal exceptions to these requirements, which may prove very helpful in practice. This article analyses the general requirements for registration under the Land Registry and the exceptions that allow for access with private documents.

KEYWORDS:

PUBLIC DOCUMENT, PRIVATE DOCUMENT, PRIVATE REQUEST, REGISTRY ENTRY, LAND REGISTRY.

FECHA DE RECEPCIÓN: 15-1-2023**FECHA DE ACEPTACIÓN: 21-1-2023**

Nägele García de Fuentes, Ignacio M.; Bosch Castel, José (2023). Requisitos de los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad y la admisión de documentos privados. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 61, pp. 126-139 (ISSN: 1578-956X).

1. Introducción

Desde el siglo XVIII, el Registro de la Propiedad ha cumplido una función primordial en el ordenamiento jurídico español: dar publicidad oficial a las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles para proporcionar seguridad jurídica. Gracias a ello, toda persona puede conocer la información depositada en el Registro respecto a una finca o inmueble en particular, de forma que todo aquello que no esté anotado no podría afectar a su derecho —art. 34 de la Ley Hipotecaria (la “LH”)—.

La importancia de esta función ha llevado al legislador a establecer una serie de requisitos exhaustivos para acceder al Registro de la Propiedad, que deberán ser analizados por el registrador competente, tal y como impone el principio de legalidad. Es comprensible que, en la medida en que se presume la exactitud y veracidad de todos los asientos practicados en el Registro de la Propiedad —conocido como el principio de fe pública registral (art. 1.3 LH)—, el legislador se haya preocupado en establecer un sistema de garantías para asegurarse de la exactitud y veracidad de los asientos practicados.

En este artículo, estudiamos los requisitos que exige la normativa registral y los motivos que la justifican, y asimismo analizamos una de sus excepciones: el acceso de documentos privados al Registro de la Propiedad.

2. Principio de legalidad: requisitos legales para acceder al registro de la propiedad

Como anticipábamos, el efecto de presunción de veracidad y exactitud *iuris tantum* que produce la inscripción de cualquier asiento en el Registro de la Propiedad ha impulsado al legislador a establecer unos requisitos exhaustivos para su acceso, que analizaremos a continuación, y una obligación a los registradores de la propiedad de realizar un examen previo de legalidad de todos los documentos presentados para comprobar, fundamentalmente, si cumplen con estos requisitos legales —conocido como el principio de legalidad—.

Así pues, para examinar esta cuestión hemos de acudir principalmente a los artículos 2 y 3 LH y a los artículos 7 y 33 del Reglamento Hipotecario (el “RH”), que establecen, por un lado, un requisito material (art. 2 LH y art. 7 RH) y, por otro lado, un requisito formal (art. 3 LH y art. 33 RH). Igualmente, cabe mencionar que todo título presentado a inscripción también deberá cumplir

con los requisitos específicos que exija la normativa para cada tipo de acto o negocio jurídico¹, así como los requisitos fiscales exigidos, habida cuenta de que el art. 254.1 LH establece que *"ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos (...)"*.

2.1. Requisito material

Por un lado, en el art. 2 LH y en el art. 7 RH se establece el requisito material, que consiste *grosso modo* en exigir que el título contenga un acto o negocio jurídico con trascendencia real inmobiliaria, es decir, que contenga un acto o negocio jurídico que afecte o pueda afectar a un derecho real (Díez-Picazo y Gullón, 2019: 230).

Esto se deduce claramente del art. 2 LH, que contiene una lista ejemplificativa de qué títulos son susceptibles de causar una inscripción en el Registro de la Propiedad², y del art. 7 RH, que establece que, además de los derechos reales reconocidos en esta lista ejemplificativa del art. 2 LH, también se inscribirán *"cualquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales"*.

En consecuencia, aquellos títulos con efectos únicamente obligacionales no podrían acceder al Registro de la Propiedad (art. 9 RH), si bien es preciso apuntar que hay ciertas excepciones a este requisito, como por ejemplo (i) los contratos de arrendamientos (art. 2 LH), (ii) los contratos de opción de compra que cumplan los requisitos del art. 14 RH; (iii) el derecho de retorno de aquellos arrendatarios que se vean obligados a abandonar el piso o local arrendado debido a la obligación de derribarlo (art. 15 del RH y DA 8.^a de la Ley de Arrendamientos Urbanos), (iv) los estatutos de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal (art. 5 Ley sobre Propiedad Horizontal), o (v) la condición resolutoria explícita incluida en un contrato con trascendencia registral (p. ej., compraventa de un bien inmueble), que según la doctrina mayoritaria tiene carácter obligatorio (Azofra, 2020: 722).

2.2. Requisito formal

Por otro lado, la normativa registral exige un requisito formal que debe ser cumplido junto con el material. Así pues, el art. 3 LH exige que, *"para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (...)"*.

La doctrina (Molina Illescas, 2021: 996) ha criticado la falta de precisión de este art. 3 al referirse específicamente a dos tipos concretos de documentos públicos —la escritura pública y la ejecutoria—, según la definición de *documento público* que expondremos a continuación, dejando al resto de documentos como *documentos auténticos*. No obstante, el art. 33 RH define de forma más precisa qué características formales debe reunir cada título para tener acceso al Registro de la

Propiedad. En particular, este art. 33 RH establece que, para ser considerado como *título* a efectos de su inscripción, deberá:

- i. ser considerado como documento público, que, según la definición legal del art. 1216 del Código Civil (el "CC"), son "*los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley*";
- ii. contener directamente el acto o negocio jurídico susceptible de inscripción en favor de la persona a cuyo favor se haya de practicar la inscripción; y
- iii. dar fe del contenido que vaya a ser objeto de inscripción, ya sea por sí solo o mediante otros documentos complementarios.

2.3. Análisis del requisito formal y posible alternativa

De entre los requisitos mencionados, resulta de especial interés para nuestro artículo detenernos en los motivos que llevaron al legislador a establecer la exigencia de que el título sea *documento público*, que —como ya dijimos— encuentra su definición en el art. 1216 CC (aunque existan ciertas excepciones a esta regla general, como veremos más adelante).

Esta exigencia encuentra su justificación en cuatro motivos —que están relacionados con las características esenciales de los documentos públicos—:

- i. en la capacidad para identificar a las partes de una manera más segura para el tráfico jurídico, ya que la identificación y el estudio de capacidad de las partes realizado por el notario goza de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro (art. 17 bis Ley del Notariado);
- ii. en la fuerza ejecutoria que tienen los documentos públicos según el art. 517 Ley de Enjuiciamiento Civil (la "LEC");
- iii. en la eficacia en términos de prueba, ya que los documentos públicos son prueba plena del hecho, acto o estado de las cosas que documenten (art. 1218 CC y art. 319 LEC); y
- iv. en el control de legalidad de los documentos que realiza el notario o el empleado público competente, que sin duda filtra de alguna manera qué documentos son presentados en el Registro de la Propiedad.

Respecto a estos motivos, es cierto que justifican de alguna manera este requisito si la alternativa fuera que los documentos elaborados por particulares accedieran directamente al Registro de la Propiedad, sin ningún tipo de control. Sin embargo, cabría contemplar una opción intermedia en la que, en determinados supuestos, se prescindiera de este requisito formal permitiendo el acceso de documentos privados revisados por un profesional del derecho, como un abogado. Por ejemplo, algunos de estos supuestos podrían ser:

- i. la presentación de aquellos documentos privados con eficacia registral (punto 3 de este artículo) con las firmas legitimadas por un abogado, teniendo en cuenta que —como comprobaremos más adelante— la legitimación de las firmas en las instancias privadas es un requisito básico que exige la normativa; o
- ii. la presentación de documentos estandarizados (que ya hubieran superado el control de legalidad por haber sido publicados por el legislador) con la identificación y el juicio de capacidad que exige la normativa realizados por un abogado.

En estos supuestos se conseguiría, por un lado, agilizar y abaratar la inscripción de algunas operaciones sencillas —o estandarizadas— con trascendencia registral, evitando así los costes asociados a la protocolización de documentos, y, por otro lado, se obtendrían las mismas garantías que justificaban la exigencia de este requisito.

Esta vía intermedia de autenticación de documentos a través de los abogados no supone una novedad absoluta en los países de nuestro entorno. Por ejemplo, dentro de la Unión Europea (“UE”), la legislación de Portugal o la de República Checa recoge expresamente esta posibilidad³ de legitimación de documentos a través de los abogados.

Dicho esto, e independientemente de su conveniencia en España, el hecho de que algunos países de la UE prevean esta posibilidad y otros no la permitan nos plantea la cuestión jurídica de si un documento autenticado en un país miembro de la UE de esta forma sería válido y eficaz en un país miembro de la UE donde no existe esta posibilidad.

Precisamente esta cuestión ya fue resuelta por el Tribunal de Justicia de la UE (“TJUE”) en relación con una cuestión prejudicial que se planteó sobre si un documento legitimado por un abogado checo podía ser denegado por el Registro de la Propiedad de Austria conforme a su legislación nacional, que únicamente admite la legitimación notarial o judicial, o si su denegación era contraria al art. 56 del Tratado de Funcionamiento de la UE (“TFUE”). El TJUE resolvió esta cuestión en la Sentencia de 9 de marzo de 2017 sobre el asunto C-342/15, en la que dictaminó que se trataba de una denegación justificada al tratarse de una “razón imperiosa de interés general” debido a la importancia del Registro de la Propiedad para la seguridad jurídica y la administración de la justicia preventiva, que permite reservar la facultad de legitimación a los notarios o fedatarios públicos.

3. La admisión de documentos privados en el Registro de la Propiedad

Una vez que ya han sido expuestos los requisitos generales exigidos por nuestra normativa para causar cualquier tipo de asiento en el Registro de la Propiedad, procede tratar la excepción que nos proponemos analizar: la admisión de ciertos documentos privados en el Registro de la Propiedad. Como *documento privado* ha de entenderse todo aquel documento elaborado directamente entre particulares, sin la intervención de ningún notario o empleado público competente.

Para comenzar, cabe destacar que no existe ningún precepto legal que resuelva de forma directa esta cuestión. Es decir, no existe en la legislación registral un listado de qué documentos privados son admisibles en el Registro de la Propiedad.

Por lo tanto, hemos de elaborar nuestra propia lista de documentos privados que generan asientos registrales, analizando para cada tipo de asiento registral —presentación, inscripción, anotación preventiva, cancelación y nota marginal— qué documentos privados podrían tener acceso⁴, especificando en qué artículo concreto se encuentra previsto.

3.1. Asiento de presentación

Antes de analizar la posibilidad de extender el asiento de presentación mediante un documento privado, cabe resaltar su importancia debido al principio de prioridad registral (art. 17 LH). Según este, cualquier título presentado ante el Registro tiene preferencia registral ante cualquier otro título presentado con posterioridad, aunque sea de una fecha anterior. Por lo tanto, el asiento de presentación, pese a que sea un asiento provisional y accesorio, puede tener una gran trascendencia en la práctica.

Así pues, en el caso de documentos privados, el art. 420 RH establece que los registradores no extenderán asiento de presentación de este tipo de documentos, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral —dejando sin concretar este último inciso—. Sobre ello, entendemos que únicamente cabrían asientos de presentación sobre aquellos asientos que prevén expresamente la posibilidad de inscripción mediante un documento privado —que detallaremos a lo largo de este artículo—, dejando fuera el resto de supuestos.

Sin embargo, también se ha planteado (Juan de Castro, 2001: 5) una interpretación más amplia de este precepto, entendiendo que todos los documentos privados con trascendencia real inmobiliaria, independientemente de su forma, a menos que requieran la forma de documento público como forma *ad solemnitatem*, deberían causar el asiento de presentación en el Registro de la Propiedad. Esta concepción se asienta sobre el planteamiento de que la falta del requisito de forma del art. 3 LH es un requisito subsanable —por entender que solo en aquellos casos en que la legislación haya otorgado a la forma el carácter esencial o *ad solemnitatem* sería un defecto insubsanable— y que, como el art. 42.9 LH permite la anotación preventiva de un título cuya inscripción no pueda realizarse por un defecto subsanable, podría entenderse admitida la posibilidad de que un documento privado causase un asiento de presentación. Bajo este planteamiento, se conseguiría un mejor reflejo de la realidad en el Registro de la Propiedad, que, aunque sea de forma provisional, reflejaría todas las relaciones que pudieran afectar al inmueble de manera registral, y se evitarían posibles situaciones de indefensión debido al lapso de tiempo que transcurre desde que se firman los documentos privados hasta que se otorgan en escritura pública.

No obstante, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública Registral⁵ (la “DGSJFP”) ha tenido ocasión de pronunciarse sobre esta cuestión en multitud de ocasiones abogando por una interpretación más restrictiva y estableciendo que tan solo deberá extenderse el asiento de presentación en aquellos casos en los que la legislación registral haya previsto expresamente la posibilidad de su presentación en el Registro de la Propiedad.

3.2. Asiento de inscripción

Según la legislación registral, se pueden practicar los siguientes asientos de inscripción con base en documentos privados⁶:

- i. Foros, subforos y demás derechos reales de igual naturaleza. El art. 69 RH prevé que *“el dueño directo o el útil podrán obtener la inscripción de los foros, subforos y demás derechos reales de igual naturaleza, así como la de su dominio directo o útil respectivo, mediante la presentación (...) de los documentos privados, aprobados por convenio ante Notario, en los que se establezca o reconozca el foro o consten los deslindes, apeos y prorrateos extrajudiciales”*. Como se puede observar, se contemplan como opción para inscribir un derecho real de foro⁷ los documentos privados, aprobados por convenio ante notario, en los que se establezca o reconozca el foro.
- ii. Adquisición de bienes hereditarios en caso de heredero único. El art. 14.3 LH prevé la posibilidad de que el heredero único pueda solicitar mediante una instancia privada con la firma legitimada la inscripción de los bienes hereditarios a su favor. Para ello, según la misma literalidad del artículo citado sería necesario que el solicitante fuera el heredero único⁸ y que se presentase una instancia privada que aportara el título de sucesión según las opciones previstas en el art. 14.1 LH (p. ej., el testamento o el contrato sucesorio).

Puesto que el título de la sucesión estará documentado en documento público⁹, desaparece de alguna manera la posibilidad de que se realice una inscripción real mediante un documento privado de este tipo. En cambio, lo que sí supone una excepción en el ámbito sucesorio registral es la exigencia de los documentos acreditativos de la partición. En este caso, al existir un único heredero, no se exige la presentación en escritura pública o sentencia judicial de la división de la herencia. Por ello, gran parte de la doctrina (Molina Illescas, 2021: 1019) considera que este supuesto no es una auténtica excepción al requisito formal de documento público, ya que este requisito se cumpliría mediante la aportación del título de sucesión.

- iii. Distribución de la responsabilidad hipotecaria. El siguiente de los supuestos de esta lista es la instancia privada regulada en el art. 216 RH para la distribución de la responsabilidad hipotecaria que exige el art. 119 LH cuando un crédito se garantiza mediante hipoteca sobre varias fincas. Esta distribución se puede realizar, según el art. 216 RH, por convenio entre las partes o por mandato judicial. En caso de que fuera a través de un convenio entre las partes, el artículo mencionado prevé que podría hacerse constar en el mismo título inscribible, en otro documento público o en una instancia privada dirigida al Registro de la Propiedad firmada o ratificada ante este o con las firmas legitimadas.

Por último, cabe destacar que el art. 216 RH permite esta distribución de responsabilidad mediante documento privado únicamente en el momento inicial de su constitución, y no cubriría una eventual redistribución posterior pactada entre el deudor y el acreedor hipotecante¹⁰. Esto se debe, según la doctrina de la DGSJFP, a que en el momento inicial la distribución es un requisito obligatorio por el art. 119 LH, y el legislador ha querido facilitar este supuesto en concreto, a diferencia de la redistribución voluntaria, que no debería gozar de este privilegio por ser voluntaria.

Si bien, cabe remarcar que, en caso de que la redistribución de la responsabilidad hipotecaria se deba a una modificación de la finca hipotecada, como por ejemplo la división horizontal de la finca, sí que existe esta posibilidad de redistribución mediante una instancia privada, tal y como declaró la DGSJFP en su resolución de 7 de enero de 2004.

3.3. Asiento de anotación preventiva

Según la legislación registral, se pueden practicar los siguientes asientos de anotación preventiva con base en documentos privados:

- i. Anotación preventiva del derecho hereditario. El art. 46 LH prevé que el derecho hereditario —mientras no se realice la partición— pueda ser objeto de anotación preventiva mediante documento privado únicamente si los solicitantes son los herederos, legitimarios o aquellos que tengan derecho a promover el juicio de testamentaría. Para ello, será necesario¹¹, además de que sean estos solicitantes, que se acompañe el título sucesorio y que la instancia lleve las firmas legitimadas.
- ii. Anotación preventiva de legados en virtud de convenio. El art. 56 LH prevé, de forma parecida al supuesto anterior, que puede practicarse la anotación preventiva del derecho de un legatario mediante convenio entre las partes o por mandato judicial. En este caso, la LH diferencia si se trata de un legado de cosa determinada —art. 47 LH— y el legado de cosa genérica —art. 48 LH—, pudiendo en caso del legado de cosa determinada solicitarse la anotación preventiva en cualquier momento y, en el caso del legado de cosa genérica, dentro de los 180 días siguientes a la muerte del causante. Por último, al igual que en el caso anterior, también sería necesario el aportar el título sucesorio y la legitimación de las firmas de las partes¹².
- iii. Anotación preventiva de una adjudicación para pago de deuda en una herencia, concurso o quiebra. El art. 45.2 LH reconoce a los acreedores de una finca que se les hubiera adjudicado para pago de sus respectivos créditos la posibilidad de su anotación preventiva. La finalidad de esta opción es la de compensar de alguna manera la falta de garantía real que supone la adjudicación de una finca para pago de un crédito que, salvo que se haya estipulado específicamente en la escritura de adjudicación, no constituye un derecho real según el art. 45.1 LH. Para ello, el art. 172.2 RH establece que podrá practicarse su anotación preventiva mediante el convenio firmado entre el adjudicatario y el acreedor junto con los documentos públicos que acrediten la adjudicación.
- iv. Anotación preventiva a favor del acreedor refaccionario¹³. El art. 59 LH y el art. 155 RH prevén la posibilidad de la anotación preventiva del crédito refaccionario mediante un documento privado firmado por todos los interesados en presencia del registrador o mediante las firmas legitimadas. En este punto, es importante recalcar que, según el criterio de la DGSJFP, cuando las obras hubieran terminado mediante el acta de finalización de obras, no existiría la posibilidad de considerar un crédito como refaccionario y, por lo tanto, tampoco existiría este privilegio registral¹⁴.

3.4. Asiento de notas marginales

Según la legislación registral, las siguientes notas marginales pueden practicarse mediante documentos privados:

- (i) Nota marginal del derecho de retorno arrendaticio previsto en la disposición adicional octava de la LAU. El art. 15 RH prevé la posibilidad de que el arrendatario solicite la inscripción de una nota marginal sobre la finca arrendada mediante la solicitud privada, el contrato de arrendamiento y el título contractual judicial o administrativo del que resulte el derecho de retorno.
- (ii) Nota marginal de cumplimiento de condición suspensiva. El art. 238 RH prevé la posibilidad de que mediante una solicitud privada al Registro de la Propiedad —con las firmas legitimadas— se practique una nota marginal sobre otro asiento que se encuentre sujeto por una condición suspensiva o por una obligación futura.
- (iii) Nota marginal que exprese la calificación urbanística, medioambiental o administrativa. Según el art. 9 LH y el 51 RH es posible practicar la nota marginal de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa que, en ocasiones, exige la normativa¹⁵.

3.5. Asiento de cancelación

Según la legislación registral se pueden practicar los siguientes asientos de cancelación a través de documentos privados:

- i. Cancelación de cargas por transcurso del tiempo. El art. 210 LH prevé la posibilidad de cancelar cualquier carga que haya prescrito o caducado legalmente de dos formas: a través del expediente de liberación de cargas y gravámenes¹⁶, que se inicia con un documento privado, o directamente mediante una instancia privada y sin necesidad de seguir el expediente mencionado en los siguientes casos:
 - a) Como regla general, y si el plazo de ejecución de la carga estuviera definido, por el transcurso de cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial¹⁷.
 - b) Si se tratase de hipotecas, condiciones resolutorias u otras formas de garantía cuyo plazo de ejecución no estuviera definido ni tampoco lo estuviera el plazo de cumplimiento de la obligación garantizada, por el transcurso de veinte años desde la última reclamación de la obligación, o de cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía¹⁸.
 - c) Si se tratase de censos, foros y derechos análogos, por el transcurso de sesenta años desde la extensión del asiento.

- ii. Cancelación de anotaciones preventivas por caducidad. El art. 86 LH prevé la posibilidad de cancelar a instancia del propietario del inmueble o del derecho real afectado una anotación preventiva que hubiera caducado por el transcurso de cuatro años, o por el transcurso del plazo que señale específicamente la ley.
- iii. Cancelación de hipotecas en garantía de títulos endosables al portador. El art. 156 LH prevé la posibilidad de cancelar una hipoteca constituida en garantía de títulos endosables mediante una solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor.
- iv. Cancelación de hipotecas por cumplimiento de condición resolutoria. El art. 239 RH prevé la posibilidad de cancelar una hipoteca sujeta a condición mediante la presentación de una solicitud con las firmas legitimadas.
- v. Cancelación de anotaciones preventivas por renuncia. El art. 206.12 y el art. 208 RH reconocen la posibilidad de cancelar una anotación preventiva mediante la renuncia formalizada mediante una instancia privada si previamente esta anotación preventiva se constituyó mediante otra instancia privada, como por ejemplo con los casos expuestos en el punto 3.3 de este artículo.
- vi. Cancelación de un usufructo por su extinción. El art. 192 RH en relación con el art. 193.4 RH prevé la posibilidad de cancelar un usufructo que legalmente se haya extinguido según las causas del art. 513 CC mediante una instancia privada ratificada ante el registrador o con las firmas legitimadas. De modo particular, la página web de los Registradores de España especifica esta posibilidad en caso de fallecimiento del usufructuario, en cuyo caso será necesario presentar el certificado de defunción, la instancia privada y la acreditación de la liquidación y pago de los impuestos¹⁹.

3.6. Otros

Aparte de los asientos descritos, existen otras actuaciones registrales con base en documentos privados que pueden ser igual de útiles que los anteriores. Nos referimos principalmente a actuaciones complementarias, como la subsanación de faltas subsanables o las comunicaciones al Registro de la Propiedad para ajustarlo a la realidad. En particular, las actuaciones que podríamos efectuar con documentos privados serían las siguientes:

- i. Subsanación de faltas subsanables. Según el art. 110 RH, las faltas subsanables, independientemente de su procedencia, pueden ser subsanadas mediante una instancia privada presentada por los interesados, siempre que no precise un documento público. En este sentido, la legislación registral no determina de forma clara qué defectos son subsanables y cuáles son insubsanables, ya que el art. 65 LH dice que el registrador "*atenderá (...) tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados*". Por lo tanto, habría que analizar el supuesto concreto para saber si nos encontramos ante una falta subsanable, que podría subsanarse mediante una instancia privada.

- ii. Rectificación de errores. Según el art. 40 LH podrá solicitarse mediante instancia privada la rectificación de un asiento inscrito cuando su inexactitud provenga de un error (letra c del artículo mencionado). En este sentido, existen dos tipos de errores: el error material²⁰, que podrá ser rectificado directamente por el propio registrador bajo su propia responsabilidad²¹, y el error de concepto²², que requerirá según el art. 217 LH el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador o, en su defecto, una providencia judicial que lo ordene.
- iii. Delimitación gráfica de una finca. Según el art. 199 LH, el titular registral de cualquier derecho real sobre una finca puede adaptar los datos contenidos en el Registro de la Propiedad a la realidad física de la finca mediante una instancia privada, aportando una certificación catastral descriptiva y gráfica —en caso de que la descripción del Catastro se corresponda con la realidad— o una representación gráfica georreferenciada alternativa —en caso de que la descripción catastral no se corresponda con la realidad física de la finca—. En este caso, si la certificación catastral descriptiva o la representación gráfica georreferenciada alternativa coinciden en todo o en parte con otra base gráfica inscrita, el registrador denegará la identificación gráfica de la finca por esta vía, ya que se debería seguir el cauce del expediente de deslinde de fincas inscritas previsto en el art. 200 LH.
- iv. Modificación de datos identificativos de la finca. Según el art. 201.2 LH, el titular registral de cualquier derecho real sobre una finca puede adaptar los datos identificativos de la finca (p. ej., nombre por el que fue conocida la finca, el número o la denominación de la calle en que se encuentre) mediante una instancia privada con la firma legitimada.
- v. Rectificación de diferencias de cabida. Según el mismo art. 201.3 LH, el titular registral de cualquier derecho real sobre una finca puede rectificar la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad mediante una instancia privada con la firma legitimada, siempre que la diferencia alegada no exceda del 5 % de la superficie inscrita o del 10 % si se acredita mediante una certificación descriptiva y gráfica.
- vi. Solicitud de rectificación de un supuesto de doble inmatriculación. El art. 209 LH permite al titular registral de una finca solicitar al registrador el expediente para subsanar un supuesto de doble inmatriculación o, en general, múltiple inmatriculación mediante una instancia privada con la firma legitimada.
- vii. Solicitud de inclusión de datos de contacto. El art. 9 LH permite al titular inscrito instar mediante una instancia privada con la firma legitimada al registrador de la propiedad que haga constar por nota marginal un domicilio o una dirección electrónica a los efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas en relación con el derecho inscrito.
- viii. Solicitud de una conciliación por controversia inmobiliaria, urbanística o mercantil. El art. 103 bis LH prevé la posibilidad de solicitar mediante una instancia privada con firma legitimada la conciliación de una controversia sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad.

4. Conclusiones

Como se ha expuesto en el presente artículo, la normativa registral exige de forma general la concurrencia de dos requisitos: un requisito material, (art. 2 LH y art. 7 RH), que exige que el título presentado ante el Registro de la Propiedad tenga trascendencia real inmobiliaria, y un requisito formal (art. 3 LH y art. 33 RH), que exige que todo título presentado a inscripción conste en documento público. No obstante, la legislación registral ha previsto ciertas excepciones tanto para el requisito material, como por ejemplo el contrato de opción de compra cumpliendo con los requisitos del art. 14 RH, como para el requisito formal, como por ejemplo todos los supuestos que hemos recopilado en este artículo.

Dejando de lado el requisito material, hemos comprobado a lo largo de este artículo que existen diversos supuestos en que documentos privados pueden causar algún tipo de asiento en el Registro de la Propiedad, ya sean de inscripción, anotación preventiva, cancelación, nota marginal o de cualquier otro tipo, que pueden ser enormemente útiles en la práctica y que pueden agilizar y abaratar los procedimientos registrales. Sobre estos supuestos, cabe destacar que, como único requisito general, el legislador ha exigido que, como mínimo, las firmas se encuentren legitimadas²³ o que se ratifiquen ante el registrador de la propiedad.

Por último, también hemos valorado que existe una alternativa intermedia al sistema actual de legitimación y presentación de documentos a través del fedatario público, como por ejemplo la presentación de documentos privados con eficacia registral con la firma legitimada por un abogado o la presentación de documentos estandarizados con la identificación y el juicio de capacidad realizado por un abogado. En nuestra opinión, teniendo en cuenta las ventajas expuestas (i. e., agilizar y abaratar estos procedimientos) y la garantía que supondría la asunción de responsabilidad por un profesional del derecho, como un abogado, consideramos que el legislador podría incluir estas facultades entre las facultades de la profesión.

Notas

- 1 Por ejemplo, en el caso de una donación de un bien inmueble, esta debe efectuarse en escritura pública y debe constar expresamente su aceptación (art. 633 CC).
- 2 Se incluyen, por ejemplo, los títulos traslativos o declarativos del dominio de bienes inmuebles, los títulos en que se constituyan, transmitan o modifiquen cualesquiera derechos reales —p. ej., el art. 2 LH menciona el derecho de usufructo o el de habitación— y los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.
- 3 Consultado a través del portal de la UE sobre los Registros de la Propiedad en los países de la UE, accesible en https://e-justice.europa.eu/108/ES/land_registers__eu_level.
- 4 La página web de los Registradores de España incluye un listado de instancias —que es lo que técnicamente hemos denominado *documento privado* en este artículo— accesible a través del siguiente enlace: <https://www.registradores.org/instancias-de-presentacion>. No obstante, este no es un listado completo, ya que no aparecen todos los supuestos previstos en la legislación registral, que sí hemos tratado de incluir en este artículo.
- 5 Por todas, la Resolución de 28 de febrero de 2020, en la que se establecen las bases interpretativas del art. 420 RH.
- 6 En este artículo no hemos incluido el supuesto de la adjudicación de bienes hereditarios a través del cuaderno particional protocolizado (art. 80.1 a) RH)—que tradicionalmente se ha incluido como un supuesto más de admisión de documentos privados—, ya que, pese a tratarse de un acta y no de una escritura pública, sigue teniendo la consideración de *documento público* según la definición comentada del art. 1216 CC.
- 7 El derecho real de foro, también conocido como *censo a primeras cepas*, es una modalidad del censo enfiteúutico definido en el art. 1656 CC como el “*contrato en cuya virtud el dueño del suelo cede su uso para plantar viñas por el tiempo en que vivieren las cepas, pagándole el cesionario una renta o pensión anual en frutos o en dinero*”.
- 8 La Resolución de la DGSJFP de 19 de noviembre de 2018 determinó que, para un caso en el que el causante instituyó un único heredero existiendo el cónyuge viudo como usufructuario, no se cumplía este requisito.
- 9 Véase la Resolución de la DGSJFP de 10 de septiembre de 2018, en la que se dictaminó que la copia simple de testamento no es suficiente y es necesario aportar la copia autorizada.
- 10 Así se interpretó el art. 216 RH en la Resolución de la DGSJFP de 27 de julio de 2018.
- 11 Según se dictaminó en la Resolución de la DGSJFP de 15 de octubre de 2008.
- 12 La DGSJFP dictaminó en la Resolución de 5 de marzo de 2013 que, para el caso de una solicitud de anotación preventiva de legado con base en una instancia privada que aportaba el testimonio notarial en lugar de la copia autorizada del testamento, no se cumplía el requisito de aportar el título sucesorio.
- 13 El crédito refaccionario es aquel que surge de un contrato mediante el cual una persona entrega a otra una cantidad determinada de dinero o materiales para que lo invierta en la construcción o reparación de un inmueble. Nuestro ordenamiento jurídico ha otorgado una protección especial al crédito refaccionario, como por ejemplo una preferencia legal en el orden de clasificación de créditos del art. 1923 CC o la posibilidad de su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.
- 14 En la Resolución de la DGSJFP de 20 de noviembre de 2020 se cuestionaba si, pese a que se hubiera otorgado el acta de final de obras, se podía continuar anotando este crédito sobre la finca refaccionada. Finalmente, la DGSJFP estableció que, habiendo otorgado el acta de fin obras, no se cumplía con el requisito de que las obras estén en curso.
- 15 Por ejemplo, a través del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, que exige que deberá constar su destino mediante una nota marginal.
- 16 Según este, el procedimiento se iniciará con la solicitud del titular registral, quien declarará bajo su responsabilidad que la carga en cuestión ha prescrito. Una vez presentado, el registrador debe citar a los titulares de las cargas para que aleguen lo que estimen conveniente.
- 17 Debe tenerse en cuenta que se trata de una previsión general, por lo que en aquellas cargas en que exista regulación especial para su cancelación esta debe prevalecer, como por ejemplo en materia de cancelación de hipotecas, que se regula en el art. 82.5 y el 210.8.º párrafo 2.º LH.
- 18 Si el plazo de ejecución de la garantía se hubiera pactado expresamente, podrá cancelarse al término del mismo según el art. 82 párrafo 2.º —lo que se conoce como *caducidad convencional*—, y si no se hubiera pactado el plazo de ejecución de la garantía, pero sí el plazo en que debió producirse la obligación garantizada, podrá cancelarse en el plazo de 21 años desde la fecha del vencimiento de la obligación garantizada *ex art. 82 párrafo 5 LH*. Véase la Resolución de la DGSJFP de 22 de marzo de 2022 en la que se denegó la cancelación de una hipoteca mediante instancia privada por no haber transcurrido el plazo de 21 años.
- 19 Accesible en <https://www.registradores.org/-/C2%BFco-mo-se-cancela-un-usufructo-vitalicio->.
- 20 Según el art. 212 LH, “*se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos*”.
- 21 Debe tenerse en cuenta que, fuera de los casos previstos en el art. 213 LH (i. e., que el título conste en el Registro de la Propiedad o que exista una inscripción principal de la que pueda comprobarse el error), será necesario según el art. 214 LH el consentimiento del interesado que posea el título inscrito o, supletoriamente, una providencia judicial. Véase la Resolución de la DGSJFP de 18 de julio de 2017, en la que se estimó la rectificación de un error material consistente en una equivocación del segundo apellido del titular registral.
- 22 Según el art. 216 LH, “*se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido*”.
- 23 Según la Resolución de la DGSJFP de 23 de mayo de 2022 pueden legitimarse a través de medios telemáticos, como la firma electrónica avanzada o cualificada, siempre que se presenten los documentos por vías telemáticas, o a través del notario o el registrador si se presentan en soporte papel.

Bibliografía

DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio (2019). *Sistema de derecho civil*. Madrid: Editorial Tecnos, vol. III, t. I (10.^a ed.).

AZOFRA VEGAS, Fernando (2020). La condición resolutoria explícita: tratamiento registral y sustantivo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 178, pp. 717-780.

MOLINA ILLESCAS, Santiago (2021). Documentos inscribibles. En M. del REY BARBA y M. ESPEJO LERGO DE TEJADA (dirs.), *Tratado de derecho inmobiliario registral*. Valencia: Tirant lo Blanch, vol. 1, pp. 992-1035.

JUAN DE CASTRO, Rafael de (2001). El Registro de la Propiedad como institución abierta a la representación de toda clase de documentos, públicos y privados. *Diario La Ley*, n.º 5, pp. 1767-1770.