

HERRERO OVIEDO, Margarita: *Del documento público al título inscribible*. Editorial Iustel.

por

JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO
Consejero-Secretario de la RCDI

Margarita HERRERO OVIEDO, Doctora en Derecho, realiza en esta obra un estudio muy interesante sobre el concepto de documento público, sus clases (incluyendo el documento administrativo y el judicial y no sólo por tanto el instrumento público notarial), y sus diferencias con conceptos afines, como el documento auténtico, documento fehaciente y título inscribible. El propio título ya es sugerente, pues pone de manifiesto que no es lo mismo un documento público que un título inscribible en el Registro de la Propiedad, aunque la regla general sea aquélla. De hecho en el trabajo se recogen algunos de los supuestos excepcionales de documentos privados inscribibles.

A juicio de la autora, el documento público tiene una principal función probatoria, aunque también sirve para otras funciones, como la perfección de determinados negocios jurídicos (teniendo entonces un carácter constitutivo), ser vehículo de entrada de los actos o negocios jurídicos en el Registro de la Propiedad o actuar de medio de legitimación. Quizá éste sea uno de los temas más polémicos que la autora aborda con gran neutralidad, pues no cabe duda —a mi juicio— que es el Registro el que definitivamente atribuye eficacia legitimadora en el tráfico al instrumento público (cfr. art. 38 de la Ley Hipotecaria). Es el título inscrito el que goza de plena legitimación en el tráfico. En la misma línea HERRERO OVIEDO considera, al analizar las diferentes perspectivas de la doctrina notarial y registral, que no es incompatible la existencia de una legitimación notarial con la legitimación registral.

En efecto, a ninguna entidad financiera se le ocurriría conceder crédito en base exclusivamente a lo consignado en una escritura pública: siempre exigirá que la titularidad que sirve de garantía al préstamo, esto es, que la propiedad o derecho real que surge del título esté inscrita —y la titularidad vigente— en el Registro. Por eso, en realidad cuando se habla de eficacia legitimadora del instrumento público, lógicamente debe referirse al título público inscrito en el Registro. La autora prefiere hablar de documento inscribible más que de título inscribible, pues entiende que a pesar de que el título puede usarse en su acepción formal, es posible que se confunda con la otra acepción (documento acreditativo de la adquisición de un derecho) y no todos los documentos de los que se toma razón en el Registro han de tener la cualidad de título entendido como idóneo para otorgar a una persona la condición de titular de un derecho.

Especial estudio en esta obra se hace del documento notarial, tanto de las escrituras públicas como de las actas, en sus diversas tipologías; así como del concepto de copia, y como sólo la primera copia tiene carácter ejecutivo. Sólo la copia autorizada y no la copia simple es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad. En cuanto a la eficacia de la fe pública notarial, la autora entiende que el artículo 1.218 del Código Civil, cuando atribuye el valor de hacer prueba contra tercero al hecho del otorgamiento de la escritura pública, no se refiere a la eficacia procesal del documento público sino a su eficacia legitimadora. Así afirma que la eficacia del documento no es una eficacia en bloque, pues hay partes que no pueden ser comprobadas por el notario, como es la ausencia de intimidación o el contenido de las declaraciones de voluntad. Aquí sólo se generan presunciones *iuris tantum*. Por eso, en cuanto al alcance de la interpretación del artículo 17 bis de la Ley del Notariado, introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, entiende que no se pretende una eficacia procesal, sino que forma parte de la eficacia jurídica del instrumento público en el tráfico jurídico, pero cuando el documento se convierte en elemento de un proceso en tal momento la fe pública deberá matizarse y desglosarse. Quizá faltara analizar que cuando un título queda inscrito en el Registro va a servir de base a unas consecuencias procesales sumarias (acción real registral, procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, tercerías registrales) que aconsejan una calificación registral íntegra de aquél. En cualquier caso se trata de un libro interesante, digno de lectura, muy documentado (especial referencia merece la amplia bibliografía estudiada y las notas a pie de página) y de gran interés en el ámbito notarial y registral.