**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 10**

**LOS DERECHOS INSCRIBIBLES EN LA DOCTRINA Y EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE. DERECHOS QUE NO PUEDEN INSCRIBIRSE Y DERECHOS QUE NO NECESITAN SER INSCRITOS. LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES Y SUS REQUISITOS. INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS EXTRANJEROS.**

**LOS DERECHOS INSCRIBIBLES EN LA DOCTRINA Y EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.**

El artículo 2 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 prevé que son inscribibles:

1. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
2. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.
3. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.
4. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones dictadas procesos sobre provisión de medidas judiciales de apoyo a las personas con discapacidad, filiación, matrimonio y menores. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo se practicarán exclusivamente en el libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.
5. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.
6. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan a las Administraciones Públicas, con sujeción a lo establecido en la legislación patrimonial correspondiente.

Como se estudia en el tema 21 de Derecho Civil del programa, es una polémica que desde antiguo divide a la doctrina la posibilidad, o no, de que los particulares puedan crear derechos reales distintos a los típicamente configurados por el legislador, polémica que ha dado lugar a posiciones científicas, sentencias del Tribunal Supremo y resoluciones de la Dirección General de los Registros tanto a favor de una como de otra tesis.

La tesis favorable a la falta de tipicidad de los derechos reales cuenta con apoyo explícito en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, que además de referirse a los derechos reales típicos lo hace a *otros cualesquiera reales*, y en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, que entiende son inscribibles, además de los títulos referentes a los derechos reales que explícitamente enumera el precepto legal citado, “cualesquiera 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 lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales”.

En cualquier caso, doctrina y jurisprudencia exigen unos mínimos requisitos para admitir derechos reales atípicos creados por los particulares, como son los siguientes:

1. Que el pretendido nuevo derecho real lo sea realmente por reunir los caracteres propios de tales derechos.
2. Que su existencia esté justificada por un cierto interés general o por una especial función económica o social.
3. Que no contradigan el orden público económico, límite impuesto a la autonomía de la voluntad por el artículo 1255 del Código Civil.
4. Que, en el caso de los inmobiliarios, se cumplan los requisitos de forma documental exigidos por el artículo 1280 del Código Civil y, si han de inscribirse, de la perfecta descripción del objeto gravado y del derecho que pretende inscribirse, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Además, deben de tenerse presentes los siguientes preceptos del Reglamento Hipotecario:

1. El artículo 8, que extiende la posibilidad de inscripción prevista por el artículo 7, antes citado, a los actos y contratos sobre bienes inmuebles previstos en las legislaciones civiles autonómicas que tengan trascendencia jurídico-real.
2. El artículo 9, que dispone que “no son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento, o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo 42 de la Ley (Hipotecaria)”.
3. Los diferentes artículos que regulan la inscripción de determinados actos, como se estudia en los siguientes temas de esta parte del programa, como son:
4. Los deslindes.
5. Las adquisiciones derivadas de procedimiento de apremio.
6. Las concesiones.
7. Las adquisiciones derivadas de expropiación forzosa.

Finalmente, como se estudia en el tema 13 de esta parte del programa, el Real Decreto de 4 de julio de 1997 regula la inscripción de determinados actos administrativos que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifiquen el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas.

**DERECHOS QUE NO PUEDEN INSCRIBIRSE Y DERECHOS QUE NO NECESITAN SER INSCRITOS.**

**Derechos que no pueden inscribirse.**

No pueden inscribirse:

1. Los derechos reales sobre bienes muebles, sin perjuicio de su posible inscripción en el Registro de Bienes Muebles, como se estudia en el tema 27 de esta parte del programa.
2. Los meros hechos, si bien algunos hechos que suponen modificación de un derecho inscrito pueden ser objeto de nota marginal. Por ello, el artículo 5 de la Ley Hipotecaria dispone que “los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles”.
3. Los derechos personales, conforme al artículo 9 del Reglamento Hipotecario antes citado, prohibiendo el artículo 51 expresar en la inscripción las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real, y sin perjuicio de la inscripción de determinados derechos de perfiles específicos como la opción de compra, los arrendamientos de inmuebles o determinadas prohibiciones de disponer.

Precisamente por ello, el artículo 98 de la Ley Hipotecaria dispone que “los derechos personales no asegurados especialmente (…) no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada”, instancia que el artículo 353 del Reglamento Hipotecario entiende realizada por el solo hecho de pedir una certificación de cargas y gravámenes.

**Derechos que no necesitan ser inscritos.**

En nuestro sistema registral, salvo los casos de inscripción constitutiva como la hipoteca o la superficie, la inscripción no es requisito para la existencia y titularidad del dominio y los derechos reales inmobiliarios, sin perjuicio de que la falta de inscripción impide que se desplieguen los efectos protectores de la misma.

Además, algunos derechos o situaciones jurídicas no requieren de constancia registral para surtir plenos efectos, como son:

1. Los arrendamientos rústicos o urbanos de vivienda durante la duración mínima inicial de los mismos.
2. Los retractos legales.
3. Las prohibiciones legales de disponer.
4. Las limitaciones legales del dominio, incluyendo las derivadas de los planes urbanísticos debido a la naturaleza normativa de los mismos.
5. Las servidumbres aparentes.
6. Los bienes de dominio público, sin perjuicio de que los artículos 4 y 5 del Reglamento Hipotecario permitan la inscripción de los mismos y de que el artículo 36 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3 de noviembre de 2003 disponga que las mismas “deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros”.

**LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES Y SUS REQUISITOS.**

Lo que se presenta en el Registro para su inscripción es un documento, o título en sentido formal, en el que se recoge el acto o negocio con trascendencia jurídico-real, o título en sentido material.

Conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, para que un título pueda acceder al Registro debe constar en escritura pública, resolución judicial o administrativa o auto de homologación de un plan de reestructuración regulado por el texto refundido de la Ley Concursal de 5 de mayo de 2020.

Por su parte, el artículo 33 del Reglamento Hipotecario entiende por título, para los efectos de la inscripción, “el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite”.

Dentro de este concepto de documento público se incluyen:

1. Los instrumentos notariales y, en especial, las escrituras públicas.
2. Los testimonios de sentencias, autos y providencias.
3. Los documentos administrativos expedidos por la autoridad o funcionario competente.

Todos estos documentos pueden constar en soporte electrónico o ser firmados con firma electrónica.

En cuanto a los documentos complementarios a que se refiere el artículo 33 del Reglamento Hipotecario no se exige, como regla general, que sean documentos públicos, aunque si son privados sus firmas deberán estar legitimadas o legalizadas, o los firmantes comparecer ante el Registrador.

Por último, existen supuestos excepcionales de documentos privados que tienen también acceso al Registro, como las inscripciones en favor de heredero único y las anotaciones de derecho hereditario, conforme a los artículos 14 y 46 de la Ley Hipotecaria.

**INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS EXTRANJEROS.**

Los artículos 4 de la Ley Hipotecaria y 36 del Reglamento Hipotecario permiten la inscripción de títulos extranjeros si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España.

Tal legalización se realiza mediante la apostilla del título, en los términos previstos en el Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961, mediante la que el Estado otorgante del título certifica la autenticidad de la firma del signatario, la calidad en que el mismo haya actuado, y, en su caso, la identidad del sello o timbre de que el documento esté revestido.

Por su parte, el artículo 38 del Reglamento Hipotecario permite la inscripción de las resoluciones judiciales extranjeras, si bien para ello la Ley de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil de 30 de julio de 2015 impone el previo reconocimiento de la resolución extranjera a través del procedimiento de exequátur que se estudia en el tema 29 de Derecho Procesal del programa.

En cualquier caso, para que un documento extranjero sea inscribible deberá aportarse también su traducción oficial realizada en los términos previstos por el artículo 37 del Reglamento Hipotecario.

Por último, deben tenerse presentes las disposiciones contenidas en la normativa europea en materia de reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales y documentos públicos de los Estados miembros de la Unión Europea.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024