



FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS Y SOCIALES

TRABAJO FIN DE GRADO

**VALIDEZ E INSCRIPCIÓN EN ESPAÑA DE ESCRITURAS PÚBLICAS
EXTRANJERAS**

Especial referencia a las compraventas de bienes inmuebles sitos en España

Autor: María Gracia Ballarín Beneyto

Doble Grado en Derecho y Relaciones Internacionales

Tutor: Isabel Lázaro González

Madrid,

Abril de 2026

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO INSTRUMENTO DE SEGURIDAD JURÍDICA.....	3
1. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	4
2. EFICACIA JURÍDICA DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL.....	4
3. AUTENTICIDAD DE LA TITULACIÓN INSCRIBIBLE.....	6
CAPÍTULO II. LA ESCRITURA PÚBLICA.....	8
1. FUNDAMENTO NORMATIVO Y CONTENIDO DEL CONTROL DE LEGALIDAD NOTARIAL.....	8
2. VINCULACIÓN INSEPARABLE DEL CONTROL DE LEGALIDAD NOTARIAL CON SU CONDICIÓN DE FUNCIONARIO PÚBLICO Y FEDATARIO.....	11
CAPÍTULO III. LEY APLICABLE AL ACCESO REGISTRAL DE DOCUMENTOS NOTARIALES EXTRANJEROS SOBRE BIENES INMUEBLES SITOS EN ESPAÑA .	13
1. DISTINCIÓN ENTRE NEGOCIO JURÍDICO Y DOCUMENTO	14
CAPÍTULO IV. EL REQUISITO DE LA AUTENTICIDAD EN LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS NOTARIALES EXTRANJEROS.....	17
1. INTERPRETACIÓN AUTÓNOMA DEL ARTÍCULO 4 LH.....	17
2. INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS ARTÍCULOS 3 Y 4 LH: TEORÍA DE LA EQUIVALENCIA DE FUNCIONES	20
CAPÍTULO V. GRADACIÓN DE LA EQUIVALENCIA DE FUNCIONES Y LÍMITES EN LA ACTUACIÓN DEL FEDATARIO EXTRANJERO	22
1. ESCRITURA PÚBLICA DE APODERAMIENTO	23
1.1 <i>Finalidad instrumental de la exigencia formal</i>	25
2. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.....	25
2.1 <i>Finalidad protectora de la exigencia formal</i>	26
2.2 <i>Control notarial de legalidad en la escritura de compraventa</i>	27
CAPÍTULO VI. REINTERPRETACIÓN DE LA EQUIVALENCIA DE FUNCIONES Y CONTROL REGISTRAL DE LEGALIDAD.....	31
1. NEGACIÓN DEL CONTROL NOTARIAL DE LEGALIDAD	32
2. TRANSFERENCIA ÍNTEGRA DEL CONTROL DE LEGALIDAD AL REGISTRADOR	34
3. COMPATIBILIDAD CON LA LIBERTAD COMUNITARIA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS.....	35
CAPÍTULO VII. LA IMPOSIBILIDAD DE LA EQUIVALENCIA DE FUNCIONES: LÍMITES, INTERPRETACIÓN NORMATIVA Y SOLUCIONES ALTERNATIVAS	36
1. INCOMPATIBILIDAD ENTRE EL SISTEMA ESPAÑOL DE SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA Y LA ATRIBUCIÓN INTEGRAL DEL CONTROL DE LEGALIDAD AL REGISTRADOR	37
2. INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS PRECEPTOS RELATIVOS A LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS EXTRANJEROS.....	39

3. MECANISMOS ALTERNATIVOS PARA FACILITAR LA CIRCULACIÓN INTERNACIONAL DE ESCRITURAS PÚBLICAS	41
CONCLUSIÓN.....	43
BIBLIOGRAFÍA.....	45
1. LEGISLACIÓN	45
2. JURISPRUDENCIA.....	46
3. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA	47
4. OBRAS DOCTRINALES.....	48
5. RECURSOS DE INTERNET	52
ANEXO: DECLARACIÓN DE USO DE HERRAMIENTAS DE IA GENERATIVA	53

INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo de Fin de Grado tiene como cuestión central el análisis jurídico de la inscribibilidad en el Registro de la Propiedad de los documentos autorizados por fedatarios extranjeros, con especial atención a las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles sitos en España. En particular, se pretende examinar la compatibilidad entre el sistema español de seguridad jurídica preventiva, construido sobre la legalidad de los títulos inscribibles, y la inscripción de aquellos autorizados por fedatarios que se encuentran exentos de deberes de cooperación con la Administración Pública española y que carecen de la formación necesaria para controlar la legalidad de nuestro ordenamiento jurídico, ajeno a su competencia.

La relevancia de esta investigación radica en la indudable incidencia de su objeto tanto en el funcionamiento estable de la economía nacional, que depende directamente de la fiabilidad de las situaciones jurídicas inmobiliarias inscritas en el Registro de la Propiedad, como en la cooperación jurídica internacional, construida, en parte, sobre la creciente movilidad transfronteriza de los documentos públicos extrajudiciales. En este sentido, en el ámbito comunitario parece conveniente la libre circulación de documentos notariales relativos a bienes inmuebles situados en otros Estados miembros, sobre todo teniendo en cuenta que España se configura como un destacado receptor de inversión extranjera, especialmente en el sector inmobiliario.

En este contexto, el presente trabajo se articula en torno a la cuestión de si resulta posible compatibilizar ambos planos. A tal efecto, el análisis se apoya en el estudio de la normativa vigente aplicable a la materia, especialmente la Ley Hipotecaria, el Código Civil y la Ley de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil, cuya interpretación se complementa con los pronunciamientos jurisprudenciales pertinentes, las correspondientes resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y las aportaciones doctrinales más relevantes. De este examen se desprende que nos hallamos ante una cuestión que ha sido objeto de una intensa controversia, hasta desembocar, en la actualidad, en una marcada divergencia entre dos posiciones doctrinales claramente diferenciadas. El núcleo de dicha discrepancia radica, esencialmente, en la distinta concepción de las funciones que desempeña el notario al autorizar el instrumento público, lo que conduce, a su vez, a soluciones radicalmente

opuestas en cuanto a la admisibilidad de estos documentos en el Registro de la Propiedad, haciendo necesario la adopción de una postura crítica al respecto.

Así pues, este proyecto presenta un notable interés tanto desde una perspectiva teórica como práctica. Desde el punto de vista teórico, destaca la riqueza y complejidad de las construcciones interpretativas del ordenamiento jurídico, capaces de ofrecer respuestas divergentes a un mismo problema. Desde una vertiente práctica, la cuestión analizada pone de manifiesto la tensión existente entre la apertura a la circulación internacional de documentos notariales con plenos efectos y la preservación de los estándares de legalidad que caracterizan al sistema registral español.

En cuanto a los objetivos perseguidos, el presente trabajo responde, con carácter general, a una finalidad de profundización en una materia de especial relevancia, con el propósito de alcanzar un conocimiento lo más completo y riguroso posible que permita la formulación de una opinión crítica propia. A partir de este propósito general, se articulan una serie de objetivos más concretos. Así, se pretende clarificar la distinción entre negocio jurídico y documento; y, analizar la función de la forma como elemento integrado en la concepción que cada sistema elabora del negocio jurídico y reflejo de su equilibrio entre libertades y garantías. Finalmente, se persigue comprender cómo la diversa concepción de la función notarial de controlar la legalidad sustantiva de los instrumentos públicos autorizados condiciona la adopción de posturas favorables o contrarias a la inscripción registral de escrituras públicas extranjeras.

Por lo que respecta al plan de trabajo, la investigación se estructura en diversos capítulos que responden a una secuencia progresiva. Así, en primer lugar, el Capítulo I se dedica al análisis del Registro de la Propiedad como herramienta al servicio de la seguridad jurídica preventiva en el ámbito inmobiliario. En segundo lugar, el Capítulo II examina la presunción de legalidad que ampara la escritura pública, instrumento nuclear del sistema inmobiliario registral español, consecuencia del control de legalidad ejercido por el notario, en su condición de funcionario público, fedatario y profesional del Derecho.

En tercer lugar, en los Capítulos III y IV se plantea la necesidad de comprender cómo articula el ordenamiento jurídico la exigencia de autenticidad respecto de los documentos autorizados por fedatarios extranjeros. A tal fin, se parte de la distinción conceptual entre negocio jurídico y documento, se analiza la evolución doctrinal en la

interpretación de los artículos 3 y 4 de la Ley Hipotecaria y se culmina con el estudio de la teoría de la equivalencia de funciones.

El Capítulo V incide en la razón por la cual el grado de exigencia en la apreciación de dicha equivalencia funcional entre el fedatario extranjero y el nacional varía en función de la naturaleza del documento, según sea directamente inscribible o meramente complementario, incorporando, además, un análisis práctico sobre la imposibilidad de que el notario extranjero ejerza un control de legalidad equiparable al del notario español en la autorización de compraventas de bienes inmuebles situados en España.

A continuación, en el Capítulo VI se examina, de forma crítica, la postura doctrinal contraria a la anterior, que niega la existencia del deber genérico notarial de controlar la legalidad sustantiva de los negocios jurídicos autorizados y rechaza la función de la forma como instrumento de protección de los intereses del foro, sosteniendo, en consecuencia, la equivalencia funcional entre el fedatario extranjero y el nacional. Desde esta perspectiva, esta tesis admite la inscripción de documentos autorizados por notarios extranjeros, argumentando que la garantía de autenticidad del contenido descansa, exclusivamente, sobre la función calificadora del registrador.

Finalmente, el Capítulo VII ofrece una respuesta crítica a dicha posición, poniendo de relieve la incompatibilidad entre el sistema español de seguridad jurídica preventiva y la atribución íntegra del control de legalidad al registrador. Asimismo, a la luz de la imposibilidad de una verdadera equivalencia funcional entre notario extranjero y nacional en materia de control de legalidad, reflexiona acerca del alcance y sentido de los preceptos normativos que proclaman la inscripción registral de documentos públicos extranjeros; y explora posibles mecanismos alternativos que permitan articular la circulación internacional de escrituras públicas eficaces sin sacrificar las exigencias de autenticidad de nuestro ordenamiento jurídico.

CAPÍTULO I. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO INSTRUMENTO DE SEGURIDAD JURÍDICA

El presente capítulo se dedica, en primer lugar, a estudiar el origen y la justificación del Registro de la Propiedad en España; a continuación, a evaluar los efectos que nuestro ordenamiento jurídico anuda a la inscripción registral; y finalmente, a examinar la exigencia de autenticidad de la titulación inscribible.

A partir de este análisis será posible abordar, en el núcleo del trabajo, la compatibilidad entre el sistema español de seguridad jurídica preventiva y la inscripción en España de documentos autorizados por fedatarios extranjeros.

1. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El Registro de la Propiedad es una institución administrativa integrada en el Ministerio de Justicia, a través de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP), cuya finalidad es la anotación de todos los actos relativos a derechos reales sobre bienes inmuebles¹.

Su aparición en España responde a la necesidad de garantizar la seguridad jurídica en el ámbito de la propiedad inmobiliaria. En efecto, en su ausencia, y dado que sería materialmente inviable exigir a cada adquirente la verificación exhaustiva de la validez de toda la cadena de transmisiones precedentes, existiría una gran incertidumbre en torno a la titularidad de los bienes inmuebles, así como respecto de la eventual existencia de cargas, gravámenes o limitaciones que pudieran afectarlos². Tal escenario de inseguridad favorecería la litigiosidad en las transmisiones inmobiliarias y constituiría un obstáculo a la adecuada circulación de la riqueza, factor que es primordial en el funcionamiento de cualquier economía estable³.

En consecuencia, con el propósito de evitar dichos efectos disuasorios, el ordenamiento, a través del Registro de la Propiedad, articula un sistema que proyecta certeza sobre las situaciones jurídicas inmobiliarias inscritas⁴, contribuyendo, de esta forma, a la consolidación de la seguridad y agilidad del tráfico inmobiliario⁵.

2. EFICACIA JURÍDICA DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

En coherencia con el fin que la justifica, la inscripción registral no se agota en una función meramente informativa, sino que despliega efectos de extraordinaria

¹ Sánchez Calero, F. J., y Sánchez-Calero Arribas, B., “La publicidad de los derechos reales y el Registro de la Propiedad”, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Tirant lo Blanch, Valencia, 7.ª ed., 2021, p. 32; y art. 1 LH.

² Díez-Picazo, L., y Gullón, A., “El Registro de la Propiedad y su Base Física”, *Sistema de Derecho Civil. Volumen III: Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*, Tecnos (Grupo Anaya S. A.), Madrid, 7.ª ed., p. 225.

³ STS núm. 82/2013, de 11 de marzo, FJ 6 [ECLI:ES:TS:2013:1051].

⁴ Díez-Picazo, L., y Gullón, A., Op. Cit., p. 225.

⁵ Bastida Freijedo, F. J., “Constitución, seguridad jurídica y Registro de la Propiedad”, *Democracia y Libertad*, Colegio de Registradores de España, N.º 85, 2018, pp. 56-57.

trascendencia, dirigidos a garantizar, no la exactitud extrarregistral de la información que publica, sino su eficacia legal⁶.

En efecto, aunque el ordenamiento jurídico articula diversos mecanismos destinados a asegurar la exactitud de los títulos que acceden al Registro de la Propiedad, entre los que se encuentra el control notarial de la legalidad que más adelante se examinará, es necesario asumir la mínima posibilidad de disociación entre la realidad registral y extrarregistral. En tales supuestos, nuestro sistema opta por proteger la razonable confianza de aquel que, de buena fe, actúa guiado por la publicidad registral, provocando, por tanto, *que lo que parece, sea*⁷. Esta especial fuerza jurídica que la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) atribuye a los derechos inscritos se materializa a través de dos principios estructurales: el de legitimación registral y el de fe pública registral.

Por un lado, conforme al principio de legitimación registral, contenido en el art. 38 LH, las titularidades jurídico-reales publicadas por el Registro gozan de una presunción *iuris tantum* de exactitud y validez, que se proyecta sobre la existencia del derecho real inscrito, su pertenencia al titular registral, configuración jurídica y causa de adquisición. Esta presunción legitima al titular inscrito para actuar en el tráfico jurídico con base en el contenido del Registro⁸.

Por otro lado, de acuerdo con el principio de fe pública registral, regulado en el art. 34 LH, es protegido el derecho del tercero que, de buena fe y a título oneroso, adquiere confiado en la apariencia jurídica creada por la publicidad registral y de quien, según la misma, aparezca como su titular, en base a la legitimación dispositiva de éste e incluso cuando el transmitente no sea el *verus dominus*. Así pues, este efecto, que opera como excepción al principio clásico *nemo dat quod non habet*, según el cual nadie puede transmitir lo que no le pertenece, ya sea por haberlo enajenado previamente o por no haberlo adquirido válidamente⁹, se configura como una de las manifestaciones más

⁶ Martínez de Aguirre Aldaz, C., “La publicidad registral I: legitimación registral, consecuencias sustantivas”, en Murga Fernández, J. P. (coord.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, p. 469.

⁷ Id.

⁸ Ibid., p. 473.

⁹ Brancós Núñez, E., “Inscripción Registral de Documentos Extranjeros”, en Fugardo Estivill, J. M.^a (coord.), *Extranjería: función notarial y derecho documental (II). Autenticidad, Legalización y Apostillado*, Marcial Pons, 2009, p. 123 y 126.

intensas de la eficacia de la inscripción, permitiendo la adquisición a *non domino* en favor del tercero protegido¹⁰.

En definitiva, los principios de legitimación y fe pública registral, se justifican por la necesidad de facilitar y asegurar, de forma efectiva, el tráfico jurídico inmobiliario en aras a la realización de la seguridad jurídica. En este sentido, el sistema permite que el adquirente funde, legítimamente, la expectativa de que su adquisición no será perturbada por causas anteriores no reflejadas en el Registro, extendiéndose dicha protección no solo al titular inscrito, sino, también, a los terceros que se relacionan jurídicamente con el inmueble¹¹.

3. AUTENTICIDAD DE LA TITULACIÓN INSCRIBIBLE

Precisamente por las intensas consecuencias que se derivan de la inscripción registral resulta imprescindible que solo accedan al Registro títulos dotados de una presunción de legalidad¹², entendida como la conformidad del negocio documentado, y por extensión del mismo documento, con el ordenamiento jurídico¹³.

De este modo, y en línea con lo indicado en el apartado anterior, se garantiza que la protección de la apariencia registral no opera en detrimento de la seguridad jurídica, sino en su refuerzo, en la medida en que la legalidad de los títulos inscribibles permite que, en la práctica, coincidan la seguridad jurídica material (*verus dominus*) y la del tráfico (titular registral)¹⁴, asegurando así la correspondencia entre legitimidad y legalidad.

Pues bien, dicha presunción de legalidad viene determinada por el carácter público del documento exigido por el art. 3 LH¹⁵, que puede revestir naturaleza notarial, judicial o administrativa, y que, conforme al art. 1216 del Código Civil (en adelante, CC), debe

¹⁰ Vigil De Quiñones Otero, D., “El Tercero Hipotecario”, en Murga Fernández, J. P. (coord.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, p. 596.

¹¹ Faus, M., “Principio de legitimación registral y sus efectos”, *vLex*. S. p. Disponible en: <https://vlex.es/vid/434792670>

¹² Seda Herмосín, M. A., “El control de legalidad por el notario”, *Academia Sevillana del Notariado*, (Ejemplar dedicado a: Ciclo de conferencias curso 2016-2017), Tomo 28, 2016-2017, p. 277.

¹³ Tarragón Albellá, E., “La función notarial: su fundamento. Concepto de notario, examen del art. 1 RN. Características del notariado latino”, en Borrell, J. (coord.), *Derecho Notarial*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011, p. 20.

¹⁴ Brancós Núñez, E., (II), 2009, Op. Cit., p. 126.

¹⁵ Del Rey Barba, S., “La calificación registral”, en Murga Fernández, J. P. (coord.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, p. 1363.

ser autorizado por “*funcionario público competente*”¹⁶ con las “*solemnidades requeridas por la ley*”.

En consecuencia, en el sistema registral inmobiliario español, el aspecto formal del título inscribible, referido a su documentación en instrumento público, no se reduce a un mero formalismo, sino que va más allá, y se constituye como un requisito material, relativo a la autenticidad del acto documentado¹⁷. No se trata, por tanto, de una cuestión burocrática, sino relativa al ser mismo del negocio jurídico¹⁸. Es decir, el ordenamiento emplea un elemento formal, el carácter público del documento, como parte de una exigencia sustantiva esencial, la legalidad del derecho objeto del asiento de inscripción¹⁹, imprescindible para la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, sentida en el Derecho Moderno como una cuestión de orden público²⁰, necesaria para la paz social y el progreso económico²¹.

En línea con lo anterior, TENA ARREGUI argumenta, de manera particularmente expresiva, que, de articularse el sistema español sobre la base del documento privado, en combinación con los efectos del art. 34 LH, este se configuraría como el peor del mundo, en la medida en que se produciría la progresiva e inevitable disociación entre realidad registral y extrarregistral. Tal divergencia generaría incertidumbre sobre la titularidad y las cargas de los inmuebles, retraería la circulación de la propiedad inmobiliaria con la consiguiente pérdida de capacidad de endeudamiento y dinamismo empresarial, y multiplicaría los negocios inválidos²².

¹⁶ Para que el funcionario sea considerado como tal será necesario el cumplimiento de lo siguiente: que su nombramiento sea legal; que se halle en el ejercicio de sus funciones; y que actúe dentro de su ámbito tanto por razón del objeto, las partes y cuantía. En Molina Illescas, S., “Documentos inscribibles”, en Murga Fernández, J. P. (coord.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, p. 997.

¹⁷ Art. 3 LH y arts. 33 y 34 RH; y Seda Hermosín, M. A., Op. Cit., p. 277.

¹⁸ Gomá Lanzón, I., “*La escritura otorgada ante notario extranjero*”, hemeroteca de la Academia Matritense del Notariado, Tomo 045-046, 2009, p. 3.

¹⁹ Molina Illescas, S., “Documentos inscribibles”, en Murga Fernández, J. P. (coord.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, p. 1000 y 1012.

²⁰ Gordillo Cañas, A., y Espejo Lerdo de Tejada, M., “El Registro de la Propiedad español”, en Murga Fernández, J. P. (coord.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, p. 122.

²¹ Martínez Díe, R., “La circulación transfronteriza del documento público”, en Fugardo Estivill, J. M.^a (coord.), *Extranjería: función notarial y derecho documental (II). Autenticidad, Legalización y Apostillado*, Marcial Pons, 2009, p. 39.

²² En Gómez Taboada, J., “Resoluciones sobre Ciudadanos Extranjeros”, en Fugardo Estivill, J. M.^a (coord.), *Extranjería: función notarial y derecho documental (III). Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y jurisprudencia*, Marcial Pons, 2009, p. 97.

En otros sistemas, como el estadounidense, en los que la inscripción carece de efectos sustantivos de protección, sí es suficiente el documento privado como continente del acto inscribible, siendo necesario suplir la carencia de seguridad jurídica preventiva con un mecanismo adicional, como el “*seguro de títulos*” o el “*title search*”, llamados a suplir, *ex post*, los riesgos derivados de la ausencia de un control previo de la legalidad o de la existencia de situaciones jurídicas anteriores no reflejadas en el Registro²³.

En definitiva, en el sistema español, la exigencia de titulación auténtica, como presupuesto de acceso al Registro, constituye la primera decisión del legislador y la más importante, en orden a la construcción de todo el mecanismo de protección de los derechos inscritos²⁴.

CAPÍTULO II. LA ESCRITURA PÚBLICA

Entre los tipos de documentos inscribibles, la escritura pública se erige como el instrumento nuclear del sistema inmobiliario registral español²⁵. Constituye el documento público notarial por excelencia y la presunción de legalidad por la que se encuentra cubierta es consecuencia del deber de su autor, el notario, funcionario, fedatario y profesional del Derecho, de controlar la regularidad, formal y material, del acto que autoriza, respondiendo a todo un esquema coherente de seguridad jurídica preventiva concebido por el legislador²⁶.

A continuación, se analizará el fundamento, contenido y alcance de dicho control de legalidad. Para ello, se examinará, en primer lugar, el respaldo normativo de esta función en la Ley y el Reglamento Notarial y, en segundo término, la vinculación inseparable de dicho control con la condición del notario como funcionario público y fedatario.

1. FUNDAMENTO NORMATIVO Y CONTENIDO DEL CONTROL DE LEGALIDAD NOTARIAL

El deber notarial de velar por la legalidad encuentra respaldo normativo sólido en la Ley Orgánica del Notariado (en adelante, LON). Ésta, en su art. 1, establece que el

²³ Brancós Núñez, E., (II), 2009, Op. Cit., p. 133.

²⁴ Del Rey Barba, S., Op. Cit., p. 1362, y Tarragón Albellá, E., Op. Cit., pp. 32-33.

²⁵ En tanto que, dadas sus características, es el documento público español por antonomasia: vid. Martínez Díe, R., Op. Cit., p. 37.

²⁶ STC núm. 207/99, de 11 de noviembre [BOE-T-1999-23949] y Tarragón Albellá, E., Op. Cit., pp. 17-37.

notario da fe de los actos extrajudiciales *conforme a las leyes*, previsión que se ve reforzada por el art. 1 del Reglamento Notarial (en adelante, RN), al disponer que la redacción del instrumento público ha de ser, igualmente, *conforme a las leyes*; expresión que, en ambos casos, debe entenderse referida al conjunto del ordenamiento jurídico²⁷.

A su vez, el art. 2 LON prevé la responsabilidad del notario que negare la intervención de su oficio *sin justa causa*, precisándose dicha causa, en el art. 3 RN, en la de tipo legal. En este sentido, resulta ilustrativa la afirmación de BOLÁS, cuando señala que, al denegar el notario la autorización de una escritura por no ajustarse su contenido a la ley, no existe documento ni dación de fe, pero sí notario y función notarial escrupulosamente ejercida²⁸.

Asimismo, el art. 24 LON obliga a los notarios a velar por la *regularidad no solo formal, sino también material*, de los actos que autoricen.

Finalmente, el art. 17 bis LON les impone el deber de dar fe de la identidad, capacidad y legitimación de los otorgantes, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecúa tanto a la legalidad como a la voluntad debidamente informada de las partes. A pesar de que la ley, en este precepto, señala expresamente diversos juicios notariales obligatorios, cabe sostener que todos ellos se integran en la obligación unitaria de dar fe de que el acto contenido en el instrumento público se ajusta a la ley. En efecto, no puede afirmarse la existencia de legalidad cuando el consentimiento de las partes no ha sido libremente prestado, el cual necesariamente se sostiene sobre una voluntad debidamente informada, en tanto su ausencia daría lugar al error como vicio del consentimiento²⁹.

Para garantizar la ausencia de tales vicios, resulta imprescindible el cumplimiento de los arts. 1 y 147 RN, según los cuales, el notario, mediante una labor de información, asesoramiento y consejo, debe poner todo su empeño en indagar, interpretar y adecuar la voluntad común de los otorgantes a los medios jurídicos pertinentes para el logro de los

²⁷En Editorial, “¿Es ilegal el control notarial de legalidad?”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 20, Julio-Agosto 2008: Obsérvese que no dice conforme a esta ley y su reglamento, como si se tratase sólo de la observancia de las normas rituales o formales que rigen la propia actuación documental notarial, sino que la conformidad se refiere a las leyes en plural.

²⁸ En Brancós Núñez, E., “Inscripción Registral de Documentos Extranjeros”, en Fugardo Estivill, J. M.^a (coord.), *Extranjería: función notarial y derecho documental (II). Autenticidad, Legalización y Apostillado*, Marcial Pons, 2009, p. 139.

²⁹ Seda Hermosín, M. A., *Op. Cit.*, p. 269.

finés lícitos que se proponen alcanzar, informándoles del valor y efectos de la autorización del instrumento público³⁰.

La intensidad y complejidad de esta labor ponen de manifiesto que, en términos generales, el control de la legalidad de la escritura pública solo puede ser ejercido por quien ostenta una rigurosa formación en nuestro ordenamiento jurídico, requisito que cumple el notario dado el diseño legal del sistema de acceso a la función³¹. Un notariado sin la suficiente calidad profesional sería inútil y peligroso, atentando contra su propia esencia³².

En los últimos años, además, a raíz de la gran trascendencia que ha adquirido en España la lucha contra el fraude fiscal y el blanqueo de dinero, cuestión ésta de trascendencia económica y democrática, se ha puesto un especial énfasis en que en el control de la regularidad material del acto, el notario no sólo debe ir más allá de las meras declaraciones de los otorgantes e indagar los posibles negocios delictivos que se oculten tras negocios formalmente legales, sino que, además, está sujeto a un deber especial de colaboración con las autoridades judiciales y administrativas³³.

Este deber se materializa, de diferentes formas prácticas, antes y después de la autorización del documento notarial, constituyéndose, pues, tanto como un requisito necesario para que el notario pueda llevar a cabo un control satisfactorio de la legalidad del negocio objeto del documento, como una medida independiente favorecedora de los intereses del foro³⁴. Este último aspecto convierte el documento notarial en instrumento de política legislativa para el logro de fines de interés general y de orden público³⁵, y se entiende dada la relación de dependencia jerárquica del notario con el Estado, a través de la DGSJFP, órgano superior de aquéllos³⁶.

³⁰ Arts. 1 y 147 RN y Seda Herмосín, M. A., Op. Cit., p. 271.

³¹ Art. 10.4 LON y Editorial, “¿Es ilegal el control notarial de legalidad?”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 20, Julio-Agosto 2008.

³² Tarragón Albellá, E., Op. Cit., p. 29.

³³ Art. 24 LON y Gomá Lanzón, I., “El notario en el siglo XXI”, *Foro. Nueva época*, Vol. 24, N.º 2, 2021, p. 105.

³⁴ Vid. Gomá Lanzón, I., 2021, Op. Cit., pp. 99-103.

³⁵ Algora Wesolowski, M. del R., “Circulación transfronteriza de documentos públicos en el ámbito inmobiliario. De la inscripción de escrituras extranjeras o la excusa para cambiar el modelo de seguridad jurídica preventiva”, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, Tomo 54, 2014, p. 391.

³⁶ Gómez Gálligo, J., “Naturaleza de las decisiones del notario en su función de jurisdicción voluntaria”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 75, Septiembre-October 2017.

2. VINCULACIÓN INSEPARABLE DEL CONTROL DE LEGALIDAD NOTARIAL CON SU CONDICIÓN DE FUNCIONARIO PÚBLICO Y FEDATARIO

En atención a la doble condición del notario como funcionario público y fedatario, cabe sostener que la consagración legal de su deber de controlar la legalidad resulta, en rigor, redundante. Por un lado, el sometimiento pleno de la Administración Pública a la ley y al Derecho, y su servicio a los intereses generales, en virtud del art. 103 de la Constitución Española (en adelante, CE), es directamente aplicable al ejercicio de la función notarial³⁷. Por otro lado, tal y como ha sido reconocido por el Tribunal Constitucional, la dación de fe conlleva el necesario control de la legalidad³⁸.

Desde esta última perspectiva, y en línea con lo señalado por RODRÍGUEZ ADRADOS, la fe pública, fundada en la propia soberanía estatal, se asienta sobre el principio de veracidad, imprimiendo autenticidad al documento notarial, cuyo contenido íntegro se tiene por cierto desde el momento mismo de su autorización³⁹.

En consecuencia, la intervención notarial no solo acredita que una persona *dice* que vende y otra *dice* que compra, sino que, efectivamente, la primera *ha vendido* y la segunda *ha comprado*. Es decir, el notario no actúa como mero testigo cualificado de las declaraciones de las partes, sino como operador jurídico que las dota de los efectos jurídicos propios del documento público que autoriza⁴⁰, tales como el traditorio, cuando la escritura equivale a la tradición instrumental conforme al art. 1462.2 CC, o el registral, en materia de derechos reales, de acuerdo con los arts. 2 y 3 LH.

Estos efectos solo pueden derivarse en la medida en que la realidad negocial, incorporada al instrumento notarial, sea válida, lo que presupone su plena conformidad con el ordenamiento jurídico. Como advierte RODRÍGUEZ ADRADOS, no sería razonable que el legislador instituyera el notariado para dotar de la especial eficacia derivada de la fe pública a actos contrarios a Derecho, obligando después a los ciudadanos a impugnarlos judicialmente pese a gozar de una presunción de validez. La función notarial, concebida como esencialmente preventiva y anti litigiosa, y por ello calificada

³⁷ En Editorial, “¿Es ilegal el control notarial de legalidad?”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 20, Julio-Agosto 2008; y Seda Hermosín, M. A., Op. Cit., p. 263.

³⁸ STC núm. 207/1999, de 11 de noviembre, FJ 8 [BOE-T-1999-23949].

³⁹ Rodríguez Adrados, A., “Principios notariales. El principio de veracidad”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 9, Septiembre-Octubre 2006.

⁴⁰ Gomá Lanzón, I., 2021, Op. Cit., p. 96.

como función de *gatekeeper*⁴¹, se vería, entonces, paradójicamente transformada en un factor de incremento de la litigiosidad, permitiendo incluso el triunfo práctico de la ilegalidad⁴². Fe pública y legalidad no pueden concebirse, pues, de manera separada, sino como dos dimensiones inseparables de una misma realidad⁴³.

Desde esta perspectiva, en mi opinión, cabe sostener que el control de legalidad ejercido por el notario no es una consecuencia accesoria de su condición de fedatario público, sino un presupuesto previo, necesario e intrínseco de la fe pública misma. Sin esa verificación inicial de la conformidad del negocio jurídico con el ordenamiento, la autenticidad conferida por la posterior dación de fe quedaría vaciada de contenido y, lejos de reforzar la seguridad jurídica, podría llegar a comprometerla. En este sentido, resulta especialmente ilustrativo el oportuno juego de palabras de GONZÁLEZ PALOMINO, según el cual el control de la legalidad, entendido como el mecanismo mediante el cual el notario articula la autonomía privada de los ciudadanos dentro del ordenamiento jurídico, no forma parte del “*quehacer del notario como notario*”, sino que es una exigencia que el notario ejerce “*para actuar como notario*”⁴⁴. De este modo, aunque la razón de ser del instrumento notarial no sea la fiscalización estricta del cumplimiento de las leyes por parte de los particulares, sí se configura, indudablemente, como una herramienta clave al servicio del valor constitucional de la seguridad jurídica y de la justicia preventiva⁴⁵.

Así pues, en síntesis, de lo expuesto en los dos capítulos anteriores se desprende que la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en el ordenamiento español descansa sobre el Registro de la Propiedad; que la fiabilidad del Registro depende de la autenticidad de sus inscripciones; y que la autenticidad exige la legalidad del título. Esta legalidad, en el caso de la escritura pública, es garantizada por el notario, dada su condición de funcionario y fedatario público, y su altísima cualificación técnica en el dominio del ordenamiento jurídico español, todo ello con un sólido respaldo normativo.

⁴¹ Editorial. “El documento notarial. Su valor añadido y el valor económico de la seguridad jurídica”, *El Notario Del Siglo XXI*, N.º 10, 12 Noviembre 2006.

⁴² Rodríguez Adrados, A., “Principios notariales. El principio de legalidad”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 15, Septiembre-Octubre 2007.

⁴³ Seda Hermosín, M. A., Op. Cit., p. 260.

⁴⁴ En Gomá Lanzón, I., 2021, Op. Cit., p. 89.

⁴⁵ *Ibid.*, p. 94.

CAPÍTULO III. LEY APLICABLE AL ACCESO REGISTRAL DE DOCUMENTOS NOTARIALES EXTRANJEROS SOBRE BIENES INMUEBLES SITOS EN ESPAÑA

Partiendo de las premisas expuestas en el capítulo anterior, el análisis debe ahora desplazarse desde el plano estrictamente interno hacia aquel en el que cobra protagonismo el elemento extranjero. En particular, se va a poner el foco en la compatibilidad entre el sistema español de seguridad jurídica preventiva y el acceso al Registro de la Propiedad de un documento de compraventa, de bienes inmuebles sitos en España, autorizado por notario extranjero.

A tal efecto, resulta imprescindible tomar en consideración, como ha indicado la DGSJFP en su Resolución de 25 de septiembre de 2024, que dicho fedatario, con independencia de que provenga de un sistema continental o anglosajón, al no estar bajo la dependencia de ningún otro Estado que no sea el suyo, ni serle tampoco exigible el conocimiento de un ordenamiento jurídico foráneo, se encuentra exento de deberes de cooperación con la Administración Pública española, de la que no forma parte, y carente de la formación necesaria para controlar la legalidad de nuestro ordenamiento jurídico, ajeno a su competencia⁴⁶.

En el contexto actual, esta cuestión presenta una creciente relevancia práctica y dogmática. Por un lado, se observa una progresiva intensificación de la circulación transfronteriza de documentos públicos extrajudiciales, de los que la escritura es una especie⁴⁷. Por otro lado, España se configura como un destacado receptor de inversión extranjera, particularmente en el ámbito inmobiliario. Así lo reflejan los datos del Consejo General del Notariado, según los cuales, en el primer semestre de 2025, las operaciones de compraventa de viviendas realizadas por ciudadanos extranjeros representaron el 19,3 % del total, con un incremento interanual del 2 %⁴⁸.

⁴⁶ Rs DGSJFP núm. 269/2024, de 25 de septiembre, FD 5 [BOE-A-2024-23145].

⁴⁷ Calvo Caravaca, A.-L., y Carrascosa González, J., “Poderes autorizados por notarios extranjeros y compraventa de inmuebles situados en España”, *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 12, N.º 1, 2020, pp. 9-10.

⁴⁸ Consejo General del Notariado, “Comparativa interanual 1.º semestre 2025-1.º semestre 2024”, *Estadística Notarial*, Consejo General del Notariado, 2025. Disponible en: https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?uuid=d356cf72-d1aa-4e1f-a8a9-c5858a8e3514&groupId=2289837

Así pues, ante este escenario, y contando con la predisposición de la Ley Hipotecaria a la recepción de documentos extranjeros⁴⁹, se plantea la necesidad de comprender las exigencias del ordenamiento jurídico español para que un documento notarial otorgado en el extranjero pueda acceder al Registro de la Propiedad, así como de analizar el conjunto de interrogantes que suscita dicha cuestión. Para su adecuado abordaje, es imprescindible partir de una distinción metodológica fundamental entre el negocio jurídico y el documento que lo contiene, a fin de justificar que el efecto registral pretendido se rige, necesariamente, por la ley española, con independencia de la *lex contractus* aplicable al contrato de compraventa.

1. DISTINCIÓN ENTRE NEGOCIO JURÍDICO Y DOCUMENTO

En primer lugar, ante la presentación de un instrumento público extranjero de compraventa, de bienes inmuebles sitos en España, resulta imprescindible distinguir, desde el inicio, entre dos realidades conceptualmente distintas, dotadas de efectos propios y autónomos, aunque estrechamente interrelacionadas⁵⁰: por un lado, el contrato de compraventa como negocio jurídico y, por otro lado, la escritura pública como documento que lo incorpora.

Desde la perspectiva del negocio jurídico, la validez y eficacia del contrato de compraventa, es decir, la de sus elementos personales, obligacionales o contractuales, se rige por lo dispuesto en los artículos 3, 4, 10 y 11 del Reglamento (CE) N.º 593/2008 (en adelante, RRI), a partir de los cuales resulta que la “*lex contractus*” será la escogida por las partes. En el ámbito del Derecho español, la compraventa se configura como un contrato consensual, bilateral, oneroso, conmutativo y con finalidad traslativa, en virtud del cual, según el art. 1445 CC, el vendedor se obliga a entregar una cosa determinada y el comprador a pagar un precio cierto, en dinero o signo que lo represente⁵¹. Estas obligaciones, entrega y pago, son las que quedan plenamente sometidas a la *lex contractus*, que puede ser distinta de la ley española, en función de la autonomía de la voluntad de las partes contratantes.

⁴⁹ Calvo Caravaca, A.-L., y Carrascosa González, J., Op. Cit., p. 17.

⁵⁰ Gomá Lanzón, I., 2009, Op. Cit., p. 12.

⁵¹ Díez-Picazo, L., y Gullón, A., “El Contrato de Compraventa”, *Sistema de Derecho Civil*. Volumen II: El contrato en general [...] Responsabilidad contractual, Tecnos (Grupo Anaya S. A.), Madrid, 9.ª ed., p. 257.

Ahora bien, distinta es la regulación aplicable al documento notarial extranjero que incorpora dicho contrato, en cuanto instrumento llamado a producir efectos reales y registrales en España. Este se rige exclusivamente por nuestro ordenamiento jurídico⁵².

En este ámbito, resulta determinante el principio de la *lex rei sitae*, conforme al cual “*los aspectos reales relativos a la adquisición y transmisión del derecho de propiedad, así como su contenido y efectos*”, quedan excluidos del ámbito de la *lex contractus* y se someten a la ley del lugar donde se sitúa el inmueble. Así lo establece el artículo 10.1 CC y lo ha confirmado expresamente la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN) de 22 de febrero de 2012⁵³.

Este planteamiento responde, además, a una concepción ampliamente compartida en el ámbito europeo, conforme a la cual los bienes inmuebles se perciben como parte accesoria al propio territorio, y, por tanto, se integran dentro del concepto de soberanía estatal⁵⁴. Así, el régimen de la propiedad constituye una competencia exclusiva de los Estados miembros, tal y como proclama el artículo 345 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (en adelante, TFUE)⁵⁵, y se funda en el interés público o general de cada Estado.

Desde esta perspectiva, conviene recordar que, en el Derecho comparado europeo, coexisten tres sistemas principales de transmisión del dominio inmobiliario, en función de las concepciones dogmáticas subyacentes: la doctrina de la transmisión consensual del dominio (Francia, Italia, Bélgica o Portugal); la doctrina del acuerdo abstracto traslativo (Alemania); y la teoría del título y el modo, propia del ordenamiento español y de otros países como Austria y Suiza⁵⁶.

En coherencia con este último modelo, para la transmisión del dominio, el Derecho español exige, además del título, el cumplimiento del modo⁵⁷. Así pues, el contrato de compraventa supone la existencia de una relación obligacional sometida a la *lex contractus*, pero no una mutación jurídico-real. Por su parte, el modo se refiere a la

⁵² Rivas Andrés, R., “Los cinco requisitos que han de cumplir las escrituras extranjeras según las Leyes de Jurisdicción Voluntaria y Cooperación Jurídica Internacional”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 63, septiembre-octubre 2015.

⁵³ Rs DGRN núm. 62/2012, de 22 de febrero, FD 2 [BOE-A-2012-3603].

⁵⁴ Algora Wesolowski, M. del R., Op. Cit., p. 377.

⁵⁵ *Los Tratados no prejuzgan en modo alguno el régimen de la propiedad en los Estados miembros.*

⁵⁶ Díez-Picazo, L., y Gullón, A., “La Dinámica de los Derechos Reales”, *Sistema de Derecho Civil. Volumen III: Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*, Tecnos (Grupo Anaya S. A.), Madrid, 7.ª ed., p. 61.

⁵⁷ Art. 609 CC.

realización de la entrega de la cosa, la cual se puede hacer de diferentes formas, entre las que se incluye, según el art. 1462.2º CC, el otorgamiento de la escritura pública de venta.

De esta manera, la mutación jurídico-real se supedita a la aptitud del documento para satisfacer el requisito del modo. Es decir, el contrato puede ser válido y obligatorio entre las partes (pudiendo el comprador exigir que se le entregue la cosa, y el vendedor, el precio), y no producir efectos reales en España (porque el documento no cumple los requisitos exigidos por el Derecho español para la transmisión del dominio)⁵⁸. La cuestión radica, por tanto, en dilucidar si el art. 1462.2º CC exige que se trate de una escritura pública otorgada ante fedatario público español, o, si puede otorgarse ante fedatario extranjero⁵⁹.

Esta misma lógica resulta aplicable al efecto registral. Al igual que el efecto traditorio, el acceso del título al Registro de la Propiedad se rige por la *lex rei sitae*. Así lo confirma la misma Resolución de 22 de febrero 2012⁶⁰, y, el art. 58 de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil (en adelante, LCJIMC), según el cual es la ley española la que determina los derechos reales que pueden tener acceso al Registro de la Propiedad, y las condiciones de forma y fondo para lograrlo.

En este sentido, cabe traer a colación las consideraciones contenidas en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante, TJUE), de 9 de marzo de 2017, en el asunto C-342/15. En dicha resolución, el Tribunal recuerda que los requisitos legales exigidos para que un documento sea calificado como auténtico y pueda acceder al Registro de la Propiedad se rigen por el Derecho de cada Estado miembro. Esta regulación constituye, en palabras del propio órgano jurisdiccional, “*una medida adecuada para alcanzar los objetivos de buen funcionamiento del sistema del Registro de la Propiedad, así como de legalidad y seguridad jurídica*”⁶¹. De esta manera, el Tribunal subraya que “*la llevanza del Registro de la Propiedad constituye un componente esencial de la administración preventiva de la justicia, en la medida en que persigue garantizar una correcta aplicación de la ley y la seguridad jurídica de los actos*

⁵⁸ Díez-Picazo, L., y Gullón, A., “La Dinámica de los Derechos Reales”, *Sistema de Derecho Civil. Volumen III: Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*, Tecnos (Grupo Anaya S. A.), Madrid, 7.ª ed., p. 61.

⁵⁹ Blanco-Morales Limones, P., “Efectos en España de los documentos públicos extranjeros”, *Anales de la Academia Sevillana del Notariado*, Tomo XXIV, 2013, p. 13.

⁶⁰ Rs DGRN núm. 62/2012, de 22 de febrero, FD 2 [BOE-A-2012-3603].

⁶¹ STJUE 9 marzo 2017, C-342/15, *Leopoldine Gertraud Piringer*, FD 65.

celebrados entre particulares, objetivos que forman parte de las misiones y responsabilidades del Estado"⁶².

Así pues, en síntesis, de lo anteriormente expuesto se extrae que, aun cuando el título cuya inscripción se pretende, pueda estar sometido, en sus aspectos obligacionales, a un ordenamiento diferente, tanto su eficacia jurídico-real como su publicidad registral, ambos efectos propios del documento continente y no del negocio jurídico contenido, se rigen por la ley española.

CAPÍTULO IV. EL REQUISITO DE LA AUTENTICIDAD EN LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS NOTARIALES EXTRANJEROS

Analizado cómo el efecto registral se rige por la ley española, a continuación, procede incidir, tal y como se ha anunciado antes, en las exigencias de la legislación española para la inscripción de escrituras públicas extranjeras. En particular, se plantea si la inscripción de documentos autorizados por fedatarios extranjeros queda sometida al mismo estándar de autenticidad que se predica de los títulos públicos nacionales.

A tal efecto, en el presente capítulo, se examina la evolución doctrinal y jurisprudencial en torno a la interpretación de los arts. 3 y 4 LH, que culmina con la consagración expresa, por el art. 60 LCJIMC, de la teoría de la equivalencia de funciones respecto de los títulos directamente inscribibles.

Sentado lo anterior, procede abordar el régimen jurídico aplicable.

1. INTERPRETACIÓN AUTÓNOMA DEL ARTÍCULO 4 LH

El art. 608 CC indica que la determinación de los títulos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad se ha de realizar conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. En desarrollo de esta remisión, el art. 4 de dicho cuerpo legal prevé la inscribibilidad de *“los títulos expresados en el art. 2, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes”*.

La interpretación de este precepto no ha sido pacífica en la doctrina. En particular, GARCÍA GARCÍA sostuvo una posición discrepante respecto de la tesis mayoritaria, al propugnar una lectura autónoma del art. 4 LH, desvinculada de lo dispuesto en el art. 3

⁶² STJUE 9 marzo 2017, C-342/15, *Leopoldine Gertraud Piringer* FD 58.

LH, conforme al cual “*para que puedan ser inscritos los títulos del art. 2, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico*”. Desde esta perspectiva, y en consonancia con la doctrina registral, acogida, entre otras, por la sentencia núm. 391/2006 de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife⁶³, confirmada por la sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 998/2011, de 19 de junio⁶⁴, y sobre la que se apoya la Rs DGRN de 22 de febrero de 2012⁶⁵, el art. 4 LH operaría como un precepto independiente⁶⁶.

En consecuencia, para que un documento notarial extranjero adquiriese la condición de inscribible en el Registro de la Propiedad, no sería exigible que revistiese la forma de escritura pública ni que fuese equivalente a esta, siendo suficiente con que hubiese sido autorizado por un fedatario y que tuviese “*fuera en España con arreglo a las leyes*”.

Esta última exigencia se entiende cumplida, de conformidad con el art. 36 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) y el art. 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC), con la concurrencia de los siguientes requisitos: en primer lugar, que el documento haya sido válidamente otorgado conforme a la ley del país de origen; en segundo lugar, que reúna los requisitos de apostilla y autenticidad (entendiéndose por autenticidad solo la referida a los aspectos formales); y, en tercer lugar, que respete las normas de derecho internacional privado sobre capacidad, objeto y forma del negocio jurídico (art. 8-12 CC y RRI)⁶⁷.

En lo que se refiere a la capacidad de las partes, debe tenerse en cuenta que el art. 1.2 a) RRI excluye expresamente esta materia de su ámbito de aplicación, lo que determina que la ley aplicable deba fijarse conforme a las normas de conflicto de cada Estado. En el caso del ordenamiento español, ello conduce a la aplicación del art. 9 CC, conforme al cual la capacidad se rige por la ley nacional de la persona. Por su parte, el contenido obligacional del contrato se somete, en virtud de los arts. 3 y 4 RRI, a la ley elegida por las partes. Finalmente, la forma del negocio jurídico se rige por cualquiera de las leyes a las que remite el art. 11 RRI, esto es, la ley reguladora del fondo del contrato

⁶³ SAP de Santa Cruz de Tenerife núm. 391/2006, de 22 de noviembre, [CENDOJ-ECLI:ES:APTF:2006:2372].

⁶⁴ STS núm. 998/2011, de 19 de junio, [CENDOJ-ECLI:ES:TS:2012:5354].

⁶⁵ Rs DGRN núm. 62/2012, de 22 de febrero, [BOE-A-2012-3603].

⁶⁶ Vid. Algora Wesolowski, M. del R., Op. Cit., pp. 399-400.

⁶⁷ Ibid., p. 401.

o la del lugar de su celebración. Conviene precisar, en este punto, que las disposiciones de los arts. 3 y 11 RRI se refieren, exclusivamente, a la forma del contrato como negocio jurídico, y no al documento público que, en su caso, lo instrumenta, distinción que resulta esencial a efectos de su eventual acceso al Registro de la Propiedad.

Así pues, esta tesis no sujetaba el documento autorizado por fedatario extranjero al cumplimiento de ningún requisito específico de la legislación notarial española⁶⁸, y por ello, nada se decía acerca de la necesidad de la concurrencia de los juicios de capacidad e identidad que haría un notario español. Desde esta perspectiva, incluso serían admisibles los documentos privados cuando cumpliesen el requisito de la legitimación de firmas y contuviesen algún título material eficaz de los enumerados en el art. 2 LH. Se trataría, en tal caso, de documentos fehacientes en cuanto acreditarían la autenticidad de las firmas, pero no auténticos o públicos, en la medida en que no harían fe del contenido objeto de inscripción⁶⁹.

A la luz de lo analizado a lo largo de este trabajo, resulta evidente que esta construcción doctrinal entra en contradicción con el principio de legalidad básico sobre el que se construye el sistema inmobiliario registral español⁷⁰ e ignora la concepción del título formal como requisito relativo a la realidad material o autenticidad del negocio jurídico contenido. En su lugar, desarticula nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva y supedita la entera seguridad del tráfico jurídico a las garantías adoptadas por las autoridades extranjeras, que serán, o no, suficientes, en función del tipo de documento extrajudicial autorizado, y el alcance y contenido de las actuaciones ejecutadas por las mismas. Es decir, esta tesis rebaja el estándar exigible para calificar un documento público extrajudicial como inscribible cuando este ha sido otorgado en el extranjero, y admite así, implícitamente, la posibilidad de que eludan determinadas exigencias que, en el ámbito interno, se configuran como garantías esenciales del sistema.

Es palpable cómo esta tesis revela una confusión dramática entre “forma” y “formalidad”. Concibe la intervención de la autoridad pública en la confección del documento como una mera formalidad extrínseca, ajena a la validez del acto y reducida

⁶⁸ La Rs DGRN núm. 62/2012, de 22 de febrero, FD 3 [BOE-A-2012-3603] precisa: *si el artículo 4 tiene algún sentido es por la diferencia con el artículo 3, pues en otro caso devendría completamente inútil, pues cada legislación notarial del país respectivo establece los requisitos y garantías de la dación de fe correspondientes.*

⁶⁹ En Molina Illescas, S., Op. Cit., p. 1014: *estos documentos no cumplen, pues, los requisitos del art. 33 LH y por ello no servirían como títulos a efectos de inscripción.*

⁷⁰ Rs DGRN núm. 280/2013, de 31 de octubre, FD 4 [BOE-A-2013-12289].

a un rito que simplemente exterioriza la voluntad de las partes⁷¹. Al tratar al notario como un mero transcriptor, la sentencia ignora que, en el sistema español, la forma no es una cuestión externa al acto, sino que, como se ha venido reiterando, entra dentro del concepto que cada ordenamiento formula de “negocio jurídico”, de sus propios valores y preocupaciones, de su balance y equilibrio de libertades y garantías⁷².

Es por ello por lo que esta postura no repara en las funciones sustantivas desempeñadas por el fedatario, sino que le basta con su mera "etiqueta profesional". Incurre así en el error de atender a los nombres de las instituciones y no a sus contenidos⁷³, omitiendo que la esencia de la escritura pública no reside en el sello oficial, sino en el acopio de garantías sustantivas que incorpora. En efecto, como indica RIVAS ANDRÉS, las formalidades, referidas al “revestimiento externo o ritual del documento”, tales como el tipo de papel, número de protocolo, ubicación específica de la fecha en el texto, enunciado de que los comparecientes han prestado su consentimiento libre e informado, o de que ejercen de forma autónoma su capacidad, no son importantes, lo determinante es que “*realmente se hayan cumplido estos requisitos, pues lo anterior, es decir, lo que diga el documento, no pasaría de ser una mera formalidad no sustancial*”⁷⁴.

2. INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS ARTÍCULOS 3 Y 4 LH: TEORÍA DE LA EQUIVALENCIA DE FUNCIONES

Por todo lo expuesto, la tesis anterior no es seguida en la actualidad. Hoy, en línea con lo que dispuso la DGRN al rectificar su criterio en la Rs 31 de octubre de 2013 y recuperar la doctrina ya afirmada en la Rs 11 de junio de 1999, la mayoría de la doctrina coincide en que el art. 4 LH no puede interpretarse de manera aislada respecto del art. 3

⁷¹ La SAP de Santa Cruz de Tenerife núm. 391/2006, de 22 de noviembre, [CENDOJ-ECLI:ES:APTF:2006:2372], dispone en su FD 4º: *es suficiente con que el documento extranjero cumpla las normas de DIPr [...], sin que sean exigibles otros requisitos, formalidades o solemnidades, como serían las de la legislación notarial española, que [...] nunca constituyen requisito para la validez del acto. Cada legislación notarial del Estado respectivo puede exigir que el documento notarial esté adornado de los requisitos formales y solemnidades que estime pertinente. Una cosa es que se exija en un determinado supuesto la forma notarial (por ejemplo, para la inscripción en España), y otra distinta es que esa forma notarial tenga que ser precisamente la forma notarial de la legislación española: la forma es simplemente el medio por el cual se exterioriza la declaración de la voluntad de las partes.*

⁷² Gomá Lanzón, I., 2009, Op. Cit., p. 37.

⁷³ Brancós Núñez, E., “Inscripción registral de documentos extranjeros. El europeísmo equivocado de la sentencia 391/06, de 22 de noviembre de 2006, de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección cuarta”, *La Notaría-Boletín (desde 1995)*, núm. 37-38, enero 2007, pp. 119-150.

⁷⁴ Rivas Andrés, R., “Cómo debe actuar el notario español ante una escritura extranjera con inmuebles hispanos o cuando tiene que autorizar una escritura de inmuebles extranjeros (escrituras de requisitos y efectos básicos y de requisitos y efectos fuertes)”, *Notarios y Registradores*, BIN n.º 37-38, enero-febrero 2013.

LH, sino en conexión sistemática con este⁷⁵. Conforme a esta posición, y en atención al principio de legalidad que informa el sistema registral español, resulta imprescindible que los títulos inscribibles cumplan una doble exigencia: en primer lugar, que revistan la condición de documento público o auténtico, en los términos de los artículos 3 LH, 33 RH y 1216 CC; y, en segundo lugar, que tengan “*fuera en España con arreglo a las leyes*”, lo que implica que en su otorgamiento se hayan observado las formas previstas en el ordenamiento del país correspondiente (arts. 4 LH y 36 RH)⁷⁶.

Y es que resulta que el cumplimiento del requisito de autenticidad o carácter público por parte del documento extranjero para su consideración como título formal directamente inscribible en el Registro de la Propiedad, vendrá determinado por la superación de un juicio riguroso de equivalencia de funciones⁷⁷, exigido actualmente, de forma expresa, por el art. 60 LCJIMC y la DA 3º de la Ley de Jurisdicción Voluntaria (en adelante, LJV), según el cual la autoridad extranjera debe haber desarrollado una intervención sustancialmente equivalente a la del notario español⁷⁸. Es decir, se busca que el ajuste a la legalidad del documento extranjero sea "equivalente" al ajuste a la legalidad propio del documento público español, de manera que se vea cumplida la exigencia material de las normas españolas según la cual requieren el otorgamiento de escritura pública⁷⁹. Vemos, pues, cómo este cambio de postura doctrinal parece un intento de equiparar el estándar de autenticidad que se requiere a los documentos nacionales inscribibles con el que se va a exigir a los extranjeros.

Este rigor no se proyecta con la misma intensidad en todos los supuestos. En el caso de los títulos complementarios, que no son directamente inscribibles, pero sí aptos para modificar el contenido del Registro, como ocurre con las escrituras públicas de apoderamiento⁸⁰, el juicio de la equivalencia de funciones, no se articula a través del art. 60 LCJIMC y la DA 3º LJV, sino que se entiende satisfecho con la concurrencia de los mínimos imprescindibles derivados del art. 1216 CC. Estos se refieren, por un lado, a que

⁷⁵ Vid. Algora Wesolowski, M. del R., Op. Cit., pp. 400-404.

⁷⁶ Rs DGRN núm. 280/2013, de 31 de octubre, FD 4 [BOE-A-2013-12289] y Rs DGSJFP núm. 166/1999, de 11 de junio, FD 2 [BOE-A-1999-15399].

⁷⁷ Rs DGRN núm. 269/2024, de 25 de septiembre, FD 5 [BOE-A-2024-23145].

⁷⁸ Así, tanto el art. 60 LCJIMC como la DA 3º LJV requieren que *la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas de que se trate*.

⁷⁹ Calvo Caravaca, A.-L., y Carrascosa González, J., Op. Cit., p. 27.

⁸⁰ Los poderes son “aptos para modificar el contenido del Registro” porque tal y como indica Molina Illescas, S., Op. Cit., p. 1015, a pesar de no ser inscribibles en sí mismos, ayudan a demostrar o lograr la inscribibilidad del documento principal.

el documento en cuestión sea autorizado por una autoridad pública competente para dar fe, y, por otro lado, a que dicha autoridad garantice la identificación del otorgante (juicio de identidad) y su capacidad legal para el acto concreto (juicio de capacidad)⁸¹. Se ve pues, cómo en este caso, la doctrina de la DGSJFP aplica una equivalencia “blanda”⁸², cuyo examen, además, no corresponde al registrador, sino que se entiende realizado de forma implícita o presunta por el notario español al emitir su juicio de suficiencia de facultades bajo el art. 98 de la Ley 24/2001.

Esto último ha sido reiterado de forma constante en numerosas resoluciones posteriores, entre las que cabe citar, a título ejemplificativo, las de 25 de septiembre de 2024⁸³, 19 de noviembre de 2020⁸⁴, 4 de junio de 2020⁸⁵, 18 diciembre de 2018⁸⁶, 7 septiembre 2018⁸⁷, 17 abril 2017⁸⁸ y 14 septiembre 2016⁸⁹.

CAPÍTULO V. GRADACIÓN DE LA EQUIVALENCIA DE FUNCIONES Y LÍMITES EN LA ACTUACIÓN DEL FEDATARIO EXTRANJERO

A continuación, se procede a analizar la razón por la cual el grado de exigencia en la apreciación de la equivalencia funcional entre el fedatario extranjero y el nacional no es uniforme, sino que varía en función de la naturaleza del documento autorizado, en particular, según se trate de un título directamente inscribible o de carácter meramente complementario. A tal efecto, el estudio se centra, respectivamente, en la escritura de compraventa de bienes inmuebles y en la escritura pública de apoderamiento.

Dilucidado lo anterior, se examinará la posibilidad de que el notario extranjero pueda ejercer un control de legalidad equivalente al que corresponde al notario español en el marco de la autorización de compraventas de bienes inmuebles sitos en España.

⁸¹ Rs DGRN núm. 280/2013, de 31 de octubre, FD 5 [BOE-A-2013-12289] y Rs DGRN núm. 166/199, de 11 de junio, FD 5 [BOE-A-1999-15399]

⁸² Sánchez Lorenzo, S., “La eficacia de poderes de representación voluntaria otorgados en el extranjero”. *Registro de la Propiedad y Registro Mercantil antes las situaciones privadas internacionales*, Aranzadi, 2024, p. 17. Disponible en: <https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/104079/Poderes%20de%20representación.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

⁸³ Rs DGSJFP núm. 269/2024, de 25 de septiembre, FD 3 [BOE-A-2024-23145]

⁸⁴ Rs DGSJFP núm. 319/2020, de 19 de noviembre, FD 6 [BOE-A-2020-15776]

⁸⁵ Rs DGSJFP núm. 206/2020, de 4 de junio, FD 5 [BOE-A-2020-8799]

⁸⁶ Rs DGSJFP núm. 24/2018, de 18 de diciembre, FD 5 [BOE-A-2019-1020]

⁸⁷ Rs DGSJFP núm. 233/2018, de 7 de septiembre, FD 5 [BOE-A-2018-13019]

⁸⁸ Rs DGSJFP núm. 101/2017, de 17 de abril, FD 5 [BOE-A-2017-4658]

⁸⁹ Rs DGSJFP núm. 241/2016, de 14 de septiembre, FD 6 [BOE-A-2016-9151]

1. ESCRITURA PÚBLICA DE APODERAMIENTO

La escritura pública de poder o apoderamiento es el documento notarial que contiene el acto de voluntad por el cual el poderdante concede un poder de legitimación al apoderado, para que este último actúe en interés y por cuenta del primero, de manera que los efectos se produzcan en la esfera jurídica del representado y no en la del representante⁹⁰. Esta escritura se configura, así, como el instrumento por excelencia de la representación voluntaria⁹¹.

Su relevancia se acentúa en el ámbito internacional, en la medida en que permite la celebración de negocios jurídicos sin la presencia física del interesado⁹². De este modo, los apoderamientos facilitan la circulación transfronteriza de bienes y servicios y contribuyen al desarrollo del tráfico jurídico internacional, generando efectos positivos en términos de eficiencia económica y bienestar general⁹³. En esta línea, la Rs DGRN de 23 de febrero de 2015, pone de relieve que el recurso a poderes otorgados en el extranjero constituye una práctica habitual, consecuencia directa de la creciente internacionalización de las relaciones económicas⁹⁴.

Desde la perspectiva del Derecho internacional privado, cuando el poder tiene por objeto el otorgamiento de una escritura pública de compraventa de un inmueble sito en España, su régimen sustantivo se rige, según el art. 10.11 CC y a falta de elección expresa, por la ley española, al ser esta la del lugar de ejercicio de las facultades representativas. Conforme a dicha ley, y en plena sintonía con los principios espiritualistas fundamentales que vertebran el sistema jurídico español, el poder goza de libertad de forma⁹⁵.

Ahora bien, esta regla debe matizarse. Independientemente de que el fondo del poder se hubiese sometido a una ley extranjera, tal y como indica el art. 1280.5º CC, al ser su objeto el otorgamiento de escritura pública de venta de inmueble situado en España, es decir, *un acto redactado en escritura pública*, este deberá constar siempre en escritura pública. Así lo indica también, de forma más concreta, el art. 98 de la Ley 24/2001, que

⁹⁰ Pascua Ponce, M. P., “Eficacia en España de un poder de representación otorgado al amparo de un ordenamiento extranjero en la actual legislación y en la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública”, *Práctica española de Derecho Internacional Privado/ Studies on Spanish Private International Law Practice*, REDI, vol. 75 (2023), 1, p. 248.

⁹¹ Calvo Caravaca, A.-L., y Carrascosa González, J., Op. Cit., p. 9.

⁹² Pascua Ponce, M. P., Op. Cit., p. 248.

⁹³ Calvo Caravaca, A.-L., y Carrascosa González, J., Op. Cit., p. 10.

⁹⁴ Rs DGRN núm. 67/2015, de 23 de febrero, FD 3 [BOE-A-2015-2947].

⁹⁵ Calvo Caravaca, A.-L., y Carrascosa González, J., Op. Cit., p. 21.

condiciona la autorización de instrumentos públicos otorgados por representante a la previa acreditación de la representación mediante documento auténtico. Ambos preceptos resultan aplicables, según la doctrina de Calvo-Caravaca y Carrascosa, por remisión del del art. 10.1 CC⁹⁶ y no por mandato del art. 10.11 y 11.2 del CC.

Una interpretación contraria llevaría a aceptar en España los poderes otorgados ante notario extranjero sin exigir la equivalencia de funciones cuando el poderdante o las partes que intervienen hayan decidido someter el poder a una ley extranjera. Si así fuera, bastaría con incluir en el poder una cláusula como, por ejemplo "*este poder queda sometido a la Ley de New Jersey*" para que el notario español se viera obligado a reconocer la eficacia representativa de un poder en cuya formación no se hubieran verificado extremos esenciales como la capacidad del otorgante o la suficiencia de las facultades conferidas, etc.⁹⁷

En este contexto, la doctrina de la DGRN ha considerado, en determinados pronunciamientos, que la dación de fe de la identidad y capacidad de los comparecientes por parte del fedatario extranjero es suficiente para integrar la exigencia de documento público o auténtico a efectos de los arts. 1280.5.º CC y 98 de la Ley 24/2001. Prescinde, por tanto, de otras funciones esenciales del notariado latino, en particular del deber de asesoramiento imparcial y *adecuación del poder a la voluntad debidamente informada* del poderdante⁹⁸, según la cual el fedatario realiza, a los otorgantes, las advertencias correspondientes sobre las implicaciones jurídicas del poder conferido.

En consecuencia, si el fedatario extranjero controla los extremos legales mencionados se considerará que ha intervenido en la autorización del documento con una intensidad equivalente a la de uno nacional, es decir, que ha controlado la legalidad tal y como lo haría un notario español, lo que llevaría a considerar que dicha escritura pública extranjera de "poder" sí produce en España el "efecto de tipicidad" exigido por nuestro ordenamiento jurídico, es decir, que es equivalente y cumple la exigencia material de los artículos señalados.

⁹⁶ Este artículo dispone: "*la posesión, la propiedad, y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen*". Es aplicable en tanto en cuanto el objeto del poder se refiere a la transmisión y publicidad registral de la propiedad.

⁹⁷ Calvo Caravaca, A.-L., y Carrascosa González, J., Op. Cit., p. 28.

⁹⁸ Gomá Lanzón, I., 2009, Op. Cit., pp. 33-37; y Pascua Ponce, M. P., Op. Cit., p. 270: son funciones que no se dan en los sistemas notariales anglosajones.

1.1 Finalidad instrumental de la exigencia formal

Esta necesaria flexibilización en la apreciación de la equivalencia de funciones en la autorización del poder se debe, principalmente, a la configuración del mismo como un documento notarial de carácter “accesorio”. En efecto, el poder se ordena a la eventual realización de un acto futuro, cuya celebración no es segura, y que, en todo caso, requerirá el otorgamiento de un nuevo instrumento público, la escritura pública de compraventa⁹⁹.

Así pues, desde esta perspectiva, el poder no despliega por sí mismo efectos materiales específicos de carácter traditorio, ejecutivo o probatorio en el proceso, ni accede directamente al Registro de la Propiedad, operando únicamente como presupuesto o complemento de la escritura principal¹⁰⁰. En consecuencia, no protege los intereses del foro vinculados a tales efectos y, por ello, la forma, en este tipo de escrituras, se limita a actuar como sello de autenticidad. Es decir, en el caso de los poderes, la exigencia formal tiene, sobre todo, una finalidad de carácter instrumental, consistente en garantizar la fiabilidad del otorgamiento de consentimiento entre poderdante y apoderado, bastando para ello el juicio de identidad y capacidad¹⁰¹. El poder no afecta, de manera directa, al tráfico jurídico inmobiliario español.

Así pues, teniendo en cuenta todo lo anterior y la vocación inherente del poder a la circulación internacional, la flexibilización en la apreciación de la existencia de funciones equivalentes entre el notario extranjero y nacional se hace necesaria para no perjudicar el interés general y obstaculizar, de manera desproporcionada, la libre prestación de servicios en el seno de la Unión Europea¹⁰².

2. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

A diferencia del poder, la escritura pública de compraventa se configura como un documento principal¹⁰³. Esto quiere decir que despliega unos efectos por sí misma, el traditorio y registral entre otros, que, tal y como se ha indicado en el capítulo anterior,

⁹⁹ Rivas Andrés, R., 2013, Op. Cit.

¹⁰⁰ Gomá Lanzón, I., 2009, Op. Cit., pp. 32-33.

¹⁰¹ Sena, F., “Compraventa por extranjeros”, *Notarios y Registradores*, 11 de marzo de 2016. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/francisco-sena/propiedad-francisco-sena/compraventa/por-extranjeros/>

¹⁰² La justificación de esta afirmación será examinada con mayor detalle en un apartado posterior, en el marco del análisis de la escritura pública de compraventa.

¹⁰³ Rivas Andrés, R., 2013, Op. Cit.

están vinculados a intereses del foro que resultan decisivos para la paz social y el progreso económico.

2.1 Finalidad protectora de la exigencia formal

Por el motivo anterior, en la escritura pública de compraventa, la exigencia formal no cumple únicamente una función instrumental dirigida a garantizar la autenticidad del negocio jurídico documentado, sino también una función de protección de los intereses aludidos. Es decir, en este sentido, la forma se impone no solo como medio de prueba fehaciente del consentimiento, sino también como una herramienta de control, establecida por razones de política legislativa, condicionante inexcusable de los referidos efectos jurídicos¹⁰⁴.

En consecuencia, corresponde la aplicación de criterios rigurosos a la hora de apreciar la equivalencia de funciones, no siendo suficiente para sustanciarla el mero juicio de identidad y capacidad ejercido por el fedatario extranjero. Es necesario, además, que concurren otros elementos propios del control de legalidad notarial, como el asesoramiento informado a las partes y la correcta aplicación de la normativa española relativa, entre otras materias, a la fiscalidad, la prevención del blanqueo de capitales y, en general, a todos aquellos aspectos que condicionan la validez y eficacia del acto en nuestro ordenamiento¹⁰⁵. Todo ello exige no solo el conocimiento del Derecho español, sino también la cooperación del notario con la Administración pública¹⁰⁶.

Así pues, la ausencia de estos dos factores (el fedatario extranjero está exento de deberes de cooperación con una Administración Pública de la que no forma parte, y de conocer un ordenamiento jurídico ajeno a su competencia¹⁰⁷), se erigen, en el caso de la compraventa, y a diferencia de lo que sucede con el poder, en obstáculos determinantes para apreciar la equivalencia entre el documento nacional y el extranjero. Ello impide presumir la legalidad de este último y, en consecuencia, considerar que una escritura pública extranjera de compraventa produzca en España el efecto de tipicidad exigido por nuestro ordenamiento jurídico, es decir, que satisfaga la exigencia material prevista en el

¹⁰⁴ Rs DGRN núm. 82/2005, de 7 de febrero [BOE-A-2005-5504].

¹⁰⁵ Sena, F., Op. Cit.

¹⁰⁶ En Rivas Andrés, R., 2013, Op. Cit.: Rafael Rivas añade que, para garantizar el consentimiento informado de los otorgantes, el notario debe prestar un asesoramiento "extenso e intenso" sobre la legalidad nacional.

¹⁰⁷ Rs DGRN núm. 82/2005, de 7 de febrero [BOE-A-2005-5504]; Rs DGRN núm. 24/2018, de 18 de diciembre, FD 8 [BOE-A-2019-1020]; y Rs DGRN núm. 269/2024, de 25 de septiembre, FD 5 [BOE-A-2024-23145].

artículo 3 LH. En definitiva, tales circunstancias impiden al fedatario extranjero ejercer el control de legalidad en los términos en que lo haría un notario español¹⁰⁸.

2.2 Control notarial de legalidad en la escritura de compraventa

A continuación, se va a incidir en algunos de los elementos que el notario autorizante de una escritura pública de compraventa debe identificar en el curso de su otorgamiento, los cuales resultan esenciales para garantizar que el consentimiento de las partes se presta de forma libre e informada, sin concurrencia de vicios que puedan afectar a su validez y, en consecuencia, para asegurar la autenticidad del negocio jurídico. Asimismo, se va a examinar determinadas obligaciones de colaboración del notario con la Administración, según las cuales salvaguarda intereses públicos. Esta exposición se va a llevar a cabo sin ánimo de exhaustividad, y con el único propósito de poner de relieve, desde una perspectiva práctica, la complejidad que la realización de dicha labor entrañaría para un notario extranjero, sujeto a una Administración y ordenamiento jurídico distinto de aquel que rige la operación¹⁰⁹.

En primer lugar, el fedatario español debe verificar, con simultaneidad al momento de la operación y a fin de proteger al adquirente, el estado jurídico real de la finca. Para ello, realiza una consulta telemática al Registro de la Propiedad, a través de la cual conoce la titularidad y el poder de disposición del vendedor, así como la existencia de cargas o gravámenes en el momento exacto del otorgamiento¹¹⁰. Esta actuación permite asegurar que quien transmite es el verdadero titular del derecho y evitar posibles fraudes o dobles transmisiones¹¹¹. Asimismo, como parte esencial para formar el consentimiento, el notario identifica la finca objeto del negocio jurídico en la sede electrónica del Catastro, comparando los datos registrales con la información catastral, comunicándolo a las partes, y pudiendo promover, en su caso, la rectificación de las discrepancias entre ambos¹¹².

¹⁰⁸ Calvo Caravaca, A.-L., y Carrascosa González, J., Op. Cit., p. 19.

¹⁰⁹ Iriarte Ángel, J. L., y Casado Abarquero, M., “Acceso al Registro de las escrituras públicas de adquisición de inmuebles otorgadas en el extranjero (Comentario a la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 19 de junio de 2012)”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 741, 2014 (Ejemplar dedicado a: Derecho privado de la Unión Europea), p. 188.

¹¹⁰ Art. 175 del Reglamento Notarial: *A los efectos de informar debidamente a las partes acerca del acto o negocio jurídico, el notario, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles [...], deberá comprobar la titularidad y el estado de cargas de aquellos. El conocimiento de la titularidad y estado de cargas del inmueble se efectuará por medios telemáticos.*

¹¹¹ Rs DGRN núm. 82/2005, de 7 de febrero [BOE-A-2005-5504].

¹¹² Sanz Pérez, C., “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica tras la Ley 13/2015, de 24 de junio”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 68, 2016, pp. 38-45.

De igual modo, el notario constata la inexistencia de deudas pendientes con la comunidad de propietarios mediante la aportación del certificado correspondiente (sin el cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo dispensa expresa del adquirente), teniendo en cuenta que, conforme al art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante, LPH), la anualidad en curso y las tres anteriores quedan afectas al inmueble y pueden ser exigidas al adquirente.

Junto a estas comprobaciones, el notario valora la posible sujeción del inmueble a limitaciones derivadas de servidumbres que el comprador debe conocer antes de prestar su consentimiento, en tanto en cuanto pueden suponer el menoscabo del valor y utilidad de la finca¹¹³. Asimismo, cuando el objeto de la transmisión es un terreno, recoge la declaración del transmitente relativa a si en el mismo se han desarrollado actividades potencialmente contaminantes, requisito que condiciona igualmente la inscripción registral¹¹⁴, e informa de la obligatoriedad de incorporar el certificado de eficiencia energética¹¹⁵.

La actuación notarial se extiende, igualmente, a la protección de derechos de terceros. En este sentido, el fedatario debe comprobar la posible existencia de derechos de adquisición preferente, como los reconocidos a favor de arrendatarios en caso de inmuebles arrendados o los establecidos por determinadas normativas autonómicas o municipales que prevén derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración en determinadas áreas urbanas. Asimismo, controla el régimen jurídico de las viviendas sometidas a protección oficial, vigilando el respeto a los precios tasados, las limitaciones de transmisión o su eventual descalificación, con el fin de garantizar el cumplimiento de la normativa social aplicable¹¹⁶.

Desde una perspectiva de interés público, el notario asume deberes de colaboración con el Estado para la prevención del blanqueo de capitales y la evasión fiscal, actuando como filtro legal para evitar que el mercado inmobiliario se utilice para actividades ilícitas¹¹⁷. En este sentido, ha de comprobar la coherencia entre el precio declarado y el valor del inmueble, e impedir eventuales prácticas de evasión fiscal,

¹¹³ Calvo Francia, J., “Servidumbres: lo que todo comprador debe saber antes de comprar”, *Notaría Jaime Calvo Francia*, 22 de enero de 2026.

¹¹⁴ Art. 98.3 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

¹¹⁵ Art. 17 Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

¹¹⁶ Rs DGRN núm. 82/2005, de 7 de febrero [BOE-A-2005-5504].

¹¹⁷ Gomá Lanzón, I., 2021, *Op. Cit.*, p. 101.

pudiendo proceder, cuando corresponda, a la retención de parte del precio en concepto de impuestos debidos a la Hacienda española. Asimismo, verifica que el pago del precio se realiza de forma ajustada a Derecho mediante la entrega de dinero o efectos de procedencia legal y acreditada¹¹⁸. Igualmente, corresponde al notario comprobar la situación fiscal de las entidades intervinientes, absteniéndose de autorizar el negocio cuando el número de identificación fiscal de una persona jurídica haya sido revocado y no rehabilitado¹¹⁹.

A estas funciones se añaden otras obligaciones de control y comunicación vinculadas al interés público, como la exigencia de determinadas declaraciones o autorizaciones administrativas en supuestos específicos, por ejemplo, la exigencia de declaración previa cuando intervengan capitales procedentes de paraísos fiscales, así como la autorización del Ministerio de Defensa en adquisiciones de inmuebles situados en zonas de interés estratégico por parte de extranjeros no comunitarios¹²⁰. Del mismo modo, la comunicación al Catastro de la transmisión del inmueble, mediante una conexión telemática directa, para la actualización de la titularidad catastral, resulta esencial para el correcto funcionamiento del sistema tributario¹²¹. Esta labor se completa con la remisión periódica de índices a la Hacienda pública, a través del “Índice Único Informatizado”, garantizando así un sistema rápido y eficaz de información, control y colaboración que no resulta exigible ni accesible para notarios extranjeros¹²², y con las correspondientes notificaciones a las administraciones competentes, incluidas las entidades locales, con el fin de evitar la prescripción de los tributos y garantizar que la Administración tenga conocimiento de los hechos imposables derivados de los documentos autorizados¹²³. Según el art. 254.1 LH, no se puede practicar ninguna inscripción sin la acreditación previa del pago de los impuestos correspondientes¹²⁴.

Por último, el notario español remite de forma inmediata y telemática, tras la firma, sin necesidad de consentimiento previo y sin solución de continuidad, copia

¹¹⁸ Iriarte Ángel, J. L., y Casado Abarquero, M., Op. Cit., p. 188.

¹¹⁹ DA 6ª Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

¹²⁰ Art. 40 del Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

¹²¹ Rs DGRN núm. 82/2005, de 7 de febrero [BOE-A-2005-5504].

¹²² Lledó, J., “El Índice Único Informatizado”, *Escritura Pública*, Número especial ancet, septiembre-octubre 2017, pp. 22-25.

¹²³ Rs DGRN núm. 82/2005, de 7 de febrero [BOE-A-2005-5504].

¹²⁴ Iriarte Ángel, J. L., y Casado Abarquero, M., Op. Cit., p. 188.

autorizada del título al Registro de la Propiedad¹²⁵ para la práctica del asiento de presentación, asegurando así la prioridad registral¹²⁶ frente a cualquier carga o tercero que pudiera presentarse con posterioridad. En este sentido es necesario hacer alusión a la conexión telemática, privilegiada y obligatoria, entre Notarías y Registros, de la que se ve privado el notario extranjero¹²⁷.

En el ejercicio de esta función de tutela integral, el notario no se limita a realizar comprobaciones técnicas, sino que además asesora jurídicamente a las partes antes de la autorización del documento, informándoles de las consecuencias legales y fiscales del negocio, de sus derechos y obligaciones, y eliminando de la redacción aquellas cláusulas que resulten contrarias al ordenamiento jurídico. Finalmente, procede a la lectura íntegra de la escritura y explica su contenido a los otorgantes, resolviendo las dudas que puedan plantear antes de la firma¹²⁸.

Todo este conjunto de actuaciones pone de manifiesto la intensidad del control de legalidad que caracteriza la intervención notarial en la autorización de escrituras públicas de compraventa. Un notario extranjero, ajeno al ordenamiento jurídico español y no integrado en su estructura administrativa, carecería de los medios técnicos y del conocimiento normativo necesarios para controlar con igual grado de eficacia todos estos extremos¹²⁹.

Así pues, en este contexto, *el hecho de reservar las actividades relacionadas con la autenticación de documentos relativos a la transferencia de derechos reales inmobiliarios a una categoría específica de profesionales, depositarios de la fe pública y sobre los que el Estado miembro de que se trate ejerce un control especial, constituye una medida adecuada para alcanzar los objetivos de buen funcionamiento del sistema del Registro de la Propiedad y de legalidad y seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares (...)]*¹³⁰.

¹²⁵ Vid. Art. 249 RN.

¹²⁶ Vid. art. 196 RN y arts. 108 y 112 Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

¹²⁷ Rivas Andrés, R., Op. Cit.

¹²⁸ Iriarte Ángel, J. L., y Casado Abarquero, M., Op. Cit., p. 188.

¹²⁹ En Rivas Andrés, R., Op. Cit: Rafael Rivas afirma que el notario extranjero, por definición, es un “*analfabeto jurídico*” respecto al ordenamiento español y carece de la habilitación y jurisprudencia necesarias para asesorar sobre sus consecuencias legales y fiscales. Además, se encuentra privado de los medios tecnológicos esenciales, como la firma electrónica reconocida y las conexiones telemáticas con el Registro, el Catastro o las autoridades de prevención del blanqueo de capitales.

¹³⁰ STJUE 24 mayo 2011, C-53/08, Comisión/Austria, apdo. 96 [EU:C:2011:338].

Negada, de esta manera, la aptitud de la escritura pública extranjera de compraventa para producir el efecto registral en España¹³¹, su utilidad, al efecto que a este trabajo interesa¹³², se concentraría en su valor como instrumento de exteriorización de un contrato de compraventa, válido y eficaz entre las partes¹³³, y como título, por tanto, que permitiría promover su posterior adecuación a las exigencias del sistema inmobiliario registral español, facultando a las partes para compelerse recíprocamente al otorgamiento de una nueva escritura pública ante notario español¹³⁴. Este otorgamiento ulterior integraría los correspondientes controles de legalidad y constituiría el título idóneo para la inscripción registral, haciendo posible la obtención de la plena protección del derecho adquirido frente a terceros.

CAPÍTULO VI. REINTERPRETACIÓN DE LA EQUIVALENCIA DE FUNCIONES Y CONTROL REGISTRAL DE LEGALIDAD

Frente a la posición anteriormente expuesta, existe, en la actualidad, una segunda corriente doctrinal, que, partiendo igualmente de la aplicación de la teoría de la equivalencia de funciones, conduce a un resultado diametralmente opuesto al anterior, es decir, a afirmar la posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura pública de compraventa autorizada por fedatario extranjero¹³⁵.

El análisis de esta tesis reviste especial interés, no solo por el respaldo que ha encontrado en un sector relevante de la doctrina, de la jurisprudencia y de la propia

¹³¹ Calvo Caravaca, A.-L., y Carrascosa González, J., Op. Cit., p. 19.

¹³² El cual se refiere, esencialmente, a dilucidar de qué modo el comprador de un inmueble sito en España que otorga escritura de compraventa en el extranjero puede llegar a obtener la protección privilegiada que dispensa el Registro de la Propiedad.

¹³³ En efecto, desde la perspectiva del negocio jurídico subyacente, la escritura pública extranjera podrá valer como instrumento de un contrato de compraventa, que, según el art. 10. 1 RRI, será válido y obligatorio entre las partes, conforme a la ley rectora del mismo, la cual será la libremente escogida por las partes, por aplicación del art. 3 RRI. En todo caso, la validez formal del contrato se regirá por el art. 11 del citado Reglamento, del cual, dada la libertad formal que caracteriza los contratos de compraventa en nuestro Derecho, resulta de aplicación su apartado primero, que indica que el contrato será formalmente válido si cumple las exigencias, bien de la ley que rija el fondo del contrato, bien de la ley del lugar de su celebración. Así pues, esta regla conduce a admitir que, si la “*lex contractus*” del contrato de compraventa celebrado en el extranjero es la del lugar de su celebración, este podrá considerarse formalmente válido siempre que respete las exigencias formales previstas por dicho ordenamiento.

¹³⁴ Sena, F., Op. Cit.

¹³⁵ Vid. Nogueroles Peiró, N., “Artículo 60. Inscripción de documentos públicos extranjeros”, en Méndez González, F. P. y Palao Moreno, G. (dirs.), *Comentarios a la Ley de cooperación jurídica internacional en materia civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 743; Iriarte Ángel, J. L., y Casado Abarquero, M., Op. Cit., p. 189; y STS núm. 998/2011, de 19 de junio, [CENDOJ-ECLI:ES:TS:2012:5354].

DGRN, sino, también, porque su confrontación con la postura restrictiva anterior dio lugar a la conocida Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012¹³⁶, que puso fin al denominado “caso alemán”. Este ha sido calificado por la doctrina, en palabras de ARENAS, como “*una de las batallas más interesantes que se han desarrollado en el terreno del Derecho Internacional Privado*”¹³⁷, habida cuenta de sus profundas implicaciones para el sistema español de seguridad jurídica preventiva¹³⁸.

Esta segunda postura coincide con la primera en dos aspectos fundamentales. En primer lugar, sostiene que los documentos extranjeros están y deben estar sometidos al cumplimiento de las mismas garantías que los autorizados en España. En segundo lugar, considera que el elemento decisivo para valorar su eficacia no radica ni en la denominación del funcionario que autoriza el documento ni en las solemnidades externas que lo acompañan, sino en la autenticidad del mismo, la cual depende, esencialmente, de las funciones desempeñadas por la autoridad que lo emite. Así pues, como se indicaba previamente, esta segunda postura parte igualmente, conforme al art. 60 LCJIMC, de la aplicación de la teoría de la equivalencia de funciones entre el fedatario nacional y el extranjero. No obstante, a diferencia de la primera, concluye en la posibilidad de inscripción de las escrituras públicas extranjeras en el Registro de la Propiedad español.

Surge entonces el interrogante de cuál es la línea argumental que permite alcanzar tal conclusión, cuestión a cuya exposición sistemática se dedica el presente capítulo, con el propósito de analizar sus fundamentos jurídicos y las implicaciones que proyecta sobre el modelo español de seguridad jurídica preventiva.

1. NEGACIÓN DEL CONTROL NOTARIAL DE LEGALIDAD

En este contexto, la respuesta se encuentra en torno a la negación de la existencia del deber genérico por parte del notario de controlar la legalidad sustantiva de los negocios jurídicos que autoriza, así como, la consiguiente presunción de legalidad que cubre los documentos notariales. De acuerdo con esta posición, defendida, entre otros, por NOGUEROLES, ambos elementos carecen de cobertura legal sólida en el

¹³⁶ STS núm. 998/2011, de 19 de junio, [CENDOJ-ECLI:ES:TS:2012:5354].

¹³⁷ Arenas, R., “Documentos extranjeros. Nota a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección Cuarta, de 22 de noviembre de 2006”, *Revista Española de Derecho Internacional*, 2006, vol. LVIII, núm. 2, pp. 989-993.

¹³⁸ Algora Wesolowski, M. del R., *Op. Cit.*, pp. 400-404.

ordenamiento español, especialmente tras la anulación por el Tribunal Supremo de diversos preceptos reglamentarios que pretendían introducir dicho control¹³⁹.

Desde esta perspectiva, la presunción de legalidad no operaría sobre el negocio jurídico documentado sino, únicamente, sobre el acto del otorgamiento, que es al que se circunscribiría la fe pública notarial, proyectando, solamente, las presunciones de veracidad e integridad sobre los hechos¹⁴⁰. En consecuencia, se sostiene que el notario actúa como un testigo cualificado, limitándose su función a acreditar la identidad, capacidad y declaración de voluntad de los otorgantes, es decir, que “*una persona dice que vende y otra que compra*”, pero no que “*una persona ha vendido y otra ha comprado*”. De este modo, un contrato formalizado en escritura pública no gozaría de una presunción de validez intrínsecamente superior a la de uno redactado de forma privada, recayendo la determinación última de su validez en el Poder Judicial¹⁴¹.

Sobre dicha base, esta postura permite la aplicación de una teoría de la equivalencia “flexible” y “no rigurosa”¹⁴², según la cual, la única función que debería ser apreciada es la de dación de fe de los hechos, que sí resulta equivalente entre los notariados de corte latino¹⁴³. Por un lado, la intervención notarial en estos sistemas trasciende la mera legitimación de firmas, integrando un juicio de identidad y capacidad que, conforme al concepto de documento público en nuestro Derecho (art. 1216 CC), resulta esencial para acreditar la autenticidad de los hechos¹⁴⁴; y, por otro lado, la dación de fe, así entendida, no exige que el notario autorizante conozca el ordenamiento jurídico del Estado donde el documento pretende inscribirse, ni le impone deberes de colaboración con una Administración Pública extranjera. En este sentido, la existencia de funciones

¹³⁹ Vid. Nogueroles Peiró, N., Op. Cit., pp. 755-756; y Vid. Borrell, J., “Carácter rogado de la función: el previo requerimiento. Concurso de requerimientos. Deber de prestación de la función: excusas. Deberes de imparcialidad y asesoramiento: el artículo 147 del reglamento notarial. Examen de antecedentes y expedientes. Control de legalidad”, en Borrell, J. (coord.), *Derecho Notarial*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011, pp. 80-83

¹⁴⁰ Vid. Martínez Escribano, C. y Nogueroles Peiró, N., “El acceso al Registro de la Propiedad de una escritura notarial alemana. Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 (5354/2012)”, en Yzquierdo Tolsada, M. (dir.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: Civil y Mercantil*, Vol. 5 (2011-2012), Dykinson, Madrid, 2016, p. 504.

¹⁴¹ *Ibid.*, p. 499.

¹⁴² Nogueroles Peiró, N., Op. Cit., p. 759.

¹⁴³ Así lo indica expresamente la STS núm. 998/2011, de 19 de junio, [CENDOJ-ECLI:ES:TS:2012:5354], en su FD 3: *el documento notarial alemán y el español son equivalentes en cuanto la función de fe pública ejercida por ambos es similar.*

¹⁴⁴ Pascua Ponce, M. P., Op. Cit., p. 269.

notariales adicionales, referidas a la salvaguarda de intereses públicos, sobre blanqueo de capitales, en materia urbanística y fiscal, no serían suficientes para negar la equivalencia.

Así pues, esta postura niega la virtualidad del concepto de la “forma control”, por carecer de respaldo normativo expreso¹⁴⁵, y proyecta sobre la escritura de compraventa el mismo régimen formal que el reconocido para los poderes. Se unifica así el tratamiento de ambos instrumentos, prescindiendo de la distinta naturaleza y de los efectos jurídicos que cada uno de ellos despliega, incidentes los del primero en el corazón de la seguridad jurídica española.

2. TRANSFERENCIA ÍNTEGRA DEL CONTROL DE LEGALIDAD AL REGISTRADOR

Argumentada la equivalencia de funciones entre el notario nacional y el extranjero mediante la negación de la función del primero de controlar la legalidad del negocio jurídico escriturado, el último problema que esta corriente debe resolver para admitir la posibilidad de inscripción de una escritura pública extranjera en el Registro de la Propiedad es analizar cómo, eliminada la anterior, se garantiza la autenticidad o validez del título material que accede al mismo, la cual es necesaria, según lo visto en el Capítulo I, para preservar la seguridad jurídica del sistema inmobiliario español, necesaria para la paz social y progreso económico.

Pues bien, en ausencia del doble control de legalidad, la solución propuesta por esta posición doctrinal consiste en atribuir dicho control, de manera íntegra, al registrador de la propiedad. Este sería, a través de la calificación registral (art. 18 LH), el único que podría proyectar la presunción de legalidad sobre el mismo.

De acuerdo con este esquema, mientras que la escritura funciona como el "título formal" que prueba los hechos y el consentimiento, la verificación de la validez de los actos dispositivos y el cumplimiento de requisitos fiscales, urbanísticos o de prevención de blanqueo de capitales, correspondería al registrador¹⁴⁶. Este último, en efecto, ignora si el consentimiento contractual se ha prestado, cuándo, y por quién; de ahí la necesidad de que se le presente un documento que de fe de estos extremos. Sin embargo, una vez acreditados tales hechos mediante el documento notarial, el resto de las cuestiones se

¹⁴⁵ SAP de Santa Cruz de Tenerife núm. 391/2006, de 22 de noviembre, FD 4º [CENDOJ-ECLI:ES:APTF:2006:2372]

¹⁴⁶ Martínez Escribano, C. y Nogueroles Peiró, N., Op. Cit., p. 504.

someterían a su calificación registral para determinar si procede o no la inscripción solicitada, siendo esta última la única que proyectaría una presunción de derecho, más allá del hecho probado por la escritura¹⁴⁷.

Así, mientras que el notario "autoriza", el Registrador "califica" sin que exista un "doble control", siendo la calificación la que transforma la fe pública de los hechos en una presunción de derecho, esencial para la seguridad del tráfico inmobiliario y la paz social.

3. COMPATIBILIDAD CON LA LIBERTAD COMUNITARIA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Por todo lo anterior, esta postura considera que, aun en el supuesto de que el notario ejerciese tal "control de legalidad", la exigencia de otorgamiento de una nueva escritura ante notario español para poder inscribir en el Registro de la Propiedad un negocio jurídico inmobiliario ya formalizado ante fedatario de otro Estado miembro, sería contraria a la libertad comunitaria a la libre prestación de servicios (desde la perspectiva de quien los recibe, art. 56 TFUE) en tanto en cuanto violaría el principio jurisprudencial de proporcionalidad¹⁴⁸.

En este sentido, tal exigencia supondría para los ciudadanos europeos que residen fuera del territorio español un gravamen incuestionable, unos costes y unas limitaciones evitables a través de una medida alternativa, la función calificador del registrador, que, según esta tesis, permitiría alcanzar la misma garantía de legalidad del negocio jurídico y cumplimiento de fines de interés general.

Aun cuando la función notarial, en cuanto manifestación de una función pública delegataria de una parcela de la soberanía estatal¹⁴⁹ y herramienta de indudable interés general¹⁵⁰, se encuentra excluida de la liberalización de servicios¹⁵¹, los documentos públicos en los que dicha función se materializa no permanecen al margen de las

¹⁴⁷ Ibid., pp. 504- 506.

¹⁴⁸ Nogueroles Peiró, N., Op. Cit., p. 757.

¹⁴⁹ Fe pública extrajudicial.

¹⁵⁰ Vid. Algora Wesolowski, M. del R., Op. Cit., p. 392: la función notarial facilita a los ciudadanos su derecho constitucional a la seguridad jurídica; se constituye como mecanismo de justicia preventiva que contribuye a la reducción de la litigiosidad y, por lo tanto, al desbloqueo de la justicia contenciosa; y colabora de forma activa en la defensa de los valores de una sociedad en democracia (lucha contra el fraude fiscal y la prevención del blanqueo de capitales, ambas cuestiones relacionadas con la trata de blancas, el narcotráfico y el tráfico de armas).

¹⁵¹ Arts. 2.2 l) y 17.12 de la Directiva 2006/123/CE; y Preámbulo II Ley 17/2009.

libertades fundamentales del mercado interior. Antes bien, pueden circular y producir efectos jurídicos en otros Estados miembros cuando el ordenamiento aplicable así lo permite, como evidencia la práctica consolidada de utilización transfronteriza de poderes notariales otorgados en un Estado para desplegar efectos en otro.

De ello se deriva que cualquier medida nacional que obstaculice o dificulte su eficacia debe someterse al escrutinio de la libertad de prestación de servicios (arts. 56 y 57 TFUE). Conforme a la jurisprudencia del TJUE, las restricciones a dicha libertad solo pueden considerarse compatibles con el Derecho de la Unión cuando se aplican de forma no discriminatoria, están justificadas por razones imperiosas de interés general y resultan adecuadas y proporcionadas para la consecución del objetivo perseguido¹⁵². Sobre esta base, y como se ha indicado previamente, la tesis analizada concluye que la exigencia de intervención de un notario español no superaría dicho juicio de proporcionalidad, al existir una alternativa menos restrictiva, la calificación registral, que permitiría alcanzar un nivel equivalente de protección de la legalidad.

CAPÍTULO VII. LA IMPOSIBILIDAD DE LA EQUIVALENCIA DE FUNCIONES: LÍMITES, INTERPRETACIÓN NORMATIVA Y SOLUCIONES ALTERNATIVAS

A continuación, en el siguiente capítulo, se procede a analizar, en primer término, las razones por las cuales, frente a lo sostenido por la postura doctrinal previamente examinada, no resulta jurídicamente viable atribuir, íntegramente, al registrador de la propiedad el control de la legalidad sustantiva de los negocios jurídicos documentados, poniendo de manifiesto los límites inherentes a la función calificadora en el sistema registral español.

En segundo lugar, y partiendo de la premisa ya establecida de que el notario extranjero tampoco puede ejercer un control de legalidad equivalente al exigido por el ordenamiento español, se aborda la consiguiente quiebra de la teoría de la equivalencia de funciones, así como la determinación del sentido y alcance de las disposiciones normativas que, no obstante, contemplan la inscripción registral de los documentos públicos extranjeros.

¹⁵² SSTJCE de 30 de noviembre de 1995, *As. c-55/94: “Gerbhard”*.

Finalmente, se examina la articulación de mecanismos alternativos que permitan la circulación y producción de efectos de las escrituras públicas extranjeras en España sin comprometer los principios estructurales del sistema español de seguridad jurídica preventiva.

1. INCOMPATIBILIDAD ENTRE EL SISTEMA ESPAÑOL DE SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA Y LA ATRIBUCIÓN INTEGRAL DEL CONTROL DE LEGALIDAD AL REGISTRADOR

El argumento expuesto en el capítulo anterior, conforme al cual la autenticidad del contenido del documento notarial cuya inscripción se pretende viene garantizada, exclusivamente, por la calificación registral, es objeto de una sólida refutación por parte de la primera postura doctrinal analizada, desarrollada en el capítulo previo, esto es, el Capítulo V. Según esta, la atribución al registrador del control de legalidad propio de la intervención notarial resulta difícilmente compatible con el sistema español de seguridad jurídica preventiva. Ello se debe a que las diferencias sustanciales existentes entre ambas funciones, relativas al contenido, medios y oportunidad temporal, impiden que la función calificadora sustituya las garantías que aporta la autorización notarial.

En primer lugar, el registrador, a diferencia del notario, que interviene antes y durante la celebración del contrato, actúa *ex post*, una vez que el negocio jurídico ya ha sido perfeccionado y está cubierto por la correspondiente presunción de legalidad. Su intervención no puede, por tanto, garantizar la formación del negocio conforme a Derecho, ni impedir su celebración en caso de ser contrario al ordenamiento jurídico¹⁵³, sino que se limita a valorar la idoneidad del título para acceder al Registro¹⁵⁴.

En segundo lugar, su función calificadora, que, en contra de lo indicado por NOGUEROLLES, no incorpora contenido alguno al documento ni añade efectos jurídicos nuevos¹⁵⁵, se encuentra limitada, conforme al art. 18 LH, “a lo que resulte del título presentado y de los asientos del Registro”. En consecuencia, y dada la ausencia de presencialidad de los otorgantes ante el registrador durante la celebración del negocio

¹⁵³ Brancós Núñez, E., (II), 2009, Op. Cit., p. 139.

¹⁵⁴ Martínez-Gil Vich, J., L., “Contenido y límites de la calificación registral”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 14, julio-agosto 2007.

¹⁵⁵ Id.

jurídico¹⁵⁶, este no puede comprobar aspectos esenciales para la validez del acto, como la realidad de la causa o la inexistencia de vicios del consentimiento¹⁵⁷.

Así pues, desplazar, íntegramente, el control de legalidad ejercido por los notarios a los registradores, supondría someter el examen de la validez del contrato a un momento eventual e incierto, en el que el acto ya goza de la presunción de legalidad y puede haber desplegado efectos difícilmente reversibles, y a una circunstancia caracterizada por la ausencia de presencialidad de las partes y la limitación en los medios de cognición. Esta situación, derivada de la separación de fe pública y legalidad, que como se decía en el Capítulo II, constituyen dos caras de la misma moneda, iría en contra de la seguridad jurídica.

No solo generaría una incertidumbre estructural en el tráfico jurídico en cuanto a los contratos no inscribibles, permitiendo la circulación de títulos sobre los que ha recaído la fe pública, pero que son potencialmente nulos o fraudulentos¹⁵⁸, sino que, además, supondría un ataque directo a los pilares del sistema inmobiliario registral español¹⁵⁹, construido sobre la legalidad de los títulos inscribibles. Siguiendo a TENA ARREGUI, y teniendo en cuenta que las garantías de legalidad notariales son irremplazables, nuestro sistema se habría convertido entonces en el *peor sistema del mundo*¹⁶⁰, al favorecer la separación entre la seguridad del tráfico (titular registral) y la seguridad jurídica (*verus dominus*), es decir, entre la legalidad y la legitimidad¹⁶¹.

En conclusión, y a pesar de la insistencia de algunos autores, dadas las previsiones normativas actuales, se concluye que no es jurídicamente viable permitir el desplazamiento íntegro del control de legalidad notarial a los registradores sin que ello implique un sometimiento de los documentos públicos extranjeros a un control menos intenso que el exigido para los documentos otorgados ante autoridades del propio ordenamiento, lo cual debería ser inadmisibles en tanto en cuanto pretenden producir los mismos efectos jurídicos en España¹⁶².

¹⁵⁶ Brancós Núñez, E., 2007, Op. Cit., pp. 119-150.

¹⁵⁷ Del Rey Barba, S., Op. Cit., p. 1416.

¹⁵⁸ García Sánchez, J. A., "Notario de la legalidad", *El Notario del Siglo XXI*, N.º 20, julio-agosto 2008.

¹⁵⁹ Seda Hermosín, M. A., Op. Cit., pp. 277-278.

¹⁶⁰ Gómez Taboada, J., (III), 2009, Op. Cit., p. 97.

¹⁶¹ Brancós Núñez, E., (II), 2009, Op. Cit., p. 127.

¹⁶² Cfr. Algora Wesolowski, M. del R., Op. Cit., pp. 419-423.

2. INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS PRECEPTOS RELATIVOS A LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS EXTRANJEROS

Negada la equivalencia de funciones entre el notario español y el notario extranjero en la autorización de una escritura pública destinada a producir el efecto registral en España; constatada la imposibilidad de que el registrador integre, en el negocio jurídico documentado, las mismas garantías de autenticidad que proporciona el notario español, imprescindibles para salvaguardar el principio de legalidad sobre el que se articula nuestro sistema inmobiliario registral; y asumido que no resulta admisible rebajar el estándar de autenticidad exigible a las escrituras públicas extranjeras respecto de las españolas, so pena de incurrir, en términos de BLANCO-MORALES LIMONES, en un “cándido europeísmo” que priorice la integración europea en detrimento de la seguridad jurídica de nuestro sistema¹⁶³, procede plantearse qué interpretación debe otorgarse a los preceptos del ordenamiento español que contemplan la posibilidad de inscripción registral de documentos otorgados en el extranjero, en particular, los artículos 60 LCJIMC, 36 RH y 4 LH.

En definitiva, se trata de determinar si, bajo las premisas expuestas, los citados preceptos admiten una interpretación sistemática y coherente o si, por el contrario, como sostiene parte de la doctrina, quedan reducidos, en la práctica, a letra muerta¹⁶⁴.

En primer lugar, debe analizarse el art. 60 LCJIMC, conforme al cual *los documentos públicos extranjeros extrajudiciales pueden ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable, y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate, y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen.*

Parte de la doctrina, representada, entre otros, por NOGUEROLES, sostiene que este precepto resulta incompatible con la negación de la equivalencia de funciones entre el notario extranjero y el notario español. Desde esta perspectiva, negar dicha equivalencia conduciría a considerar el art. 60 como una norma carente de sentido, en la medida en que, tras proclamar la posibilidad de inscripción de documentos extranjeros,

¹⁶³ Ibid., p. 423.

¹⁶⁴ Gomá Lanzón, I., 2009, Op. Cit., p. 38; y Nogueroles Peiró, N., Op. Cit., p. 765.

impondría requisitos de tal intensidad que la harían inviable en la práctica. Por ello, según esta corriente, es necesario darle a la teoría de la equivalencia de funciones un significado coherente con la finalidad de la ley, la cooperación internacional, y la inscripción de los documentos públicos extranjeros¹⁶⁵.

Ahora bien, cabe rebatir que la compatibilidad entre el art. 60 LCJIMC y la negación de la equivalencia de funciones no solo es posible, sino que es acorde a la lógica del sistema. En efecto, el art. 60 no circunscribe su ámbito de aplicación ni al Registro de la Propiedad ni a los documentos notariales, sino que emplea la expresión más amplia de “registros públicos españoles”, comprensiva de cualquier registro de carácter público, ya sea de ámbito estatal o autonómico, en materias civiles o mercantiles¹⁶⁶. Del mismo modo, al referirse a “documentos públicos extranjeros extrajudiciales”, incluye una categoría heterogénea abarcando, también, entre otros, los de naturaleza administrativa¹⁶⁷.

En consecuencia, la afirmación de la imposibilidad de inscripción de escrituras públicas extranjeras en el Registro de la Propiedad, en ausencia del control de legalidad propio del notario español, no vacía de contenido el citado precepto, en la medida en que su ámbito de aplicación desborda claramente el registral inmobiliario, manteniendo así una operatividad normativa efectiva en otros sectores del tráfico jurídico.

Continuando con el análisis, y diferencia del precepto anterior, los arts. 4 LH y 36 RH, también objeto de examen en este trabajo, sí circunscriben su ámbito de aplicación al Registro de la Propiedad. Ahora bien, de la misma forma que el art. 60 LCJIMC, al referirse a los títulos otorgados en territorio extranjero, no se limitan a los de origen notarial, sino que se refieren todos aquellos que revisten carácter auténtico, cualquiera que sea su procedencia, incluidos los de naturaleza administrativa y judicial, conforme a lo previsto en los arts. 2 y 3 LH, y 33 y 34 RH.

En coherencia con esta configuración normativa, parte de la doctrina sostiene que, en relación con los documentos notariales extranjeros, la función del art. 4 LH, desarrollado por el art. 36 RH, sería la de "preparar el terreno" para un eventual escenario de convergencia entre los sistemas jurídicos sustantivos, tecnológicos y documentales, en

¹⁶⁵ Nogueroles Peiró, N., Op. Cit., p. 765.

¹⁶⁶ Ibid., p. 740.

¹⁶⁷ Id.

el que el documento extranjero pudiera ofrecer un nivel de seguridad equiparable al español. Hasta que dicha convergencia no se materialice, no existiría una verdadera equivalencia de funciones, de modo que el documento extranjero carecería de la fuerza necesaria para acceder directamente al Registro de la Propiedad¹⁶⁸.

3. MECANISMOS ALTERNATIVOS PARA FACILITAR LA CIRCULACIÓN INTERNACIONAL DE ESCRITURAS PÚBLICAS

Sentado lo anterior, y teniendo en cuenta que en el ámbito de la Unión Europea resulta conveniente la circulación internacional de documentos notariales relativos a bienes inmuebles situados en otro Estado miembro¹⁶⁹, se plantea la cuestión de si, hasta que se alcance el grado necesario de convergencia, existe algún mecanismo jurídico alternativo a la equivalencia de funciones que permita a una escritura autorizada por notario extranjero desplegar efectos registrales en España garantizando, al mismo tiempo, su sujeción a la presunción de legalidad exigida por nuestro ordenamiento jurídico¹⁷⁰.

En este contexto y actualmente, el sistema que más se aproxima a responder de manera afirmativa a la cuestión planteada sería el proyecto Eufides, gestado en el 2012, en el seno del Consejo de los Notariados de la Unión Europea (CNUE)¹⁷¹, que, sin embargo, es de limitada aplicación en la práctica.

Este modelo se construye sobre la colaboración simultánea y telemática entre el notario extranjero, ante quien comparecen las partes para formalizar el contrato, y el notario español, perteneciente al Estado donde el documento que contiene el negocio jurídico está llamado a inscribirse. De este modo, en un único proceso de otorgamiento se integran los controles exigidos por ambos ordenamientos jurídicos¹⁷².

El fedatario extranjero actúa como autoridad autorizante del documento ante las partes, y el notario español realiza el control de legalidad que exige el ordenamiento jurídico español respecto de las transmisiones inmobiliarias. Ello comprende, entre otras actuaciones, la obtención de información registral mediante notas simples, la

¹⁶⁸ Rivas Andrés, R., Op. Cit.

¹⁶⁹ Lambertus Zanardi, R. y Sánchez Morano, M. R., “El proyecto EUFIDES: un proyecto de hoy para el futuro”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 45, septiembre-octubre 2012.

¹⁷⁰ Gomá Lanzón, I., 2009, Op. Cit., p. 49.

¹⁷¹ Consejo General del Notariado, “Los notarios europeos facilitan las transacciones inmobiliarias”, *El Notariado informa*, 14 de septiembre de 2012. Disponible en: <https://www.notariado.org/portal/-/los-notarios-europeos-facilitan-las-transacciones-inmobiliarias>

¹⁷² Vid. Rivas Andrés, R., Op. Cit.

comprobación de la titularidad y de las cargas del inmueble, el control de los medios de pago utilizados en la operación, la verificación de la situación catastral de la finca y de posibles deudas por Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como el cumplimiento de la normativa relativa a la prevención del blanqueo de capitales, inversiones extranjeras o limitaciones administrativas específicas¹⁷³. Asimismo le corresponde la realización de las actuaciones posteriores a la firma del documento, como la presentación telemática del título en el Registro de la Propiedad, la comunicación al Catastro para la actualización de la titularidad catastral, la gestión del pago de los impuestos correspondientes y la realización de las notificaciones a las autoridades administrativas competentes, incluidas las relativas a la plusvalía municipal u otras obligaciones fiscales o administrativas derivadas de la transmisión¹⁷⁴.

Como resultado de esta cooperación, el documento generado presenta una naturaleza mixta, naciendo jurídicamente “homologado” y dotado, desde su otorgamiento, de la plenitud de efectos que el ordenamiento español atribuye a las escrituras públicas autorizadas por notario nacional, incluido su acceso directo al Registro de la Propiedad. De este modo, se evita la necesidad de un ulterior otorgamiento en España para elevar a público el negocio celebrado en el extranjero, al integrarse desde el inicio los controles de legalidad exigidos¹⁷⁵.

No obstante, debe precisarse que este sistema no constituye una solución plena en términos de reconocimiento de documentos extranjeros, en la medida en que el resultado no es una escritura pública estrictamente extranjera, sino un instrumento de carácter mixto, lo que explica que únicamente pueda afirmarse que se aproxima, aunque no resuelve de manera definitiva la cuestión planteada.

¹⁷³ Por ejemplo, las derivadas de la legislación de costas o de las restricciones de adquisición de inmuebles en determinadas zonas por parte de extranjeros

¹⁷⁴ Vid. Rivas Andrés, R., Op. Cit.

¹⁷⁵ Id.

CONCLUSIÓN

En conclusión, la presente investigación ha permitido abordar, desde el estudio de la normativa vigente aplicable a la materia, los pronunciamientos jurisprudenciales pertinentes, las correspondientes resoluciones de la DGSJFP y las aportaciones doctrinales más relevantes, el análisis jurídico de la posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad de los documentos autorizados por fedatarios extranjeros, con especial atención a las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles sitos en España.

Partiendo de que el art. 4 LH, que prevé la posibilidad de inscripción de los títulos otorgados en el extranjero, ha de ser interpretado en conexión con el art. 3 del mismo cuerpo legal, el cual supedita dicha inscribibilidad a la concurrencia de carácter auténtico en los términos previstos en el Reglamento Hipotecario, en orden a la salvaguarda del principio de legalidad sobre el que se construye el sistema inmobiliario registral, se ha constatado que el régimen jurídico aplicable a la cuestión se construye en torno a la vía de verificación de dicho requisito de autenticidad. Este no viene determinado por la mera denominación del funcionario autorizante ni por las solemnidades externas del documento, sino por la superación de un juicio de equivalencia funcional respecto de las funciones sustantivas desempeñadas por el fedatario, exigido actualmente, de forma expresa, por el art. 60 LCJIMC.

En el ámbito específico de las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles sitos en España, dicha equivalencia ha de ser apreciada mediante la aplicación de criterios rigurosos, atendido el carácter principal de la misma, en tanto que despliega, por sí misma, efectos como el traditorio y el registral, vinculados a intereses del foro decisivos para la paz social y el progreso económico.

En consecuencia, no es suficiente el mero juicio de identidad y capacidad ejercido por el fedatario extranjero, sino que es necesario, además, la concurrencia de todos los restantes elementos que integran el control de legalidad notarial. Dicho control, cuyo fundamento, alcance y contenido encuentran sólido respaldo normativo, analizado en el cuerpo del presente trabajo, comprende el asesoramiento informado a las partes y la correcta aplicación de todos aquellos aspectos que condicionan la validez y eficacia del acto en nuestro ordenamiento, orientados a tutelar no solo los intereses de las partes, sino también los de terceros y los del propio Estado.

Todo ello presupone un conocimiento cualificado de nuestro Derecho y una relación de colaboración institucional del notario con la Administración pública, elementos ajenos al fedatario extranjero, quien ni se encuentra sometido al Estado español ni dispone, con carácter general, de la formación necesaria para ejercer un control de legalidad conforme a nuestro ordenamiento jurídico.

En este contexto, la ausencia de tales presupuestos se erige, en el ámbito de la compraventa inmobiliaria, en un obstáculo determinante para apreciar la legalidad del documento extranjero. De esta manera, descartada la equivalencia de funciones, es rechazada, también, su posibilidad de inscripción, y su valor se reduce al de instrumento de exteriorización de un contrato entre las partes, que sirve como título para que estas puedan compelerse recíprocamente al otorgamiento de una nueva escritura pública ante notario español.

Esta conclusión no ha sido, sin embargo, pacífica en la doctrina. El presente trabajo examina la interesante divergencia sostenida por una corriente doctrinal que, en sentido diametralmente opuesto, defiende la plena eficacia registral en España de los documentos autorizados por fedatarios extranjeros. El eje argumental sobre el que se articula dicha posición descansa en la negación de la existencia del deber general del notario de controlar la legalidad sustantiva de los negocios jurídicos que autoriza, atribuyendo, en exclusiva, tal función a la calificación del registrador.

Esta tesis, que no se comparte, es objeto de análisis crítico en el último capítulo, partiendo del sólido respaldo normativo que sustenta la realidad del control notarial de legalidad en nuestro ordenamiento. A tal efecto, se pone de manifiesto la incompatibilidad existente entre el modelo español de seguridad jurídica preventiva y la atribución íntegra al registrador del control de legalidad propio de la intervención notarial. Dicha incompatibilidad se fundamenta, principalmente, en el carácter necesariamente *ex post* de la actuación registral, momento en el cual ya no es posible prevenir la formación inválida del negocio jurídico, así como en los medios limitados de los que dispone el registrador para enjuiciar elementos esenciales como la correcta formación del consentimiento o la existencia de la causa del negocio jurídico.

Finalmente, se descarta el proyecto Eufides como mecanismo idóneo para articular, en sentido estricto, la inscripción en el Registro de la Propiedad de documentos autorizados por fedatarios extranjeros, en tanto en cuanto el producto del mismo no es

una escritura propiamente extranjera, sino de carácter mixto, determinado por la colaboración simultánea entre el notario nacional y el notario extranjero en su proceso de elaboración.

En consecuencia, se concluye que la complejidad y relevancia de la cuestión analizada permite intuir la necesidad de una futura agenda de investigación orientada a la identificación y desarrollo de instrumentos adicionales que permitan superar la tensión actual entre cooperación jurídica internacional en el contexto de la eficacia registral de los documentos notariales extranjeros y la preservación del sistema español de seguridad jurídica preventiva en el ámbito inmobiliario.

BIBLIOGRAFÍA

1. LEGISLACIÓN

Constitución Española.

Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, de 25 de marzo de 1957 (versión consolidada).

Reglamento (CE) N.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I).

Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

Código Civil.

Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946.

Ley de Enjuiciamiento Civil, de 7 de enero de 2000.

Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.

Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil.

Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba el Reglamento Notarial.

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

2. JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 207/1999, de 11 de noviembre [ECLI:ES:TC:1999:207]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 9 marzo de 2017, “*Leopoldine Gertraud Piringer*”, C-342/15 [ECLI:EU:C:2017:196]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 24 mayo de 2011, Comisión/Austria, C-53/08 [ECLI:EU:C:2011:338]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 30 de noviembre de 1995, “*Gerbhard*”, C-55/94. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 82/2013, de 11 de marzo [CENDOJ-ECLI:ES:TS:2013:1051]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 998/2011, de 19 de junio [CENDOJ-ECLI:ES:TS:2012:5354]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife núm. 391/2006, de 22 de noviembre [CENDOJ-ECLI:ES:APTF:2006:2372]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

3. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública núm. 166/1999, de 11 de junio [BOE-A-1999-15399]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública núm. 82/2005, de 7 de febrero [BOE-A-2005-5504]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública núm. 62/2012, de 22 de febrero [BOE-A-2012-3603]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública núm. 280/2013, de 31 de octubre [BOE-A-2013-12289]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública núm. 67/2015, de 23 de febrero [BOE-A-2015-2947]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública núm. 241/2016, de 14 de septiembre [BOE-A-2016-9151]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública núm. 101/2017, de 17 de abril [BOE-A-2017-4658]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública núm. 233/2018, de 7 de septiembre [BOE-A-2018-13019]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública núm. 24/2018, de 18 de diciembre [BOE-A-2019-1020]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública núm. 206/2020, de 4 de junio [BOE-A-2020-8799]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública núm. 319/2020, de 19 de noviembre [BOE-A-2020-15776]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública núm. 269/2024, de 25 de septiembre [BOE-A-2024-23145]. Fecha de última consulta: 1 de abril de 2026.

4. OBRAS DOCTRINALES

Algora Wesolowski, M. del R., “Circulación transfronteriza de documentos públicos en el ámbito inmobiliario. De la inscripción de escrituras extranjeras o la excusa para cambiar el modelo de seguridad jurídica preventiva”, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, Tomo 54, 2014, pp. 367-423.

Arenas, R., “Documentos extranjeros. Nota a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección Cuarta, de 22 de noviembre de 2006”, *Revista Española de Derecho Internacional*, 2006, vol. LVIII, N.º 2, pp. 989-993.

Bastida Freijedo, F. J., “Constitución, seguridad jurídica y Registro de la Propiedad”, *Democracia y Libertad*, Colegio de Registradores de España, núm. 85, 2018, pp. 56-57.

Blanco-Morales Limones, P., “Efectos en España de los documentos públicos extranjeros”, *Anales de la Academia Sevillana del Notariado*, Tomo XXIV, 2013, pp. 13-52.

Borrell, J., “Carácter rogado de la función: el previo requerimiento. Concurso de requerimientos. Deber de prestación de la función: excusas. Deberes de imparcialidad y asesoramiento: el artículo 147 del reglamento notarial. Examen de antecedentes y expedientes. Control de legalidad”, en Borrell, J. (coord.), *Derecho Notarial*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011, p. 37-55.

Brancós Núñez, E., “Inscripción Registral de Documentos Extranjeros”, en Fugardo Estivill, J. M.^a (coord.), *Extranjería: función notarial y derecho documental (II). Autenticidad, Legalización y Apostillado*, Marcial Pons, 2009, pp. 123-146.

Brancós Núñez, E., “Inscripción registral de documentos extranjeros. El europeísmo equivocado de la sentencia 391/06, de 22 de noviembre de 2006, de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección cuarta”, *La Notaría-Boletín (desde 1995)*, núm. 37-38, enero 2007.

Calvo Caravaca, A.-L., y Carrascosa González, J., “Poderes autorizados por notarios extranjeros y compraventa de inmuebles situados en España”, *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 12, N.º 1, 2020, pp. 8-65.

Del Rey Barba, S., “La calificación registral”, en Murga Fernández, J. P. (coord.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

Díez-Picazo, L., y Gullón, A., “El Contrato de Compraventa”, *Sistema de Derecho Civil. Volumen II: El contrato en general [...] Responsabilidad contractual*, Tecnos (Grupo Anaya S. A.), Madrid, 9.ª ed., pp. 257-274.

Díez-Picazo, L., y Gullón, A., “El Registro de la Propiedad y su Base Física”, *Sistema de Derecho Civil. Volumen III: Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*, Tecnos (Grupo Anaya S. A.), Madrid, 7.ª ed., pp. 225-234.

Díez-Picazo, L., y Gullón, A., “La Dinámica de los Derechos Reales”, *Sistema de Derecho Civil. Volumen III: Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*, Tecnos (Grupo Anaya S. A.), Madrid, 7.ª ed., pp. 58-70.

Editorial. “El documento notarial. Su valor añadido y el valor económico de la seguridad jurídica”, *El Notario Del Siglo XXI*, N.º 10, 12 Noviembre 2006.

Editorial, “¿Es ilegal el control notarial de legalidad?”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 20, Julio-Agosto 2008.

Faus, M., “Principio de legitimación registral y sus efectos”, vLex. Disponible en: <https://vlex.es/vid/434792670>

García Sánchez, J. A., “Notario de la legalidad”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 20, julio-agosto 2008.

Gomá Lanzón, I., “El notario en el siglo XXI”, *Foro. Nueva época*, vol. 24, N.º 2, 2021, pp. 81-102.

Gomá Lanzón, I., “La escritura otorgada ante notario extranjero”, hemeroteca de la *Academia Matritense del Notariado*, Tomo 045-046, 2009, pp. 1-47.

Gómez Gálligo, J., “Naturaleza de las decisiones del notario en su función de jurisdicción voluntaria”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 75, Septiembre-October 2017.

Gómez Taboada J., “Resoluciones sobre Ciudadanos Extranjeros”, en Fugardo Estivill, J. M.ª (coord.), *Extranjería: función notarial y derecho documental (III). Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y jurisprudencia*, Marcial Pons, 2009, pp. 11-163.

Gordillo Cañas, A., y Espejo Lerdo de Tejada, M., “El Registro de la Propiedad español”, en Murga Fernández, J. P. (coord.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 61- 123.

Iriarte Ángel, J. L., y Casado Abarquero, M., “Acceso al Registro de las escrituras públicas de adquisición de inmuebles otorgadas en el extranjero (Comentario a la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 19 de junio de 2012)”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 741, 2014 (ejemplar dedicado a: Derecho privado de la Unión Europea), pp. 177-194.

Lambertus Zanardi, R. y Sánchez Morano, M. R., “El proyecto EUFIDES: un proyecto de hoy para el futuro”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 45, septiembre-octubre 2012.

Martínez de Aguirre Aldaz, C., “La publicidad registral I: legitimación registral, consecuencias sustantivas”, en Murga Fernández, J. P. (coord.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 465-518.

Martínez Díe, R., “La circulación transfronteriza del documento público”, en Fugardo Estivill, J. M.^a (coord.), *Extranjería: función notarial y derecho documental (II). Autenticidad, Legalización y Apostillado*, Marcial Pons, 2009, pp. 13-44.

Martínez Escribano, C. y Nogueroles Peiró, N., “El acceso al Registro de la Propiedad de una escritura notarial alemana. Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 (5354/2012)”, en Yzquierdo Tolsada, M. (dir.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: Civil y Mercantil*, Vol. 5 (2011-2012), Dykinson, Madrid, 2016.

Martínez-Gil Vich, José Luis, “Contenido y límites de la calificación registral”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 14, julio-agosto 2007.

Molina Illescas, S., “Documentos inscribibles”, en Murga Fernández, J. P. (coord.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 991-1030.

Nogueroles Peiró, N., “Artículo 60. Inscripción de documentos públicos extranjeros”, en Méndez González, F. P. y Palao Moreno, G. (dirs.), *Comentarios a la Ley de cooperación jurídica internacional en materia civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.

Pascua Ponce, M. P., “Eficacia en España de un poder de representación otorgado al amparo de un ordenamiento extranjero en la actual legislación y en la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública”, *Práctica española de Derecho Internacional Privado/ Studies on Spanish Private International Law Practice*, REDI, vol. 75 (2023), 1.

Rivas Andrés, R., “Cómo debe actuar el notario español ante una escritura extranjera con inmuebles hispanos o cuando tiene que autorizar una escritura de inmuebles extranjeros (escrituras de requisitos y efectos básicos y de requisitos y efectos fuertes)”, *Notarios y Registradores*, BIN N.º 37-38, enero-febrero 2013.

Rivas Andrés, R., “Los cinco requisitos que han de cumplir las escrituras extranjeras según las Leyes de Jurisdicción Voluntaria y Cooperación Jurídica Internacional”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 63, septiembre-octubre 2015.

Rodríguez Adrados, A., “Principios notariales. El principio de legalidad”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 15, Septiembre-Octubre 2007.

Rodríguez Adrados, A., “Principios notariales. El principio de veracidad”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 9, Septiembre-Octubre 2006.

Sánchez Calero, F. J., y Sánchez-Calero Arribas, B., “La publicidad de los derechos reales y el Registro de la Propiedad”, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Tirant lo Blanch, Valencia, 7.ª ed., 2021, pp. 21-35.

Sánchez Lorenzo, S., “La eficacia de poderes de representación voluntaria otorgados en el extranjero”. *Registro de la Propiedad y Registro Mercantil antes las situaciones privadas internacionales*, Aranzadi, 2024, p. 17. Disponible en: <https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/104079/Poderes%20de%20representación.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Sanz Pérez, C., “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica tras la Ley 13/2015, de 24 de junio”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 68, 2016, pp. 38-45.

Seda Hermosín, M. A., “El control de legalidad por el notario”, *Academia Sevillana del Notariado*, (Ejemplar dedicado a: Ciclo de conferencias curso 2016-2017), Tomo 28, 2016-2017, pp. 257-279.

Sena, F., “Compraventa por extranjeros”, *Notarios y Registradores*, 11 de marzo de 2016. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/francisco-sena/propiedad-francisco-sena/compraventa/por-extranjeros/>

Tarragón Albellá, E., “La función notarial: su fundamento. Concepto de notario, examen del art. 1 RN. Características del notariado latino”, en Borrell, J. (coord.), *Derecho Notarial*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011, p. 17-37.

Vigil De Quiñones Otero, D., “El Tercero Hipotecario”, en Murga Fernández, J. P. (coord.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 571-601.

5. RECURSOS DE INTERNET

Calvo Francia, J., “Servidumbres: lo que todo comprador debe saber antes de comprar”, *Notaría Jaime Calvo Francia*, 22 de enero de 2026. Disponible en: <https://notariasbarcelona.es/blog/servidumbres-en-una-finca-que-son-tipos-y-como-afectan-al-comprador/>

Consejo General del Notariado, “Comparativa interanual 1.º semestre 2025-1.º semestre 2024”, *Estadística Notarial*, Consejo General del Notariado, 2025. Disponible en: https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?uuid=d356cf72-d1aa-4e1f-a8a9-c5858a8e3514&groupId=2289837

Consejo General del Notariado, “Los notarios europeos facilitan las transacciones inmobiliarias”, *El Notariado informa*, 14 de septiembre de 2012. Disponible en: <https://www.notariado.org/portal/-/los-notarios-europeos-facilitan-las-transacciones-inmobiliarias>

Lledó, J., “El Índice Único Informatizado”, *Escritura Pública*, Número especial ancet, septiembre-octubre 2017, pp. 22-25. Disponible en: https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=12092&name=DLFE-263981.pdf

ANEXO: Declaración de uso de herramientas de IA generativa

Nombre Grado:	Doble Grado en Derecho y Relaciones Internacionales (E-5)
Nombre Alumno:	María Gracia Ballarín Beneyto
Coordinadora TFG:	Marta Paradés Martín
Nombre Directora de TFG:	Isabel Lázaro González

Declaro que para la elaboración del presente Trabajo Fin de Grado se ha utilizado inteligencia artificial generativa como herramienta de apoyo.	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO
---	--	-----------------------------

1) Uso ético:

	SÍ	NO
¿A la hora de usar la herramienta IA, en los <i>prompts</i> utilizados has incluido datos de carácter sensible o de carácter personal (fotos de personas reales, datos personales, etc.)? <i>Si tu respuesta es afirmativa especifica cuáles.</i>		X
¿Has orientado tu uso a suplantar tu trabajo personal sin hacer una revisión crítica de la extraído en la herramienta IA? <i>Si tu respuesta es afirmativa especifica cuáles.</i>		X
¿Has tenido en cuenta las recomendaciones académicas que te han hecho específicamente en el Grado sobre lo que está permitido o no con la IA?	X	

2) Uso técnico realizado: solo he utilizado ChatGPT como herramienta para ordenar, de manera alfabética, los títulos que integran la bibliografía.

Confirmando que el contenido final ha sido revisado, corregido y validado íntegramente por mí como autora y asumo la plena responsabilidad académica del mismo. La utilización de la IA no ha sustituido el análisis crítico, la reflexión personal ni el trabajo intelectual propio exigido en un TFG.

Firma:

