



FACULTAD DE DERECHO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y
DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO:
ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS CUESTIONES
DE ACTUALIDAD

Autor: María Ramos Iturmendi

Cuarto curso del Grado en Derecho y Diploma en Business Law, E-1

Área de Derecho Internacional Privado

Tutor: Doña Salomé Adroher Biosca

Madrid
Abril, 2018

RESUMEN

El Registro de la Propiedad español aparece configurado legalmente como un instrumento de publicidad de los bienes inmuebles con importantes efectos jurídicos: la legitimación (Artículo 38 de la Ley Hipotecaria), la fe pública registral (artículo 34 de la Ley Hipotecaria) y la salvaguardia judicial de los asientos (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). La importancia de estos efectos jurídicos, no comunes a todos los sistemas registrales, determinan rigurosas exigencias para que los títulos accedan al Registro tales como que los títulos inscribibles sean documentos auténticos que tengan fuerza legal en España (artículo 3 y 4 de la Ley Hipotecaria) y que superen un control de legalidad en todos sus aspectos garantizador de su validez, a realizar por el registrador a través de la calificación registral (Artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Todo ello plantea como cuestión fundamental la necesidad de fijar un criterio claro sobre los requisitos que han de cumplir los títulos autorizados en el extranjero para que puedan ser inscribibles, teniendo en cuenta la normativa actualmente vigente interpretada conforme a jurisprudencia del TS (STS de 19 junio 2012) y los principios de la UE en orden a la libre prestación de servicios, la libre transmisión de bienes, el no establecimiento de duplicidades de exigencias formales, y la cooperación jurídica en orden a la libre circulación de documentos y de reconocimiento de efectos.

Como consecuencia de lo anterior es claro que a la vista de la normativa interna actualmente vigente y analizada a lo largo de este trabajo (Ley y Reglamento Hipotecario, Código Civil, Ley de enjuiciamiento Civil, Ley de jurisdicción voluntaria y Ley de cooperación jurídica internacional en materia civil principalmente) no es posible hacer una interpretación de la misma que lleve a la conclusión de que siempre haya de intervenir un notario español para que el título sea inscribible, bien porque solo él lo pueda autorizar en atención a la función de control que pueda realizar en orden al cumplimiento de todas las exigencias legales, no solo civiles sino especialmente de orden administrativo impuestas por la legislación española; o bien porque aunque se reconozca la posibilidad de autorización ante notario extranjero se intente imponer, vía interpretación o vía desarrollo reglamentario de la normativa legal, una especie de intervención posterior homologadora de la intervención previa del notario extranjero a esos efectos de control, olvidándose que en nuestro sistema registral el control de legalidad previo al acceso al Registro en todos aquellos aspectos personales, objetivos y formales de los que depende la validez del título inscribible corresponde al registrador. Descartada pues la intervención en todo caso del notario español es necesario también descartar que cualquier documento extranjero sean cuales sean los requisitos que cumpla y efectos que produzca, pueda me-

recer la calificación de título inscribible. Y en este sentido se hace necesario fijar los principios básicos de los que se ha de deducir el reconocimiento de la condición de título inscribible al documento extranjero. Estos principios serian básicamente dos: el principio de extensión de efectos y el principio de equivalencia, correctamente armonizados.

Conforme al principio de extensión de efectos ha de admitirse que el documento extranjero debe producir en España, en principio, los efectos que produzca en el país de procedencia. Ahora, el cumplimiento de dicho principio no resulta suficiente para determinar si al documento se le puede reconocer o no el carácter de título inscribible, pues para reconocerle este carácter es necesario que entre en juego el principio de equivalencia. Es necesario que el documento extranjero sea equivalente al documento español (disposición adicional tercera de la Ley de jurisdicción voluntaria, artículo 60 de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional en materia civil). Aun cuando la equivalencia que se exija sea funcional, formal y de efectos, esta exigencia no puede llevarse hasta el extremo de exigir que el funcionario extranjero competente ejerza idénticas funciones al del español (esta equivalencia ha de referirse únicamente a la función de dación de fe por autoridad competente para ello en el país de origen), que los requisitos formales del documento extranjero conforme a la ley que le sea aplicable sean equivalentes a las de una escritura pública española (ha de bastar con que sobre la base de la presencia física ante el notario el interviniente consienta o asuma el documento firmándolo ante él, se cumpla con los requisitos de identificación del otorgante y de existencia de un juicio de capacidad del mismo) y que los efectos del documento extranjero sean equivalentes a los del documento público español (es decir, que conforme al artículo 319 de la Ley de enjuiciamiento civil hagan prueba plena del acto que documenten, fecha en que se produce la documentación e identidad de los fedatarios y demás personas que intervengan en ella).

Cumplidos estos requisitos de equivalencia y asegurada su comprensión por razón del idioma en que estén redactados o en su caso su traducción, su autenticidad mediante su legalización o apostilla, su integridad documental por la numeración sellos o rubricas de sus folios, la validez del acto contenido en el documento por su adecuación a la legislación que en sus diferentes aspectos subjetivos (capacidad), objetivos (obligaciones contractuales y estatuto real) y formales (formas y solemnidades) le sea aplicable según las normas de derecho internacional privado españolas y en última instancia su no incompatibilidad con el orden público español, podrá reconocerse plenamente al documento extranjero su condición de título inscribible en el Registro de la Propiedad español.

ABSTRACT

The Spanish Land Registry is legally set as an instrument of publicity of real estate with important juridical effects, which are: the legitimization (article 38 of the Mortgage Law), the attestation (article 34 of the Mortgage Law) and the judicial safeguard of registry entries (article 1 of the Mortgage Law). The importance of such juridical effects determine rigorous requirements so as to let deeds accede to Land Registry such as that the deeds able to be registered need to be authentic documents which have legal force in Spain (articles 3 and 4 of the Mortgage Law) and that they overcome the control of legality in all their aspects guarantor of their validity, to be done by the Registrar.

All this raises as a fundamental issue the need to fix a clear criterion relating to the requirements that deeds authorised overseas have to fulfill in order to be registered, taking into account the regulation at this time in force and interpreted in accordance with The Supreme Court case law (Sentence of the Supreme Court of 19 of June, 2012) and the European Union principles with regard to the free provision of services, free transfer of goods, no establishment of duplicity of formal requirements and the legal cooperation in matters of free movement of documents and of acknowledgement of effects.

As a result of what mention before, it's clear that in light of the national regulation at this time in force and analysed throughout this work (Mortgage Law, Civil Code, Civil proceeding Law...) it is not possible to do an interpretation of it so as to conclude that it's always necessary the intervention of a Spanish public notary so that the deed can be registered, maybe because only Spanish public notary can authorise it in accordance with the function of control that can carry out in order to the observance of all legal requirements imposed by the Spanish legislation, or maybe because although the possibility of authorisation in the presence of foreign public notary, it is tried to impose, by interpretation or by regulatory development of legislation, a kind of later intervention of the Spanish public notary to validate the previous intervention of the foreign public notary for the purposes of such control, forgetting that in our registry system, the control of legality previous to the Registry's access of all those different aspects whereof rest on the validity of the deed capable of being registered corresponds to the Registrar. Discarded the intervention in any case of the Spanish public notary it is also necessary to discard that any foreign document could deserve the qualification of deed able to be registered. And in this sense it becomes necessary to determine the basic principles whereof needs to be deduced the acknowledgement of the status to the foreign document of deed able to be registered. Those principles would be two: the principle of spread of effects and the principle of equivalence, well harmonized.

In accordance with the principle of spread of effects, it has to be admitted that the foreign document must produce in Spain, in principle, the effects that it produces in the origin country. But the fulfillment of these principle does not turn out to be sufficient so as to determine that the document can be recognised as a document able to be registered, because for such acknowledgement it is necessary that the principle of equivalence comes into play. The foreign document has to be equivalent to the document authorised by Spanish public notary. Although an equivalence of forms, roles and effects is required, this requirement can't mean: that the competent foreign public notary has to develop identical roles to the ones developed by the Spanish public notary, that the formal requirements of the foreign document according to the law applicable have to be equivalent to the ones of the Spanish deed and that the effects of the foreign public document have to be equivalent to the ones produced by the Spanish public document.

Fulfilled all the requirements mentioned before and the ones in matters of comprehension of the language in which those documents where written (translation if needed), of authenticity, of documental integrity, of validity of the act included in the document (being necessary the application of Spanish conflict rules) and of compatibility with the Spanish public order, we could state that the foreign document (deed) is perfectly able to be registered in the Spanish Land Registry.

PALABRAS CLAVE

Registro de la Propiedad, Tribunal Supremo, Unión Europea, documento extranjero, documento público, inversiones extranjeras, documento complementario, control de legalidad, título inscribible, principio de extensión de efectos, principio de equivalencia, equivalencia de formas, efectos y funciones, función calificadora, normas de conflicto, ley material, derecho extranjero, derecho interno, circunstancias identificadoras, poder de representación.

KEY WORDS

Land Registry, The Supreme Court, European Union, foreign document, public document, foreign investments, supplementary document, control of legality, document capable of being registered, principle of spread of effects, principle of equivalence, equivalence of forms, effects and roles, conflict rule, applicable law, foreign law, national law, identifying circumstances, power of attorney.

ÍNDICE

PORTADA	1
RESUMEN/ABSTRACT	2
PALABRAS CLAVE/KEY WORDS	6
ÍNDICE	7
LISTADO DE SIGLAS Y ABREVIATURAS	8
INTRODUCCIÓN	9
DESARROLLO	11
1. PRESENTACIÓN	11
1.1. El Registro de la Propiedad como instrumento jurídico de publicidad de derechos reales inmobiliarios	11
1.2. Incidencia del Derecho Internacional Privado en el Registro de la Propiedad.....	16
2. TÍTULOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	17
2.1. Inscripción de documentos extrajudiciales otorgados en el extranjero.....	18
3. LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR.....	38
3.1. Aplicación del derecho extranjero en el ejercicio de la función de calificación registral...39	39
3.2. Prueba del derecho extranjero en relación con el Registro de la Propiedad.....41	41
4. REPRESENTACIÓN DEL EXTRANJERO.....	46
4.1. Análisis de la eficacia en España de los poderes otorgados en el extranjero.....47	47
CONCLUSIONES.....	49
FUENTES DE INVESTIGACIÓN	50
ANEXOS.....	56

LISTADO DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

UE	Unión Europea
RIE 1992	Reglamento de inversiones extranjeras de 1992
CE	Constitución Española
CC	Código Civil
LH	Ley Hipotecaria
RH	Reglamento Hipotecario
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LON	Ley Orgánica del Notariado
RD 2537/1994	Real Decreto por el que se modifican determinados artículos de los Reglamentos notarial e hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico inmobiliario
LCJIMC	Ley de cooperación jurídica internacional en materia civil
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
RDGRN	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado
TS	Tribunal Supremo
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
STSJ	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia
DNI	Documento nacional de identidad
NIF	Número de identificación fiscal
TFG	Trabajo fin de Grado
<i>op. "cit."</i>	opus citatum "obra citada"

INTRODUCCIÓN

La cuestión objeto de la investigación a realizar en aras de la correcta elaboración de mi TFG es el estudio de aquellas cuestiones de derecho internacional privado que se presentan en relación con el Registro de la Propiedad.

Aunque la propia norma de conflicto española en relación con el régimen jurídico de bienes inmuebles y su publicidad (artículo 10.1 del CC) pudiera hacer pensar en una primera aproximación que la aplicación de la ley española a estas materias podría determinar la poca trascendencia del derecho internacional privado respecto al Registro de la Propiedad, nada más lejos de la realidad, son múltiples los puntos de conexión entre esta institución y el derecho internacional privado, y no solo desde un punto de vista teórico o intelectual sino sobre todo desde un punto de vista práctico como consecuencia de fenómenos sociales tan actuales como el turismo, la emigración y la globalización de las relaciones jurídico-económicas.

El interés por el título de mi TFG es principalmente debido a que las dos asignaturas de grado que en este trabajo se abordan, Derechos Reales y Derecho Internacional Privado, me han atraído especialmente a lo largo del tercer y último curso, y ello unido al interés por la institución del Registro de la Propiedad, derivado de la realización de prácticas en el mismo, es lo que ha hecho posible que tome conciencia de la importancia del tema, siendo esta la justificación de la realización de este trabajo.

En él se ha empezado por analizar, aunque sea brevemente, la institución del Registro de la Propiedad como instrumento jurídico de publicidad de los derechos inmobiliarios siguiendo para ello como hilo conductor el análisis del procedimiento registral y los diferentes principios hipotecarios, para poner luego de manifiesto de manera general las diferentes cuestiones de derecho internacional privado que se presentan en relación con dicho procedimiento y principios.

Ante la imposibilidad de tratar de manera exhaustiva todas las posibles cuestiones objeto de análisis en este trabajo, el mismo se ha centrado en la cuestión de mayor trascendencia práctica en relación con el Registro de la Propiedad : la inscripción de los documentos extrajudiciales otorgados en el extranjero, y como complementario de la misma, el análisis de la aplicación y prueba del derecho extranjero y las peculiaridades de dichos documentos en cuanto a la intervención en ellos de extranjeros bien directamente o representados.

Este estudio se ha efectuado a la vista fundamentalmente de la doctrina de la DGRN, distinguiéndose las diferentes fases por las que ha pasado esta, con su correspondiente crítica y todo ello para llegar a la situación actual tras la aprobación de las Leyes de Jurisdicción Voluntaria y de Cooperación Jurídica Internacional en materia civil, a la vista de las cuales se han planteado divergencias interpretativas importantes.

En las conclusiones finales del trabajo se trata de llegar a una solución armónica y equilibrada de esta cuestión que tendrá que seguro ser analizada por la DGRN y en última instancia por el Tribunal Supremo.

1. PRESENTACIÓN

1.1. El Registro de la Propiedad como instrumento jurídico de publicidad de derechos reales inmobiliarios

El profesor Luis-Díez Picazo¹ define el Registro de la Propiedad como “una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles”.

Conforme a lo establecido en los artículos 1.2 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH²) y 1 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH³), cada Registro de la Propiedad tiene una circunscripción territorial de manera que la inscripción de los bienes inmuebles y la expedición de su publicidad se ha de hacer por el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción territorial estén situados. Esta es la razón por la que se califica al Registro de la Propiedad como un registro de fincas organizado bajo el principio de folio real, ya que, tal y como determina el artículo 243 de la LH “el Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente”.

En mi opinión, esta forma de organización territorial de los Registros de la Propiedad, a diferencia de los Registros Mercantiles cuya demarcación es provincial y cuyo criterio de competencia viene determinado fundamentalmente por el domicilio del sujeto inscribible, es adecuada debido a que, por un lado, puede adaptarse perfectamente al movimiento de la titulación de derechos reales sobre bienes inmuebles, y por otro lado, facilita la accesibilidad de los ciudadanos a los servicios que estas instituciones prestan de manera homogénea en todo el territorio español.

A pesar de la disparidad doctrinal acerca de la naturaleza del procedimiento registral, autores como LaCruz y Sancho⁴ postulan que “se trata de un procedimiento autónomo, de naturaleza especial,

¹ Díez-Picazo, L., “La publicidad y los derechos reales”, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial: las relaciones jurídico-reales, el Registro de la Propiedad, la posesión*, volumen segundo, Tecnos S. A., Madrid, 1978, p. 249.

² Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE 27 de febrero de 1946).

³ Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (BOE 16 de abril de 1947).

⁴ Recopilador Rodríguez de Tejada, G., “Tema 22 Hipotecario Registros. Procedimiento Registral. Naturaleza y caracteres. El principio de rogación. Asientos obligatorios; asientos practicables de oficio. Legitimación para pedir la inscripción. El desistimiento”, (disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-22-hipotecario-registros/>; última consulta 14/04/2018).

que no encaja en el ámbito jurisdiccional ni en el administrativo, como lo demuestra el hecho de que no se rige por la LEC ni por la de Procedimiento Administrativo, sino por la legislación hipotecaria”.

El procedimiento registral transcurre desde que se efectúa la presentación de documentos, físicamente en el mostrador de atención al público del Registro, por envío por correo postal, por remisión por fax, o tal y como prevé el artículo 248 de la LH tras la reforma de la Ley 24/2001⁵, por vía telemática, en el Registro de la Propiedad con fines de inscripción, hasta que el registrador, tras la calificación registral de títulos, adopta respecto del asiento registral que se solicita en cada caso, la decisión final de practicarlo en el folio real del Libro de inscripciones del Registro correspondiente si la calificación es positiva, o por el contrario, de denegarlo o suspenderlo, como consecuencia de una calificación negativa o desfavorable.

Gran parte de la doctrina considera que son tres las fases del procedimiento registral. Comenzaré identificando las fases de dicho procedimiento explicando los requisitos legalmente exigibles y principios hipotecarios rectores de ellas. Principios, por cierto, relevantes dado que como afirma Roca-Sastre⁶,

En cuanto al concepto, los principios hipotecarios pueden considerarse como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral español.

Respecto de las fases. En primer lugar, la presentación de documentos. Se excluye la aplicación en nuestro sistema del **principio del consentimiento formal**. Este principio implica que al registrador le basta la aprobación o conformidad del sujeto afectado por el asiento registral que se solicita para decidir la extensión de dicho asiento en el Libro correspondiente, sin tener que remitirse al título (en sentido formal) y comprobar en él el consentimiento, libre de vicios, prestado por las partes del negocio jurídico-real inscribible (título en sentido material) o incluso, de no haber aún título, sin tener que ser su existencia reglamentaria para la toma de esa decisión.

A mi modo de ver, teniendo en cuenta que en el Derecho Civil Español la regla de transmisión de bienes corporales es título y modo (o *traditio*) y que como bien decía el profesor LaCruz⁷ “En el Registro de la Propiedad español se inmatriculan fincas, se inscriben títulos y se publican derechos”, entiendo que el consentimiento formal no puede admitirse en nuestro ordenamiento jurídico, debiendo ser, en cambio, preceptivo para la inscripción el consentimiento material al ser, en virtud del

⁵ Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y de orden social (BOE 31 diciembre 2001).

⁶ Roca Sastre, R.M^a. y Roca-Sastre Muncunill, L., “Derecho Inmobiliario”, *Derecho Hipotecario, Fundamentos de la publicidad registral*, tomo I octava edición, Bosch Casa Editorial S.A, 08011 Barcelona, Agosto 1995, p. 93.

⁷ Díez-Picazo, L., “La publicidad y los derechos reales”. *op. cit.*, p. 277.

artículo 1261 del Código Civil (en adelante, CC⁸), elemento esencial de todo contrato o negocio jurídico-real inscribible, es decir, de todo título material, y como consecuencia, presupuesto de su validez.

Los otros dos requisitos previos a la presentación de documentos en el Registro son la **titulación pública como principio general** (Artículo 3 LH) y la solicitud de inscripción o el rigurosamente llamado **principio hipotecario de rogación o de instancia** (Artículo 6 LH). Respecto al primer principio, destacar que la ausencia de formalización en documento público del título material, contrato o negocio jurídico-real que requiera esta forma, acarrea la importante consecuencia de la imposibilidad de extensión del asiento de presentación de dicho título en el Libro Diario de operaciones del Registro tal y como establece el artículo 420.1 del RH.

El segundo presupuesto es el **principio hipotecario de rogación**, en virtud del cual “el registrador no puede actuar de oficio en la práctica de los asientos o, en otras palabras, no puede inscribir un negocio respecto del cual no se le haya solicitado la inscripción, de modo que sólo le es posible practicar un asiento a solicitud del interesado o por mandamiento judicial o administrativo”, como expresa Diego Vigil de Quiñones Otero⁹, estando dicha solicitud implícita en la presentación del título formal en el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, aun cuando la rogación parezca estar conectada con la regla general de la voluntariedad o el carácter declarativo de la inscripción de los derechos reales inmobiliarios con tal intensidad incluso como para llegar a considerar ambos conceptos sinónimos, es incuestionable, tal y como afirma Antonio Gordillo Cañas¹⁰ que

La esencia de la rogación, lejos de derivar de la disponibilidad de la inscripción, radica en la delimitación de las funciones y competencias confiadas por la ley al Registrador de la Propiedad: su estatuto ni le provee de medios, ni le carga con la responsabilidad de promover y practicar con iniciativa propia la publicidad de los derechos reales inmobiliarios.

Una vez tiene lugar la recepción del título formal, se registra éste en el Libro-Registro de entrada e inmediatamente después se practica el asiento de presentación de dicho título en el Libro Diario de operaciones del Registro, recogiendo dicho asiento la fecha y la hora de su presentación.

⁸ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE 25 de julio de 1889).

⁹ Vigil de Quiñones Otero, D., “Prontuario de Derecho Hipotecario” (disponible en <http://epri-nts.ucm.es/25484/1/PRONTUARIO%20DE%20DERECHO%20HIPOTECARIOedicNov2013.pdf>; última consulta 14/04/2018).

¹⁰ Gordillo Cañas, A., “Bases del Derecho de Cosas y Principios Inmobiliario-Registrales: Sistema Español”, Estudio Monográfico del fascículo 2 del Anuario de Derecho Civil de 1995, publicaciones BOE, p. 659 (disponible en https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1995-20052700694_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_Bases_del_Derecho_de_Cosas_y_Principios_Inmobiliario-Registrales:_Sistema_esp%F1ol; última consulta 14/04/2018).

La razón por la que se hace contar en el asiento extendido la fecha y la hora de presentación del título formal se debe a la importancia que tendrá su conocimiento a efectos de prioridad de títulos.

La **prioridad es un principio hipotecario** consagrado en el artículo 17 de la LH. Como introducción, el profesor Gabriel de Reina Tartièrre¹¹ expresa que

Si sobre una misma finca concurren varios derechos reales, estos se gradúan y clasifican, en orden a su preferencia, teniendo en cuenta la fecha de ingreso en el Registro; el derecho más antiguo prevalece sobre el más moderno, (*prior in tempore, potior in iure*). El Derecho hipotecario refiere la prioridad o preferencia a la fecha de los asientos registrales y, más concretamente, a la de la presentación del correspondiente título ante el Registro.

Ahora bien, si leo detenidamente el artículo 17 de la LH observo que este principio queda dividido, por un lado, en la jerarquía o prioridad en sentido estricto, el rango, recogido en el párrafo segundo, y por otro lado, en la prioridad excluyente u oponibilidad, referida en el párrafo primero. En este sentido hay que tener en cuenta, como indica Carmen de Grado Sanz¹², que “no puede ser despachado antes un título de fecha y hora de presentación posterior que el título preferente y, en conclusión, que las inscripciones de títulos se han de practicar por el orden de presentación de los mismos”.

El último principio de esta primera fase es el **principio hipotecario de tracto sucesivo**. Queda consagrado en el artículo 20 de la LH que dice así “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”.

En definitiva, el tracto sucesivo dará lugar a “una encadenación de inscripciones en el folio registral de la finca, de manera que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular registral de hoy el transferente del mañana” como menciona Teresa Asunción Jiménez París en una de sus publicaciones¹³.

Avanzando hacia la siguiente fase del procedimiento registral, la calificación, lo primero a tener en cuenta es que la función calificadora, tipificada en el artículo 18 de la LH, es de tal suma importancia a efectos de posterior inscripción y publicidad registral inmobiliaria que requiere ser desempeñada por un funcionario con formación técnica específica, independiente en el ejercicio de

¹¹ Reina Tartièrre, G de., “El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad”, *La Notaria*, número 2, 2012, p. 56.

¹² Grado Sanz, C de., “Principio de prioridad en el Sistema Registral Español”, *Cuadernos del Seminario Carlos Hernández Crespo*, n. 25, Enero-Marzo 2010, p. 10.

¹³ Jiménez París, T.A., “La publicidad de los derechos reales y el Registro de la Propiedad en España” repositorio de la producción académica en abierto de la UCM (disponible en <http://eprints.ucm.es/35416/1/La%20publicidad%20de%20los%20derechos%20reales%20y%20el%20Registro%20de%20la%20Propiedad%20en%20España.pdf>; última consulta 14/04/2018).

su función y no elegido por las partes. Con mayor rigurosidad Díez-Picazo¹⁴ considera que la calificación registral es “el enjuiciamiento que el Registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos”.

Por tanto, de la definición dada con anterioridad se deduce la conexión existente entre la calificación y el **principio hipotecario de legalidad**. Tal es así que “la calificación de los títulos presentados a inscripción constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad”, afirma Roca-Sastre¹⁵. Y el “efecto derivado de la calificación o juicio favorable a la extensión del asiento solicitado es el que el Registrador disponga la extensión o práctica del asiento solicitado, autorizándolo con su firma” como manifiesta este mismo autor¹⁶.

Antes de llegar al final de este apartado me referiré a la inscripción. Discute la doctrina si la inscripción forma parte del procedimiento registral, calificándola incluso como una fase de éste, o si, por el contrario, puede hablarse de un **principio hipotecario de inscripción**. En mi opinión, la inscripción tiene esa doble naturaleza pues como acto es una fase del procedimiento registral, de hecho, para algunos autores el procedimiento concluye con ella, pero a la vez es un principio, dado que en el estudio de los sistemas registrales se distingue entre los registros de transcripción donde el registrador lo que hace es copiar literalmente los documentos presentados, convirtiendo así el Registro de la Propiedad en uno de documentos, y los registros de inscripción, donde el registrador extracta para hacer constar en el asiento aquellos aspectos jurídico-reales que determinan o especifican el derecho real que es objeto de inscripción, dando así lugar a los registros de derechos.

Complementario a este principio de inscripción es el **principio de determinación o especialidad**, que exige no solo que los derechos se inscriban en el folio de cada finca registral, sino que dicha inscripción se practique de forma tal que se pueda tener perfecto conocimiento de:

1. la finca afectada por el derecho con indicación de su naturaleza, sitúa la finca afectada por el derecho con indicación de su naturaleza, situación, linderos, medida superficial y en su caso base gráfica georreferenciada que la identifique.
2. la naturaleza, extensión y condiciones del derecho que sea objeto de inscripción y en su caso, de aquel sobre el que se constituya este.
3. la perfecta identificación de la persona natural o jurídica de la que procedan los bienes o derechos y de aquella a cuyo favor se haya de practicar la inscripción.

¹⁴ Díez-Picazo, L., y Gullón, A., “El procedimiento registral (continuación)”, *Sistema de Derecho Civil, Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad*, Tecnos (Grupo Anaya S.A), Madrid, 2016, p. 262.

¹⁵ Roca Sastre, R.Mª y Roca-Sastre Muncunill, L., “El principio de legalidad”, *Derecho Hipotecario, dinámica registral*, tomo IV octava edición, Bosch Casa Editorial S.A., Barcelona, Enero 1997, p. 2.

¹⁶ Roca Sastre, R.Mª y Roca-Sastre Muncunill, L., “El principio de legalidad”... *op “cit.”*, p. 56.

4. la reseña completa del título documental que se presenta en el Registro y que motiva la inscripción.

Los **principios hipotecarios** propios de la fase de inscripción son el de **legitimación o exactitud** y el de **fe pública registral**.

El principio de legitimación es la presunción de exactitud del Registro, la presunción de que “los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”, recoge con claridad el artículo 38 de la LH. Se trata de una presunción objetiva e *iruis tantum* o que admite prueba en contrario, pero teniendo en cuenta a estos efectos que de conformidad con el artículo 1 de la LH “Los asientos del Registro en cuanto se refieren a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud por los procedimientos establecidos en la Ley”.

El de fe pública registral es un principio hipotecario esencial y de mayor amplitud que el de legitimación recogido en el artículo 34 de la LH, conforme al cual “El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro”. A diferencia de la legitimación, esta es una presunción más bien subjetiva dado que el fin es la protección del tercero hipotecario, y a su vez, *iuris et de iure* o que no admite prueba en contrario.

1.2. Incidencia del Derecho Internacional Privado en el Registro de la Propiedad

Analizado en el apartado anterior el Registro de la Propiedad como instrumento jurídico de publicidad de los derechos reales inmobiliarios, procede ahora poner de manifiesto las distintas cuestiones de Derecho Internacional Privado que se plantean en relación con el mismo.

Se ha de tener en cuenta que si bien los hechos inscribibles en el Registro de la Propiedad español referidos a inmuebles ubicados en nuestro país, conforme a la norma de Derecho Internacional Privado, concretamente la norma de conflicto bilateral del artículo 10.1 del CC, se rigen por la ley española (*lex substantialis fori*), a su vez hay otros aspectos de Derecho internacional Privado que van a incidir en el procedimiento registral.

Así respecto al principio de titulación auténtica, artículo 3 de la LH, aparecerá toda la problemática de los títulos inscribibles extranjeros en el Registro de la Propiedad, artículo 4 de la LH.

En relación con los principios hipotecarios de rogación y prioridad, artículos 6, 17 y 248 de la LH, sería necesario analizar las posibilidades o medios de presentación de los documentos extranjeros en el Registro y las posibilidades de obtención de información registral previa al otorgamiento de los mismos.

En relación con los principios hipotecarios de legalidad o de calificación registral, artículo 18 de la LH, aparecerá toda la problemática relativa a la aplicación y prueba del derecho extranjero en el ejercicio de la citada función.

Respecto a los principios hipotecarios de tracto sucesivo, inscripción, y determinación o especialidad, artículos 20 y 9 de la LH, se plantea todo lo relativo a las circunstancias de identificación del extranjero como posible titular registral, así como su forma de intervención en los títulos inscribibles.

Finalmente, respecto al principio de fe pública registral, artículo 34 de la LH, habría que tener en cuenta la importante limitación prevista en el artículo 28 de la LH que frecuentemente será aplicable a extranjeros.

Todo estas cuestiones generales se completarían con el análisis de algunas cuestiones específicas de gran importancia práctica, como son las derivadas de la inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la propiedad a favor de personas casadas, con toda la problemática relativa a la determinación y acreditación del régimen económico matrimonial, o de la documentación apropiada en situaciones de crisis matrimonial o de embargo de bienes de titularidad de extranjeros casados, o de inscripciones derivadas de la sucesión *mortis causa* de extranjeros, artículo 14 de la LH.

2. TÍTULOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Una vez identificados en el primer punto del primer apartado de mi TFG los conceptos de título en sentido material y título en sentido formal, es preciso ahora, distinguir ambos.

Al título inscribible material se refiere el artículo 2 de la LH. Este artículo delimita lo que los autores denominan “la materia inscribible” y a tenor de lo que dispone la norma de Derecho Internacional Privado, en concreto la norma de conflicto bilateral del artículo 10.1 del CC conforme al cual “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 (*lex rei sitae*)”, habrá que tener en cuenta que todo lo relativo al título inscribible en su sentido material se regirá por la ley aplicable (*lex causae*), y más específicamente, en materia de derecho real, no siendo la ley aplicable la extranjera (*lex substantialis*

causae o *lex aliena*) sino la española (*lex substantialis fori*) cuando el título inscribible material se refiera a un derecho real sobre inmueble sito en España.

Ahora bien, junto al título en sentido material, la legislación hipotecaria se refiere a su vez al título en sentido formal. Es decir, al tipo de documento en el que consta el título inscribible en sentido material que ha de presentarse en el Registro para la práctica de la correspondiente inscripción. A él se refiere el artículo 3 de la LH al que nos referíamos en su momento, que dice así “para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”.

No obstante, lo relevante es que, así como con respecto al título inscribible material ha de aplicarse la legislación española cuando el mismo se refiera a inmueble situado en territorio español, respecto al título en sentido formal habrá que atender a lo que como complementario al artículo 3 de la LH establece el artículo 4 de la misma,

También se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo segundo, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sin perjuicio de la redacción anticuada de estos preceptos, puede deducirse de los mismos que son tres los tipos de documentos públicos que se inscriben en el Registro de la Propiedad: documentos notariales, administrativos y judiciales y que tales documentos pueden estar autorizados, dictados o expedidos por notarios o autoridades administrativas o judiciales españolas o de un país extranjero. Dejando al margen los casos excepcionales de inscripción de documentos privados que lógicamente también serán admisibles respecto a extranjeros, voy a centrarme en los documentos extrajudiciales de naturaleza notarial otorgados en el extranjero por la importancia práctica y numérica de los mismos, al ser con carácter general el notario, el funcionario público extrajudicial encargado de autorizar los documentos relativos al tráfico jurídico privado, y en especial, los relativos a bienes inmuebles.

2.1. Inscripción de documentos extrajudiciales otorgados en el extranjero.

El artículo 5 de la primitiva LH de 1861 ya admitía la inscripción en el Registro de la Propiedad de los documentos extranjeros, pero la movilidad social de los últimos cincuenta años derivada del apogeo del turismo y del incremento de la emigración, unida a la incorporación de España a la Unión Europea con la libre circulación de personas y capitales que ello ha llevado consigo, han hecho

frecuentísima la presentación de documentación notarial extranjera en los Registros de la Propiedad situados en zonas turísticas o en las zonas metropolitanas de las grandes ciudades.

El acceso al Registro de la Propiedad de los títulos otorgados en el extranjero y de las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros, viene recogido en el artículo 4 de la LH anteriormente citado. Dicho artículo se va a ver desarrollado en cuanto a los documentos extrajudiciales en el artículo 36 del RH conforme al cual, “Los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado siempre que contengan la legalización y los demás requisitos para su autenticidad en España” y en cuanto a los documentos judiciales en su artículo 38, conforme al cual, “Las resoluciones judiciales o laudos arbitrales dados en el extranjero serán inscribibles cuando hayan sido reconocidos por Tribunal o Autoridad competente, con arreglo a las leyes y convenios internacionales”.

Centrándonos ahora en los extrajudiciales conviene recordar que a ellos les serán perfectamente aplicables todos aquellos preceptos que con carácter general determinan los requisitos que son exigibles a todo documento español para que merezca la calificación de título inscribible a efectos de inscripción. Estos requisitos son:

1º. “Que se trate de documento autentico que sirviendo de título al dominio, derecho real o asiento practicable este expedido por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y hagan fe por si solos”, de acuerdo con el artículo 34 del RH.

Es decir que ha de tratarse de un documento público, expedido por funcionario competente, (funcionario con funciones notariales o de dar fe en el ámbito extrajudicial) con los requisitos que formalmente sean exigibles al mismo (con los requisitos que prescriban los reglamentos dice el artículo 3 de la LH). A ello se refiere igualmente el artículo 1216 del CC conforme al cual “Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley”.

2º. Tal y como reza el Artículo 33 del RH,

Que en el documento público presentado deberá fundarse inmediatamente el derecho de la persona a cuyo favor se haya de practicar la inscripción dando fe de los extremos o contenido que sea objeto de la misma, bien por si solos o con otros documentos complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.

A este requisito de dación de fe se refiere también el artículo 1218 del CC cuando establece que “Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste. También harán prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros”.

En definitiva, lo que deduzco de lo anterior es que no basta que sea documento público autorizado por funcionario público competente con los requisitos formales exigibles al mismo y que se

refiera a un derecho inscribible, sino que además, ha de tratarse del documento apropiado del que se derive directamente la modificación jurídico-real que pretende acceder al Registro en cuanto que el mismo de fe, por si solo o en unión de documentos complementarios, de los extremos o contenido que sea objeto de inscripción. Extremos que fundamentalmente se referirán a la fecha de su otorgamiento y a las declaraciones negociales de eficacia real en él contenidas, emitidas válidamente conforme a la legislación que les sea aplicable por quienes tienen aptitud y capacidad legal necesaria para ello.

Los principios generales que se derivan de todo lo anterior serán igualmente aplicables a los documentos extrajudiciales otorgados en el extranjero. Ahora bien, respecto de estos habrá además de tenerse en cuenta:

- que para la determinación de la ley aplicable a los distintos aspectos de los títulos extranjeros habrá que estar a lo que las normas de conflicto españolas de obligada aplicación por el registrador fijen (a ello se refiere el artículo 36 del RH). Veremos esta cuestión en el apartado de la calificación.

- que debe quedar garantizada su comprensión mediante su correcta traducción en caso de ser necesaria.

- que deben estar legalizados o apostillados (Artículo 37 del RH).

Estos mismos principios son los que subyacen en la regulación que respecto a la admisibilidad a efectos procesales y de prueba de estos documentos extranjeros se contienen en la Ley de Enjuiciamiento civil¹⁷ (en adelante, LEC) tanto en su redacción primitiva de 1881 como en su redacción actual. Así, a diferencia del primitivo artículo 600 LEC¹⁸, el actual artículo 323 de la misma reza

1. A efectos procesales, se considerarán documentos públicos los documentos extranjeros a los que, en virtud de tratados o convenios internacionales o de leyes especiales, haya de atribuírseles la fuerza probatoria prevista en el artículo 319 de esta Ley.
2. Cuando no sea aplicable ningún tratado o convenio internacional ni ley especial, se considerarán documentos públicos los que reúnan los siguientes requisitos:
 - 1.º Que en el otorgamiento o confección del documento se hayan observado los requisitos que se exijan en el país donde se hayan otorgado para que el documento haga prueba plena en juicio.
 - 2.º Que el documento contenga la legalización o apostilla y los demás requisitos necesarios para su autenticidad en España.

¹⁷ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE 8 de enero de 2000).

¹⁸ Los documentos otorgados en otras naciones tendrán el mismo valor en juicio que los autorizados en España si reúnen los requisitos siguientes: 1.º Que el asunto o materia del acto o contrato sea lícito y permitido por las leyes de España. 2.º Que los otorgantes tengan aptitud y capacidad legal para obligarse con arreglo a las leyes de su país. 3.º Que en el otorgamiento se hayan observado las formas y solemnidades establecidas en el país donde se han verificado los actos o contratos. 4.º Que el documento contenga la legalización y los demás requisitos necesarios para su autenticidad en España.

3. Cuando los documentos extranjeros a que se refieren los apartados anteriores de este artículo incorporen declaraciones de voluntad, la existencia de éstas se tendrá por probada, pero su eficacia será la que determinen las normas españolas y extranjeras aplicables en materia de capacidad, objeto y forma de los negocios jurídicos.

Ahora bien, aun partiendo de este núcleo normativo estable en toda esta etapa anterior a la aprobación de las Leyes de Jurisdicción Voluntaria y de Cooperación Jurídica Internacional que completarían la regulación de esta materia en la etapa actual, es necesario analizar la evolución de la jurisprudencia interpretativa de esta normativa, pues la misma no ha permanecido invariable a lo largo del tiempo y su evolución necesariamente ha de tenerse en cuenta a la hora de interpretar ese marco normativo básico a la luz de lo establecido ahora en ambas Leyes.

En este sentido vamos a distinguir temporalmente diversas fases que pondrán de manifiesto distintas interpretaciones de esos preceptos que conducirán a soluciones diferentes en relación con la posibilidad de reconocimiento del carácter de título inscribible al documento extranjero.

1ª Fase: Necesidad de formalización ante fedatario público español de los actos afectantes a inversiones extranjeras sobre bienes inmuebles situados en España.

Esta fase abarca todo aquel espacio de tiempo en el que por exigencias de la legislación administrativa de inversiones extranjeras quedó ineficaz el sistema diseñado por la legislación hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento civil antes comentado y del que se derivaba la admisibilidad del documento extranjero como título inscribible en el Registro de la Propiedad.

Así quedó recogido en la Ley de Inversiones Extranjeras¹⁹, concretamente en su artículo 16²⁰. A su vez, en el artículo 17 del Reglamento de Inversiones extranjeras en España²¹ (en adelante, RIE 1992) que lo desarrollaba²².

Las consecuencias que de esta legislación se derivaban para el acceso de los documentos ex-

¹⁹ Real Decreto legislativo 1265/1986, de 27 de junio, sobre inversiones extranjeras en España (BOE 28 de junio de 1986).

²⁰ Artículo 16.1. Las inversiones extranjeras se formalizarán en documento autorizado por fedatario público español.

²¹ Real Decreto legislativo 671/1992, de 2 de julio, sobre Inversiones Extranjeras en España (BOE 4 de julio de 1992).

²² Las inversiones extranjeras, con la salvedad establecida en el apartado 3 siguiente, así como en los supuestos del artículo 2.2 y en la disposición transitoria primera del presente Real Decreto, **se formalizarán en documento autorizado por fedatario público español**. Dichos fedatarios públicos, así como los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, con carácter previo al ejercicio de las funciones y atribuciones que les confiere la legislación vigente, deberán exigir a los particulares la presentación de los documentos que acrediten haber cumplido los requisitos exigidos en las normas sobre inversiones extranjeras en España, incluida las justificaciones de la condición de no residente [...].

trajeros al Registro de la Propiedad se analizaron claramente en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, RDGRN) de 4 de enero de 1993²³.

En el caso de esta resolución, el registrador de la Propiedad deniega la inscripción de un título de compraventa de un inmueble que presenta estas características: a) bien inmueble sito en España b) celebrado en país extranjero por no residentes en territorio español c) redactado en español y d) otorgado ante Notario extranjero.

Se trata de una resolución en la que no se niega la validez civil del documento extranjero, ni siquiera se niega el carácter de documento autentico del mismo. Lo que se le niega es el carácter de título inscribible en el Registro de la Propiedad español al no haberse formalizado el acto ante fedatario público español, imponiéndosele al registrador que en el ejercicio de la función calificadora incluya en el control de legalidad el cumplimiento de los requisitos que esta normativa establecía. Estos son: la acreditación de la condición de no residente, la identificación de las aportaciones realizadas y la correcta formalización del acto ante fedatario español, ello con independencia de que se discutiese si tales requisitos son *ad solemnitatem* o *ad probationem*. Así se deduce de uno de sus fundamentos de derecho²⁴.

La doctrina surgida de esta resolución es la más restrictiva a efectos del acceso al Registro de la Propiedad español de los documentos extranjeros pues tratándose de la compraventa de un bien inmueble situado en España pero realizada en el extranjero entre no residentes en territorio español, la DGRN considera que es necesaria la intervención de fedatario público español conforme al artículo 17.1 del RIE 1992, en línea con lo exigido por la Ley²⁵ y el Reglamento de inversiones extranjeras de 1986²⁶.

Este RIE 1992 fue derogado por el Real Decreto 664/1999²⁷, de 23 de abril, sobre inversiones exteriores, tras la derogación del Real Decreto Legislativo 1265/1986 por la Ley 18/1992²⁸ y no incluyó ninguna necesidad adicional para aquellos instrumentos públicos realizados ante fedatarios extranjeros, por lo que la legislación que permitía el acceso o no al Registro de la Propiedad de estos títulos volvía a estar conformada únicamente por la legislación hipotecaria (y su complementaria procesal y civil) antes citada.

²³ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 4 de enero de 1993, en el recurso gubernativo interpuesto contra una negativa del registrador a inscribir un título de propiedad otorgado ante fedatario británico (BOE 4 de febrero de 1993).

²⁴ Resolución de la DGRN de 4 de enero de 1993 (FJ 3º). *op. cit.*

²⁵ Real Decreto legislativo 1265/1986, de 27 de junio. *op. cit.*

²⁶ Real Decreto 2077/1986, de 25 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de inversiones extranjeras en España (BOE 7 de octubre de 1986).

²⁷ Real Decreto 664/1999, de 23 de abril, sobre inversiones exteriores (BOE 4 de mayo de 1999).

²⁸ Ley 18/1992, de 1 de julio, por la que se establecen determinadas normas en materia de inversiones extranjeras en España (BOE 3 de julio de 1992).

2ª Fase. Fijación con ocasión de un documento complementario de poder de los requisitos formales necesarios para posibilitar la inscripción en el Registro de la Propiedad. La RDGRN de 11 de junio de 1999²⁹

Esta nueva fase se inicia con la RDGN de 11 de junio de 1999. Se debate en esta resolución la inscripción de un título de compraventa de inmueble en el Registro de la Propiedad, habida cuenta de que la vendedora enajenaba en su nombre y en el de su esposo, ambos de nacionalidad alemana, un inmueble de su propiedad, justificando la vendedora su facultad de representación con un documento mecanografiado de octubre de 1993 firmado por su esposo, por el que éste último otorgaba poder a favor de esta para que enajenase la finca registral. Dicho documento dice así³⁰

Número 390 del rollo de documentos públicos de 1973, legalizo la precedente firma, puesta de forma olográfica ante mí en el día de hoy, por don ... (el titular registral), nacido el 5 de febrero de 1935, domicilio.... identificado por su carnet de identidad número..., 60323, Frankfurt/Main, 22 de octubre de 1993, Friedrich Hauptvogel, notario (alemán). Sigue su sello y firma y la correspondiente apostilla.

La registradora suspende la inscripción del documento extranjero de compraventa en base a la calificación negativa del documento complementario de poder al afirmar que este (documento mecanografiado que lleva apostilla) no es “una escritura de poder de las exigidas en el Artículo 1280 del CC, sino que se trata de una simple autorización con firma legitimada”³¹ que no cumple la forma legal exigible.

El notario autorizante (alemán) interpone recurso y el presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirma la nota de dicha registradora fundándose en el mismo artículo, 1.280 del CC. El notario apela el auto presidencial y la DGRN finalmente estima el recurso gubernativo, revocando la nota y el auto.

Resulta procedente traer aquí la fundamentación que la DGRN utiliza para resolver este recurso³²

[...] Si la determinación acerca de cuándo un documento español reúne las condiciones necesarias para ser calificado como público o auténtico no presenta dificultades a la vista de la definición contenida en el art. 1216 CC, la cuestión se complica extraordinariamente cuando se trata de un documento extranjero

[...] en efecto, si el documento público español, por reunir unas características especiales, es inscribible en el Registro de la Propiedad -lo que no ocurre, como regla, respecto de los documentos privados- se hace

²⁹ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 11 de julio de 1999, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente (BOE 13 de julio de 1999).

³⁰ Resolución de la DGRN de 11 de junio de 1999 (Hecho I).. *op. cit.*.

³¹ Resolución de la DGRN de 11 de junio de 1999 (Hecho I).. *op. cit.*.

³² Resolución de la DGRN de 11 de junio de 1999 (FJ 3º Y 4º).. *op. cit.*.

necesaria una labor previa de calificación o, dicho de otro modo, de comparación entre los requisitos básicos exigidos al documento extranjero para gozar de ese mismo valor público en su propio ordenamiento. **Solo cuando el documento extranjero reúna los requisitos o presupuestos mínimos imprescindibles que caracterizan al documento público español, es cuando podrá sostenerse que aquél sea apropiado para ser inscrito en el Registro de la Propiedad.**

Por lo que, en base a lo subrayado en el fundamento citado en el párrafo anterior, se ha de tener en cuenta que para que un documento notarial extranjero (aun cuando sea complementario) pueda tener acceso al Registro de la Propiedad español y ser calificado positivamente, será necesario que cumpla los requisitos mínimos imprescindibles que caracterizan al documento público español (sea título, sea documento complementario) recogidos en el artículo 1216 del CC, por tanto:

Primero, “que haya sido autorizado el documento por un Notario o empleado público competente” según recoge el artículo, es decir, que el funcionario autorizante sea el titular de la función pública de dar fe, en este caso en la esfera extrajudicial.

Segundo, “que se hayan observado las solemnidades requeridas por la Ley”. Es decir, tratándose de un documento otorgado en el extranjero, que se cumplan los requisitos que para ese tipo de documento (de poder) exija la legislación extranjera correspondiente (la ley alemana correspondiente) al funcionario que lo autoriza.

Es decir, en conclusión, será necesario que de entre esos requisitos tipificados en la legislación extranjera (alemana) que debe reunir este tipo de documento, se encuentren aquellos exigidos en España para que el documento público otorgado ante notario español alcance la condición de inscribible (si es título) o sea aceptado al calificarlo el registrador español (si es documento complementario), siendo estos:

[...] que el documento **sea autorizado por un Notario o empleado público competente**, artículo 1216 del CC, que la intervención del funcionario lleve consigo la necesidad de la identificación suficiente del otorgante del acto o contrato (**fe de conocimiento o juicio de identidad**) y la apreciación por el autorizante de la capacidad del otorgante (**juicio de capacidad**), ambos deducidos del artículo 1216 del CC. Además, la no constancia documental del juicio de capacidad no implica que no exista pues puede considerarse implícito en la autorización del documento, como lo prueba el hecho de que su falta de constatación expresa en el documento notarial no lleva consigo la nulidad del instrumento público (artículo 27 de la LON) [...]

y que todos estos requisitos (especialmente los juicios) se exijan al funcionario autorizante alemán a fin de que el documento complementario extranjero reúna todos ellos. De tal manera que será cuando se cumpla todo lo anterior, cuando este documento público extranjero podrá tener acceso al Registro de la Propiedad español y ser calificado positivamente por su titular.

Por tanto, una vez observado el documento complementario extranjero calificado, la DGRN concluye en su fundamento de derecho sexto expresando que³³

³³ Resolución de la DGRN de 11 de junio de 1999 (FJ 6º)..op. “*cit.*”.

Si se comparan, pues, los requisitos básicos indicados del documento extranjero calificado, se observará que éste no puede ser rechazado, como pretende la Registradora, por tratarse de una simple autorización con firma legitimada, porque, a la falta de aseveración de la Registradora sobre su conocimiento suficiente de la legislación extranjera, al mediar la identificación de su otorgante y poder estar implícito el juicio de capacidad en la autorización del documento por el notario, la diligencia notarial en dicho documento extendida cumpliría las solemnidades exigidas por la ley alemana para considerar el repetido poder como documento público.

La doctrina de esta resolución ha sido importantísima durante mucho tiempo porque ha marcado las pautas a seguir por los registradores en orden a aceptar el documento extranjero a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, por cuanto, aun cuando en el supuesto de hecho resuelto el problema planteado lo era con relación a un documento complementario de poder, se fija en dicha resolución un criterio posteriormente asumido por el TS con respecto a los requisitos que se les ha de exigir a los documentos principales que vayan a ser objeto de inscripción. Este es: **exigencia de una equivalencia de formas, pero no total o absoluta, sino esencial, es decir, solo respecto a los requisitos de identificación y capacidad expresados.**

Además, la DGRN en resolución posterior de 21 de abril de 2003³⁴ acepta la plena validez de este tipo de poderes alemanes a los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad por cuanto en los mismos, con arreglo a la legislación notarial alemana, se cumplen los dos requisitos relativos a la identificación del firmante y juicio de capacidad a los que nos referíamos anteriormente.

3ª Fase. Negación de la condición de título inscribible al documento notarial extranjero que no resulte equivalente a la escritura pública del notario español. RDGRN de 15 de marzo de 2000³⁵ en contestación a una consulta formulada por un notario alemán.

Frente al criterio flexible derivado de la Resolución de 11 de junio de 1999³⁶, la DGRN en esta resolución por la que resuelve una consulta de un notario alemán, se vuelve muy restrictiva y se manifiesta contraria a la posibilidad de inscripción en el Registro Español de una escritura otorgada por un notario alemán. El notario formula su consulta considerando que dado que el nuevo Decreto español sobre inversiones extranjeras en España de 1999³⁷ había suprimido la exigencia conforme al decreto anterior de que las inversiones efectuadas en nuestro país por no residentes debían de formalizarse ante fedatario público español, debería entenderse admisible la inscripción en el Registro

³⁴ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 21 de abril de 2003 en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador a inscribir una escritura calificada de "elevación a público de documento privado de compraventa y herencia" en virtud de apelación del registrador (BOE 19 de mayo de 2003).

³⁵ Resolución de la Dirección general de los Registros y del Notariado (DGRN) de 15 de marzo de 2000.

³⁶ Resolución de la DGRN de 11 de junio de 1999. *op. "cit."*.

³⁷ Real Decreto 664/1999, de 23 de abril, sobre inversiones exteriores. *op. "cit."*

español de una escritura autorizada por notario extranjero. Por esta misma razón consideraba que la normativa contenida en el Real Decreto 2537/1994³⁸ sobre colaboración entre las notarías y registros de la propiedad (en adelante, RD 2537/1994) relativa a las informaciones a suministrar por los registradores a los notarios españoles con carácter previo a la autorización de sus escrituras y presentación de estas por fax, sería igualmente aplicable respecto a los fedatarios públicos extranjeros.

Respecto de la primera cuestión, la DGRN en esta resolución si bien ratificaba la doctrina establecida en la de 1999³⁹, añadía la necesidad de una equivalencia a la escritura pública⁴⁰.

Por tanto, respecto de esta primera cuestión, la DGRN resuelve aplicando un criterio más exigente que el seguido por ella en la anterior resolución, en parte debido a que en este caso no se trata de un documento complementario sino de un título extranjero. Exige **una equivalencia total o absoluta de formas y de efectos** dado que requiere a los efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad Español de un título otorgado en el extranjero, que este no sólo cumpla los requisitos exigidos en España al documento público otorgado ante Notario nacional para alcanzar la condición de título inscribible, estos son, el tipificado en el artículo 1216 del CC y los otros dos deducidos de este mismo artículo, sino que a su vez el título otorgado en el extranjero cumpla todos y cada uno de los requisitos y formalidades propias de la escritura pública que la legislación española (notarial) exige a esta y que tenga igual eficacia que la que las normas españolas atribuyen a la escritura pública (modalidad de documento público notarial más corriente y el que merece la calificación de título inscribible).

En cuanto a la segunda cuestión que plantea el notario alemán, esto es, la posibilidad de que el RD 2537/1994⁴¹ sea igualmente aplicable por fedatarios públicos extranjeros, la DGRN también la rechaza fundamentalmente por razones procedimentales, teniendo en cuenta la excepcionalidad de la medida que ni siquiera era aplicable respecto a los funcionarios consulares españoles en el extranjero que también ejercen funciones notariales. De esta manera, queda excluido el documento extranjero de la posibilidad de presentación por fax (y actualmente, a partir de la Ley 24/2001,

³⁸ Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, por el que se modifican determinados artículos de los Reglamentos Notarial e Hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario (BOE 24 de enero de 1995).

³⁹ Resolución de la DGRN de 11 de junio de 1999. *op. cit.*

⁴⁰ será la *lex rei sitae* la que determine los requisitos precisos para que el documento notarial extranjero sea inscribible en el registro español, bajo el principio de equivalencia de las formas, de modo que sea de eficacia equivalente a la escritura Pública otorgada ante Notario español, por lo que **la exigencia establecida en el artículo 4 de la LH de que el documento otorgado en país extranjero tenga fuerza en España con arreglo a las leyes, impone, además de otros requisitos, que dicho documento tenga una eficacia equivalente a la que nuestro ordenamiento jurídico atribuye al documento público notarial, en su modalidad de escritura pública.**

⁴¹ Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre. *op. cit.*

también de la presentación telemática) y de la posibilidad de utilización del sistema de información registral prevista para el notario nacional, pero sin perjuicio de obtener esta por los cauces ordinarios.

Apuntar que esta resolución de la DGRN fue profundamente criticada por considerarse que no tenía más finalidad que la de definir un ámbito de exclusividad del notariado español frente a la futura liberalización del notariado europeo que trataremos en la sentencia que comentaré en la siguiente fase y que a su vez era contraria a la idea propugnada por la Organización General del Notariado de la UE sobre la libre circulación de los documentos notariales en el ámbito de la UE como exigencia de consecución de un espacio europeo de justicia, seguridad y libertad.

Ahora bien, más allá de los comentarios doctrinales acerca de la aplicación e interpretación de las normas de derecho internacional privado, es sorprendente que la DGRN en esta resolución prescindiera

de toda referencia a la vinculación que hasta el RD 664/1999⁴² tenía la intervención de fedatario público español en el control de las inversiones extranjeras si se tiene en cuenta que esta consulta se realiza a raíz de un cambio en la legislación en esta materia, motivado por la derogación del RIE 1992 y la consiguiente desaparición de la exigencia contenida en su artículo 17⁴³.

Por tanto, “desaparecida dicha normativa no puede defenderse que en nuestro ordenamiento exista ahora norma que siga requiriendo la intervención preceptiva de fedatario español”⁴⁴ por lo que, a mi modo de ver, basta la derogación de esta normativa y el criterio menos riguroso seguido por la DGRN en la Resolución de 11 de junio de 1999, para considerar llamativo que ahora, en virtud de esta consulta resuelva exigiendo la absoluta equivalencia de formas, e incluso sospechoso, pues con este modo de resolver parece que este Centro Directivo se atreve a adoptar cualesquiera argumentos para evitar el acceso e inscripción de títulos extranjeros en el Registro de la Propiedad español.

Conforme a esta doctrina de la DGRN, sería “inevitable concluir que el citado art. 17 RIE sería innecesario por redundante dado que los preceptos en los que ahora se apoya esta resolución para justificar la imposibilidad de inscripción del documento extranjero ya existían con anterioridad a la legislación de inversiones extranjeras”⁴⁵.

4º Fase. Negación del carácter de título inscribible a un documento notarial extranjero como consecuencia de la función de control que realiza el notario español. RDGRN de 7 de febrero de 2005⁴⁶.

⁴² Real Decreto 664/1999, de 23 de abril, sobre inversiones exteriores. *op. cit.*

⁴³ Resolución de la DGRN de 15 de marzo de 2000. *op. cit.*

⁴⁴ Resolución de la DGRN de 15 de marzo de 2000. *op. cit.*

⁴⁵ Resolución de la DGRN de 15 de marzo de 2000. *op. cit.*

⁴⁶ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 7 de febrero de 2005 en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador a inscribir un documento notarial alemán de compraventa (BOE 6 de abril de 2005).

En esta resolución la DGRN en vía de recurso confirma la nota denegatoria de inscripción de una escritura de compraventa autorizada por notario alemán y otorgada por nacionales alemanes no residentes en España.

La DGRN defiende la decisión del registrador argumentando que conforme a la regla *locus regit actum*, formalmente puede ser correcto un documento notarial autorizado conforme a la legislación del país en que se otorgue a los efectos de acreditar el consentimiento de las partes. Sin embargo, no puede pretenderse que siendo distinto el sistema jurídico de transmisión de inmuebles en Alemania respecto del nuestro (siendo muestra de ello que el documento notarial alemán carezca de valor traditorio, a diferencia del español) y siendo distinta la función que desarrolla el notario español en relación con el alemán (como ejemplo el 17 de la LON⁴⁷ según el cual el notario español debe dar fe de que el otorgamiento que autoriza se adecua al ordenamiento jurídico español, juicio que no emite el notario extranjero), tal documento surta efectos traslativos del dominio en relación con inmuebles sitos en España y sea inscribible directamente en el Registro de la Propiedad español.

Y es que la DGRN considera que en el tráfico inmobiliario la intervención del notario español se impone como forma de control, más que como forma del consentimiento. De manera que aunque la autenticidad de cualquier documento notarial como forma del consentimiento pueda reconocerse con carácter transfronterizo, en cambio, el control de adecuación a la legalidad que el Notario ejerce tiene un alcance limitado al ordenamiento aplicable en el Estado al que pertenece, no pudiendo ser ejercida por un notario extranjero carente de formación y autoridad para controlar una legalidad ajena a su competencia y exento de deberes de cooperación con una Administración Pública de la que no forma parte.

En definitiva, lo que expresa la DGRN es que ya no basta con exigir una equivalencia de formas esencial o absoluta, si no que **ahora, al entender que el notario español ejerce un control imprescindible en el acceso al Registro de la Propiedad al corresponderle un juicio de adecuación a la legalidad del acto inscribible que solo él puede garantizar, tal juicio de adecuación a la legalidad no puede corresponderle a un funcionario extranjero e impide la inscripción del documento por él autorizado.**

Por tanto, con esta argumentación, aunque por otra vía vuelve en definitiva a cerrarse nuevamente el acceso al Registro de la Propiedad de los documentos extranjeros y a imponerse en la practica la misma solución que se derivaba en su momento de la legislación de inversiones extranjeras.

⁴⁷ Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 (BOE 29 de mayo de 1862).

Esta resolución fue anulada por Sentencia de 9 de marzo de 2006 del Juzgado de 1ª Instancia número 6 de Santa Cruz de Tenerife⁴⁸, que declaró procedente la inscripción del documento extranjero, siendo la misma confirmada por otra de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 22 de noviembre de 2006⁴⁹, e igualmente en última instancia por STS de 19 de junio de 2012⁵⁰.

Recoge la STS de 19 de junio de 2012 en uno de sus fundamentos de derecho⁵¹

[...] las causas aducidas por el Registrador de la Propiedad para negar la inscripción del título presentado: en primer lugar, que el requisito exigido por el artículo 4 de la LH [...] implica [...] la equivalencia en la concepción de la función notarial en cada país; formalidades y equivalencia que en el caso del Notario alemán no se da [...] por cuanto dicho fedatario no está obligado a informar a los contratantes sobre el derecho español [...] ni emite un juicio acerca de que el acto que autoriza es conforme al ordenamiento jurídico español como, por el contrario ha de hacer el Notario en España; y en segundo lugar, que la escritura pública autorizada por Notario español [...] constituye el título traslativo de la propiedad, lo que posibilita la inscripción registral según el artículo 33 de Reglamento Hipotecario, mientras que el documento alemán, sólo es un contrato y no tiene efecto traslativo de la propiedad ni con arreglo al derecho alemán ni al español; lo que en la nota del Registrador se concreta en que el sistema español de transmisión por contrato de la propiedad y demás derechos reales es muy diferente al alemán

Por tanto, partiendo de lo anterior, el pleno de la Sala Primera del TS resuelve confirmando la decisión tomada en la instancia anterior favorable a la inscripción en un Registro de la Propiedad español de una escritura notarial de venta de finca ubicada en España que fue formalizada ante notario alemán, de la que extraigo una serie de consideraciones:

1º. Que la validez en España de dicho título resulta incuestionable teniendo en cuenta que el mismo cumple con las normas de Derecho internacional privado aplicables. Lo que determinara su admisibilidad como título inscribible.

2º. Que la decisión desfavorable a la inscripción del documento extranjero solo se entiende desde una interpretación de la normativa vigente contraria a la libre prestación de servicios en el ámbito de la Unión Europea dado que mantener la necesidad de intervención de un notario español significaría la imposición de una limitación a la libertad de transmisión de bienes, algo que no resulta justificado a la luz de los ordenamientos español y comunitario, y a su vez, una “duplicidad en la exigencia de requisitos formales innecesaria al cumplirse ya las formalidades en un Estado miembro según una finalidad idéntica o similar a la requerida en el Estado en que el acto o negocio debe producir efectos”⁵². Así recoge esto el Libro Verde de la Comisión de 14 de diciembre de 2010 sobre

⁴⁸ Sentencia del Juzgado de primera instancia número 6 de Santa Cruz de Tenerife de 9 de marzo de 2006, seguidos autos de juicio verbal número 500/05.

⁴⁹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 22 de noviembre de 2006, número 391/2006.

⁵⁰ Sentencia del Tribunal Supremo (TS) de 19 de junio de 2012, número 998/2011 (disponible en <http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=6455323&links=998/2011&optimize=20120801&publicinterface=true>).

⁵¹ Sentencia del Tribunal Supremo (FJ 2º). *op. cit.*

⁵² Sentencia del Tribunal Supremo (FJ 3º). *op. cit.*

“Menos trámites administrativos para los ciudadanos”⁵³.

3º. Que es congruente la normativa interna, que no prevé en materia de inversiones extranjeras en España que los contratos se deban escriturar ante notario español y desde el punto de vista procesal, con el artículo 323 de la LEC que otorga pleno valor probatorio a la escritura formalizada en el extranjero, siendo este instrumento equiparable y equivalente al español en cuanto a la función de la fe pública, más allá de que la forma pueda ser dispar debido a que cada notario aplica su propia legislación.

4º. Que resulta aplicable al caso el artículo 1462 del CC, que equipara el otorgamiento de la escritura pública a la entrega de la cosa vendida, pues aun cuando la escritura notarial hubiera sido autorizada por notario alemán, al encontrarnos en materia de derecho real, es aplicable la norma de conflicto bilateral del artículo 10.1 del CC y al ubicarse el inmueble en España, la ley aplicable es la española, y concretamente, este precepto. Además, expresa que este precepto no exige que la escritura pública sea otorgada por notario español, sino que sea eficaz, a los efectos de tener por producida la entrega o tradición la escritura otorgada fuera de nuestro país que sea formalmente válida.

Y siendo eficaz esta última dado que al aceptar que esta queda integrada en el concepto de "escritura pública" a que se refiere el artículo 1462 del CC, se aplican los efectos que a la misma reconoce este precepto respecto de la entrega de la cosa que constituye su objeto. En efecto, produciendo esta escritura notarial alemana los mismos efectos en cuanto a la entrega que los que derivan de la otorgada ante notario español y pudiendo ser esta título inscribible en el Registro de la Propiedad español de acuerdo con el artículo 33 del RH.

5ª Fase. Consideración del documento notarial extranjero como título inscribible cuando cumple con exigencias derivadas de las normas de derecho internacional privado, pues son las que regulan los requisitos del documento y del acto según los puntos de conexión establecidos en los artículos 8 al 12 del Código Civil sin que sean exigibles otros requisitos, formalidades o solemnidades. RDGRN de 22 de febrero de 2012⁵⁴.

En el caso que motiva esta resolución de la DGRN, el registrador deniega la inscripción de un documento notarial venezolano por el que se formalizaba una compraventa de una finca radicante en

⁵³ Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre el «Libro Verde — Menos trámites administrativos para los ciudadanos: promover la libre circulación de los documentos públicos y el reconocimiento de los efectos de los certificados de estado civil» [COM(2010) 747 final], (disponible en <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX%3A52011AE0988>).

⁵⁴ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 22 de febrero de 2012 en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador a practicar la inscripción de un documento formalizado en Venezuela (BOE 13 de marzo de 2012).

España porque considera que la intervención notarial en este caso se ha limitado a una legitimación de firmas y no le consta que esta con arreglo a la ley notarial venezolana implique que el notario haya procedido previamente a la identificación de los firmantes y a asegurarse antes de su capacidad para la firma (es decir el registrador se apoyaba en la doctrina de la RDGRN de 6 de junio de 1999).

La DGRN tras la STS de 19 de junio de 2012, defiende la susceptibilidad de su inscripción partiendo de lo establecido en los artículos 4 de la LH y 36 de su Reglamento, que son las normas aplicables según la regla recogida en el art. 10.1 del CC.

Considera que no puede sostenerse que para inscribir en el Registro español sea imprescindible el documento notarial español, porque sino resultaría ocioso el citado artículo 4 de la LH. Ahora bien, expresa que el registrador, en los términos previstos en el art. 36 del RH y tal y como lo exige el artículo 12.6 del CC, deberá aplicar de oficio las normas de conflicto de Derecho Internacional Privado español en todo lo relativo a los distintos aspectos del título.

Por ello, y respecto de contratos afectantes a inmuebles situados en España, de acuerdo con la norma de conflicto del artículo 10.1 del CC, corresponde a la ley española determinar cuándo se considera válidamente transmitida la propiedad de una finca; de ahí que, aun cuando nos hallemos ante un contrato cuyo objeto es un inmueble radicado en nuestro país y sujeto en sus aspectos obligacionales a la ley de otro Estado por razón de la autonomía de la voluntad de las partes contratantes en la elección de la *lex contractus* (Reglamento de Roma I de 17 de junio de 2008⁵⁵), como el inmueble se encuentra en España, serán las leyes españolas las que regulen no solo la eficacia traslativa de dicho contrato, sino también los requisitos que ha de cumplir para poder acceder el título al Registro de la Propiedad.

Lo cual nos lleva, por exigencias del art. 608 CC, a la normativa contenida en la LH, más concretamente, por razón de la materia examinada, a sus artículos 3, que impone la documentación pública como medio de acceso al Registro, y 4, que prevé la inscripción de los títulos otorgados en el extranjero que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes; precepto este último desarrollado en el artículo 36 RH, que, como advierte la Dirección, resulta básico para la resolución del caso entablado.

Examina a continuación el Centro Directivo el art. 323 LEC, que, en línea con lo dispuesto en el art. 4 LH, no exige que los documentos extranjeros, para ser eficaces en España, cumplan específicamente ninguno de los requisitos impuestos por la legislación notarial española, sino que alude simplemente a su fuerza en España. Y para apreciar cuándo existe dicha fuerza se centra el

⁵⁵ Reglamento (CE) N° 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de junio de 2008 sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), (disponible en <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=celex%3A32008R0593>).

Centro Directivo en el examen de la Sentencia de 22 de abril de 2006 de la Audiencia Provincial de Tenerife⁵⁶, conforme a la cual

la exigencia de fuerza en España no puede entenderse como sinónimo de cumplimiento de todos los requisitos formales que ha de cumplir un documento notarial español, pues, de ser así, no tendría sentido que exista el art. 4 LH como distinto del 3. Así, el documento extranjero tendrá fuerza en España cuando se adapte a las normas de derecho internacional privado.

6º Fase. Situación normativa a partir de la Ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria⁵⁷ y de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de Cooperación jurídica internacional en materia civil⁵⁸ (en adelante, LCJIMC), en la que se van a introducir unos preceptos destinados a completar la regulación hasta ahora existente sobre la inscripción en los registros públicos de los documentos públicos extranjeros.

En la Ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria la cuestión se regula fundamentalmente en la disposición adicional tercera. Esta dice así

Inscripción en los registros públicos de documentos públicos extranjeros.

1. Un documento público extranjero no dictado por un órgano judicial es título para inscribir el hecho o acto de que da fe siempre que cumplan los siguientes requisitos: a) que el documento haya sido otorgado por autoridad extranjera competente conforme a la legislación de su Estado. b) 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. c) que el hecho o acto contenido en el documento sea válido conforme al ordenamiento designado por las normas españolas de Derecho internacional privado d) Que la inscripción del documento extranjero no resulte manifiestamente incompatible con el orden público español.

A la vista de este precepto, se van a exigir como requisitos para la admisibilidad a efectos de inscripción del documento extranjero los recogidos en la disposición mencionada que ahora comentamos:

1) de la letra a) de la disposición se entiende que será necesario: que el documento sea autorizado por funcionario competente del Estado de origen para dar fe en el orden extrajudicial y sea también autorizado con los requisitos formales que la legislación de ese Estado fije.

2) de la letra b) se entiende que será necesario que quede asegurada la comprensión del documento, en su caso, mediante la traducción que legalmente fuere necesaria y su autenticidad mediante la legalización o apostilla. A su vez, que haya **equivalencia de formas, de funciones desempeñadas por notario español y extranjero y de efectos**. Comprenderemos estas

⁵⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Tenerife de 22 de abril de 2006.

⁵⁷ Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (BOE 3 de julio de 2015).

⁵⁸ Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (BOE 31 de julio de 2015).

equivalencias con su estudio más adelante.

3) de la letra c) de la disposición se entiende que será necesario: que el acto contenido en el documento sea válido con arreglo a la legislación sustantiva que en sus diferentes aspectos subjetivos (capacidad), objetivos (obligaciones contractuales y estatuto real) y formales (formas y solemnidades) le sea aplicable según las normas de derecho internacional privado españolas.

4) de la letra d) se entiende que será necesario: que la inscripción del documento extranjero no resulte manifiestamente incompatible con el orden público español (requisito este que como es natural será referible al fondo o contenido del documento).

Y respecto de la LCJIMC hay que tener en cuenta los siguientes artículos del Título V relativos al reconocimiento, ejecución e inscripción en los registros públicos de las resoluciones judiciales y documentos públicos extranjeros:

Artículo 56

Los documentos públicos expedidos o autorizados por autoridades extranjeras serán ejecutables en España si lo son en su país de origen y no resultan contrarios al orden público [...]

Artículo 60

Los documentos públicos extranjeros extrajudiciales podrán 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.

Ahora bien, en los nuevos preceptos de dichas leyes se habla de exigir **equivalencia de funciones y de efectos**. Y esta referencia ha suscitado diferencias de interpretación en cuanto a su trascendencia en orden a determinar en qué condiciones son actualmente inscribibles en el Registro de la Propiedad español los documentos extranjeros. Analizo respecto de esto una postura notarial y registral.

Postura notarial: modificación del régimen actual vigente sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los documentos extranjeros con introducción de un nuevo requisito: la equivalencia de funciones y de efectos entendida en un sentido amplio.

Esta postura se basa en la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de marzo de 2017⁵⁹, que afirma en uno de sus considerandos que

⁵⁹ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Quinta) de 9 de marzo de 2017 fruto de una petición de decisión prejudicial en el asunto C-342/15 planteada y en virtud de un procedimiento prejudicial (Considerando 64), (disponible en <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?qid=1395932669976&uri=CELEX:62015CJ0342>).

[...] la intervención del notario es importante y necesaria para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad, ya que la participación de dicho profesional no se limita a la confirmación de la identidad de la persona que ha estampado su firma en un documento, sino que implica igualmente que el notario se ha informado del contenido del acto de que se trata a fin de garantizar la legalidad de la transacción prevista y ha comprobado la capacidad de la persona interesada para otorgar actos jurídicos [...]

Y también en la doctrina de la RDGRN de 14 de septiembre de 2016⁶⁰ – reiterada en la de 6 de noviembre de 2017- según la cual, “[...]con independencia de la validez formal del documento de acuerdo a las normas de conflicto aplicables [...] y de su traducción y legalización [...] es preciso que el documento supere un análisis de idoneidad o equivalencia en relación a los documentos públicos españoles[..]”.

Según Ignacio Gomá⁶¹ es necesario

tener en cuenta lo que otros autores llaman equivalencia de funciones y extensibilidad de efectos. Es decir:

-Equivalencia de funciones: con independencia de los requisitos de forma exigidos por la ley extranjera del funcionario autorizante, la intervención de una autoridad extranjera imparcial debe merecer una consideración equivalente a la forma notarial española cuando constituya expresión y prueba fehaciente de la identidad, capacidad y consentimiento de quienes otorgan el documento en presencia de dicha autoridad.

-Extensibilidad de efectos: con independencia de la validez del documento y su efecto general autenticador, es el Estado de origen el que determina los efectos que ha de producir, y el Estado requerido se limitará a extender tales efectos a su territorio.

También en este contexto considera Vicente Martorell⁶² que, en el momento de enjuiciar la equivalencia de funciones y la extensibilidad de efectos, quienes defienden esta interpretación distinguen entre dos tipos de documentos, y los clasifica

Documentos de eficacia simple (poderes, ratificaciones, testamentos.): documentos intervenidos por un funcionario o autoridad pública, cuya eficacia es la autenticadora, pero que no inciden en otros ámbitos en los que se precisaría una especial intervención de esa autoridad pública sobre su contenido para que, además, produjesen privilegiados efectos.

Considerando que para la adecuada confección de estos documentos públicos extranjeros de eficacia simple basta exigir al funcionario extranjero autorizante el cumplimiento de una serie de requisitos, tales como que el documento esté redactado o legitimado por él y dentro de su ámbito territorial de competencia, que se identifique al compareciente, que se le considere capaz y que este último consienta mediante su firma en presencia del tal autorizante, que el documento esté redactado

⁶⁰ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 14 de septiembre de 2016.

⁶¹ Gomá Lanzón, I., “La escritura otorgada ante notario extranjero”, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo 45-46, 2009.

⁶² Martorell, V., “Equiparación de los documentos notariales extranjeros: requisitos de equivalencia y extensibilidad. La RDGRN de 6 de noviembre de 2017” (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/modelos/equiparacion-de-los-documentos-notariales-extranjeros-requisitos-de-equivalencia-y-extensibilidad/> ; última consulta 14/04/2018).

en un idioma que permita su inteligibilidad por compareciente y Notario, y que esté presente garantías de integridad en sus hojas, sea por numeración, sellos u otros medios. Todo ello sin necesidad de control u homologación alguna por el notario español.

Y por otro, los

Documentos de eficacia compleja (compraventas, permutas, donaciones, adjudicaciones hereditarias etc.) documentos intervenidos por un funcionario o autoridad pública, cuya eficacia es la autenticadora, pero que por incidir en otros ámbitos en los que se precisaría una especial intervención de esa autoridad pública sobre su contenido para que, además, produjesen privilegiados efectos en los mismos, es preciso determinar si tales efectos son reconocidos en el estado de origen para extenderlos también al de destino.

A diferencia de lo que defiende para los documentos simples, el notario (Martorell) considera como solución para los documentos de eficacia compleja, la homologación notarial de tal documento en destino (o por el Notario español) por medio del acompañamiento al documento público extranjero de eficacia compleja de un certificado del notario autorizante y otro del país de recepción, que acreditaría la conformidad del documento con la normativa del país en que deba surtir efecto (España), además de poder integrar el notario español dicho documento si faltara algún requisito. Y pienso que para dar sustento a ese su interés en la homologación, basa la “idoneidad” de esa homologación en soluciones similares que adoptó en su momento, como ejemplo, el Reglamento (UE) 650/2012 del Parlamento europeo y del Consejo, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones *mortis causa* y a la creación de un certificado sucesorio europeo⁶³ (artículos 59 y 60).

Esta postura interpretativa de origen notarial puede ser cuestionable porque:

-Parte de una distinción artificiosa entre documentos simples y complejos que carece de apoyo normativo y jurisprudencial.

-Pretende hacer exigible al interpretar el requisito de equivalencia de funciones de manera amplia o rigurosa que el modelo de notariado del país de origen sea del denominado notariado latino para que pueda aceptarse esa equivalencia de funciones y esto excluiría de la posibilidad de inscripción de todos aquellos documentos de eficacia compleja procedentes del ámbito anglosajón.

- Con la solución practica que propone para los documentos de eficacia compleja se vuelve a interpretaciones superadas que acaban exigiendo la intervención del notario del país de destino en todo caso, solución por otra parte contraria a los principios europeos y que tampoco tiene apoyo en los Reglamentos europeos que se citan pues en todos ellos lo único que se prevé a los efectos de

⁶³ Reglamento (UE) número 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012 , relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones *mortis causa* y a la creación de un certificado sucesorio europeo (disponible en <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=celex%3A32012R0650>).

facilitar en el reconocimiento en el Estado de destino es una certificación-formulario expedida por la autoridad del país de origen pero nunca una homologación por la autoridad del país de destino.

- Y lo que es más importante, olvida en última instancia que en el acceso al Registro de los documentos extranjeros va a existir siempre un control de legalidad en cuanto al cumplimiento de todos los requisitos que sean exigibles para poder ser inscritos a través de la función calificadora del registrador.

Postura registral: mantenimiento del régimen actual vigente sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los documentos extranjeros con interpretación estricta del requisito de equivalencia de funciones, efectos y formas.

Requisito de equivalencia de formas: Este requisito no puede llevar a exigir una identidad absoluta de la forma ya que por el principio *auctor regit actum* cada notario aplica su propia legislación y por tanto la estructura, menciones e identidades del documento notarial nunca coincidirán exactamente. Esta exigencia entendida en esos términos dejaría sin efecto y sin valor alguno en España a la mayor parte de los documentos públicos otorgados en el extranjero. Por ello solo cuando el documento extranjero reúna los requisitos o presupuestos mínimos imprescindibles que caracterizan al documento público español, es cuando podrá sostenerse que aquel sea apropiado para ser inscrito en el Registro de la propiedad.

Ahora bien, dada la diversidad de sistemas notariales existentes en los distintos países comunitarios se ha considerado que la equivalencia de forma exige en todo caso de unos requisitos mínimos que serían:

- Presencia de los otorgantes ante el autorizante;
- Juicio de identidad y de capacidad de los otorgantes;
- Prestación del consentimiento y firma ante el fedatario.

Requisito de equivalencia de funciones: Este requisito exige 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, Esta equivalencia ha de referirse básicamente al ejercicio de una función de dación de fe. Que se trate de un documento como dice el art. 33 RH “que haga fe, en cuanto al contenido que sea objeto de inscripción, por sí solo o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite”.

En modo alguno la equivalencia de funciones puede interpretarse como exigencia de que la intervención notarial extranjera sea totalmente coincidente con la española. En este sentido parece

oportuno destacar:

-No parece que deba exigirse que en todo caso el documento haya sido redactado por el notario extranjero.

-En cuanto a la necesidad de conservación de los documentos y existencia de protocolo, tampoco resulta imprescindible más aun cuando en el Registro existe un legajo especial donde se pueden archivar los documentos públicos que carecen de matriz.

-En cuanto a la función de asesoramiento, sin perjuicio de reconocer su importancia para los interesados a fin de asegurarse la plena eficacia del negocio para cuya formalización acuden a él, tampoco puede considerarse esencial para el ejercicio de la función notarial por cuanto los interesados pueden valerse y acudir a él asesorados por otros profesionales

-En cuanto al juicio de adecuación a la legalidad que pueda emitir el notario español tampoco este puede generalizarse como exigencia para todo documento notarial, más aun teniendo en cuenta que dada la existencia de la función calificadora del registrador, el control de legalidad se va a dar en todo caso y con igual amplitud respecto a cualquier título inscribible sea este nacional o extranjero

Requisito de equivalencia de efectos: El artículo 323.2 de la LEC exige que en el otorgamiento o confección del documento extranjero “se hayan observado los requisitos que se exijan en el país donde se hayan otorgado para que el documento haga prueba plena en juicio”, prueba plena en juicio que es el efecto probatorio que en nuestro Ordenamiento se reconoce al documento público español el cual conforme al artículo 319 de la LEC “hará prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella”.

Este efecto probatorio del documento extranjero es el que será necesario que sea equivalente al documento español sin que la exigencia de equivalencia de efectos deba ir más lejos y proyectarse sobre otros aspectos como son los relativos a la eficacia traslativa del dominio. Y ello por cuanto en esta materia será de aplicación la *lex rei sitae*» y conforme a la jurisprudencia del TS el efecto traditivo previsto en el artículo 1462 del CC es predicable tanto de la escritura española como del documento extranjero.

En relación a lo anterior, ¿Podría señalarse como criterio de “equivalencia”, por analogía, el establecido en el artículo 44.3 de la LCJIMC?

Con respecto a la interpretación de este criterio de equivalencia será perfectamente aplicable a los documentos extrajudiciales el principio establecido en el artículo 44.3 de la LCJIMC conforme

al cual “En virtud del reconocimiento la resolución extranjera podrá producir en España los mismos efectos que en el Estado de origen”. Se decanta este precepto por la denominada teoría de extensión de los efectos y en esto podría decirse que habría unanimidad entre las dos posturas antes comentadas. Es claro que ambas defienden que el documento extranjero debe producir en España en principio los efectos que produzca en el país de procedencia. La diferencia estaría que para la segunda postura bastaría para que ese documento mereciera la calificación de título inscribible con que el documento extranjero tuviera esos efectos esenciales que caracterizan al documento público español antes comentados mientras que para la primera no bastaría con ello, sino que sería necesario que ese documento extranjero fuese totalmente equivalente a una escritura pública española. Esta última postura no exigiría equivalencia sino identidad y no sería congruente con el propio concepto de documento público que se contiene en el artículo 43 letra e) de la LCJIMC conforme al cual solo se exige autenticidad de firma y contenido, incluyéndose en la primera la identificación y la capacidad.

3. LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR

La función calificadora del registrador queda tipificada en el Artículo 18 de la LH. Este dice así

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro

Teniendo en cuenta que “las escrituras constituyen el título que con más frecuencia pretende tener acceso registral” como expresa Roca-Sastre⁶⁴, analizaré las labores a desempeñar por el registrador en la calificación de tales documentos. Estas son:

1º El control de la legalidad de las formalidades extrínsecas del título. Esto implica, según el Artículo 98 del RH, que

el Registrador considerará como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos notariales, entre otros, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de tales documentos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de los mismos o puedan conocerse por la simple inspección de dichos documentos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

⁶⁴ Roca Sastre, R.Mª y Roca-Sastre Muncunill, L., “El principio de legalidad”... *op. cit.*”, p. 26.

Esto supone que el registrador calificará: la competencia por razón materia y territorio del notario; el cumplimiento de los requisitos formales esenciales que la ley exige para el otorgamiento, entre los cuales está la constancia de las circunstancias exigibles para la práctica del asiento; la legalización o apostilla que garanticen su autenticidad; el uso de papel timbrado y constancia de presentación y pago de impuestos.

2º Control de la capacidad de los otorgantes y apoderados en el título. Se trata de que el registrador enjuicie acerca de la capacidad de obrar, concretamente de la capacidad general para contratar de los otorgantes, teniendo tal capacidad tanto los mayores de edad siempre y cuando no hayan sido declarados incapacitados, así como los menores de edad emancipados siempre y cuando no hayan sido declarados incapacitados. Ahora bien, respecto a la capacidad en el apoderamiento, ¿Qué capacidad se le exige al poderdante? ¿Y al apoderado? Bien, considero que el poderdante tendrá que tener capacidad general para contratar (que ya mencionábamos unas líneas atrás) para otorgar el poder, pero, en su caso, también tendrá que tener la capacidad específica necesaria que exige el acto o negocio jurídico respecto al que concede el poder. Además, si para realizar el acto de que se trate se requieren determinados complementos de capacidad, dichos complementos los deberá reunir el poderdante a los efectos de poder conceder el poder.

Ahora, respecto al apoderado, ocurre lo mismo que con el mandatario (Artículo 1716 del CC). Se le exige tener capacidad general para contratar.

3º Control de la validez de los actos jurídicos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. Consiste en la verificación de la validez o nulidad (relativa o anulabilidad) del contenido del título inscribible formal, es decir, tanto del acto o negocio jurídico en sí, el contrato o acuerdo de voluntades (título en sentido material), para ello atendiendo a los artículos 1261 a 1277 del CC en relación a los elementos esenciales para la validez de los contratos y vicios, así como también atendiendo a los artículos 1300 y 1301 del CC en materia de nulidad contractual, como de la modificación jurídico-real producida de dicho acto o negocio jurídico, ósea, del derecho real que por medio del negocio jurídico se constituye o trasmite.

3.1. Aplicación del derecho extranjero en el ejercicio de la función de calificación registral.

Al hilo de lo expresado en el anterior apartado pero ahora refiriéndome a la calificación por el registrador de títulos otorgados ante Notario extranjero, debido al carácter imperativo de las normas de conflicto del Derecho español *ex* artículo 12.6 del Código Civil (norma de Derecho internacional

Privado Español, según Caravaca y Carrascosa⁶⁵, para “la determinación indirecta de la ley aplicable a las situaciones privadas internacionales”), “los Tribunales y autoridades aplicarán de oficio las normas de conflicto del derecho español”, consecuentemente también debiendo ser “forzosa u obligatoria la aplicación por autoridades españolas del Derecho al que remitan dichas normas, sea el del foro o uno extranjero, al ser este la consecuencia jurídica de tales normas de conflicto” como expresa Patricia Orejudo⁶⁶, queda confirmado que el registrador, para una adecuada calificación registral de títulos autorizados por notario extranjero, deberá aplicar el derecho extranjero en las cuestiones que determinen las normas de conflicto del derecho español, siempre y cuando proceda su aplicación por razón de las circunstancias.

Por tanto, entiendo en base a lo anterior que el registrador deberá aplicar una u otra norma de conflicto de Derecho Internacional Privado español recogidas en los artículos 8,9,10 y 11 del Código Civil según el aspecto del título de que se trate, con el fin de ser conducido o remitido a la ley aplicable al fondo o que resuelve el fondo de tal aspecto (*lex causae*), siendo esta la del foro o extranjera de acuerdo con el artículo 12.6 del CC, según las circunstancias que rodean a dicho aspecto. Ahora bien, aun cuando en virtud del artículo 12.6 del CC se deba entender que la remisión por la norma de conflicto española al derecho extranjero es hecha a su ley material y no a su norma de conflicto, puede ocurrir que al remitirse a su ley material aplicable se observe que su norma de conflicto a su vez remite a la ley aplicable española. Si esta situación ocurre, conocida como reenvío de primer grado, nos encontraremos ante una excepción del artículo mencionado anteriormente.

Se ha de tener en cuenta que aun cuando con la posibilidad de aplicación *a priori* de la ley material española (*lex substantialis fori*) o de la ley material extranjera (*lex substantialis causae*) lo que pretenden las normas de conflicto es “la igualdad entre el Derecho extranjero y el Derecho autónomo” como se deduce de los autores Calvo Caravaca y Carrascosa González⁶⁷, esta pretensión no llega a cumplirse del todo dado que hay algún supuesto en el que, como expresa Patricia⁶⁸, “la *lex fori* desplaza a la ley extranjera en un primer momento aplicable, como por ejemplo en el supuesto en que la aplicación de la ley extranjera sea contraria al orden público (artículo 12.3 del CC)”.

A su vez saber que lo único que queda fuera del alcance del registrador en materia de aplicación de las normas de conflicto del derecho español es el fraude de ley del Artículo 12 número 4 del CC, reservado a los Tribunales.

⁶⁵ Calvo Caravaca, AL. y Carrascosa González, J., “Problemas de aplicación de la norma de conflicto”, *Derecho Internacional Privado*, volumen I decimoséptima edición, Editorial Comares S.L., Granada, 2017, p. 463.

⁶⁶ Orejudo Prieto de los Mozos, P., “Imperatividad de la norma de conflicto y prueba del derecho extranjero en los reglamentos sobre ley aplicable a las situaciones privadas internacionales” (disponible en http://epri-nts.ucm.es/26672/1/Prueba_Derecho_extranjero.pdf; última consulta 14/04/2018).

⁶⁷ Calvo Caravaca, AL. y Carrascosa González, J., “Aplicación del derecho extranjero”, *Derecho Internacional Privado*, volumen I decimoséptima edición, Editorial Comares S.L., Granada, 2017, p. 541.

⁶⁸ Orejudo Prieto de los Mozos, P., *op. cit.*

Finalmente, como de conclusión de este punto, tener en cuenta que, a los efectos de calificación de títulos otorgados en el extranjero, me voy a limitar al enjuiciamiento, más concretamente, al control por el registrador de la capacidad de los otorgantes en el título, así como al control de la legalidad de las formas y solemnidades del documento, y también al control de la materia de adquisición y publicidad de derecho real y del contenido obligacional del contrato.

Para ejercer un control de la capacidad de los otorgantes en el título otorgado en el extranjero, el registrador aplicará la norma de conflicto bilateral del artículo 9 número 1 del CC, que reza “La ley personal correspondiente a las personas físicas es la determinada por su nacionalidad. Dicha ley regirá la capacidad y el estado civil, los derechos y deberes de familia y la sucesión por causa de muerte”. Por tanto, partiendo de la aplicación por el registrador de esta norma de conflicto y en función de si los otorgantes tienen la nacionalidad española o extranjera, este se remitirá a su ley personal (la determinada por su nacionalidad), la española o a la de un Estado foráneo, a fin de servirse de ella para el enjuiciamiento de la capacidad o incapacidad de estos (los otorgantes).

A fin de ejercer un control de la legalidad de las formas y solemnidades del título otorgado en el extranjero, el registrador aplicará la norma de conflicto bilateral del artículo 11.1 del CC, que tipifica como regla general, que “Las formas y solemnidades de los contratos, testamentos y demás actos jurídicos se regirán por la ley del país en que se otorguen”. Ello significa que, de acuerdo con esta norma de conflicto, el registrador se remitirá a la ley aplicable del país en el que hayan sido formalizados los actos por las partes contratantes, siendo esta la española o la extranjera en función de si los actos han sido formalizados en España o en el extranjero, a fin de servirse de ella para el enjuiciamiento de la legalidad o ilegalidad de la forma de los documentos que contienen tales actos (título/docs complementarios...).

Mientras que, para el control de la materia real, el registrador aplicará la norma de conflicto bilateral del artículo 10.1 del CC que ya hemos mencionado en varias ocasiones, remitiendo esta a la ley aplicable, que es la *lex rei sitae*. Y finalmente, en materia obligacional, el registrador aplicará la norma de conflicto española del artículo 10.5 del CC que remite a la *lex contractus* o ley aplicable a o por la que se rigen los aspectos obligacionales del contrato, siendo esta aquella a la que se hubieren sometido libremente las partes, o en defecto, aquellas otras que recoge tal norma de conflicto. Todo esto último sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Roma I⁶⁹.

3.2. Prueba del derecho extranjero en relación con el Registro de la Propiedad.

⁶⁹ Reglamento (CE) N° 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de junio de 2008. *op. cit.*

Cuando se aborda la cuestión de la prueba del derecho extranjero necesariamente se ha de conocer la dispersión normativa que esta sufre en tres distintos cuerpos legales, estos son el CC, LEC y la LCJIMC.

Respecto del Código Civil, entiendo que el artículo 12.6 es la base o premisa del estudio de esta cuestión pues el carácter imperativo de las normas de conflicto del derecho español implica que ni puede prescindir el registrador de aplicar la norma de conflicto, ni puede prescindir del Derecho aplicable al fondo del asunto al que remita dicha norma, es más, si la norma de conflicto aplicada remite al Derecho aplicable, resultando ser éste, por las circunstancias, el extranjero, “al ser este el que regule la situación privada internacional de que se trate, el mismo condicionará todo el régimen de la alegación y prueba del Derecho extranjero en el sistema español” expresan Caravaca y Carrascosa⁷⁰.

Una vez sentada esta premisa, me centro ahora en lo que consideraría el pilar de la regulación de la prueba del derecho extranjero (de hecho, así lo concibe el artículo 33.1 de la LCJIMC) esto es, el artículo 281.2 de la LEC. Este reza “También serán objeto de prueba la costumbre y el derecho extranjero. [...] El derecho extranjero deberá ser probado en lo que respecta a su contenido y vigencia, pudiendo valerse el tribunal de cuantos medios de averiguación estime necesarios para su aplicación”.

Trasladándose ese deber de prueba del derecho extranjero al mundo extrajudicial, concretamente a la esfera notarial y registral, como deduzco de la lectura del artículo 36 del RH que posteriormente trataré, y teniendo en cuenta la contestación de Miguel Ángel Robles Perea⁷¹ a la pregunta de quien tiene que probar el derecho extranjero, “aquel que trate de aplicarlo y se base en una norma española (norma de conflicto) que permita su aplicación”.

Ahora, ¿Por qué a los Tribunales, y en el caso que nos incumbe, a los registradores se les debe acreditar el derecho extranjero? ¿Hay justificación alguna? La respuesta es que sí, dicha justificación se basa fundamentalmente en el principio *iura novit curia*.

Aun cuando el *iura novit curia* sea un medio de justificación de la necesidad de prueba del derecho extranjero en sede judicial en virtud del artículo 1 número 7 del CC, entiendo que no solo se aplicará a jueces y magistrados, sino también al registrador. Este, entendido en el ámbito registral significa que los registradores, al igual que Jueces y Magistrados, están obligados a conocer el ordenamiento jurídico español, es decir, las normas españolas, de manera que al estar estos compelidos al conocimiento del derecho español, cuando proceden a su aplicación no necesitan que se les pruebe, y esto debido a que lo conocen. Ahora bien, como el registrador no está obligado a conocer el derecho extranjero o foráneo, si debe aplicarlo (porque partiendo de la aplicación de la

⁷⁰ Calvo Caravaca, AL. y Carrascosa González, J., “*op. cit.*”, p. 544.

⁷¹ Robles Perea, MA., “La prueba del derecho extranjero” (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/la-prueba-del-derecho-extranjero/>; última consulta 14/04/2018).

norma de conflicto y por razón de las circunstancias que rodean al asunto, le remite necesariamente dicha norma a la ley aplicable extranjera o *lex substantialis causae*), por razón de su desconocimiento y para su correcta aplicación, se le deberá acreditar.

Y la siguiente pregunta que nos planteamos, como se planteó en su día Miguel Ángel Robles Perea⁷² es

¿tenemos que probar el derecho extranjero en todo caso cuando la norma interna de derecho internacional privado o de conflicto de ley lo imponga, o solamente cuando el derecho extranjero aplicable establezca condiciones o requisitos distintos de los que impone la normativa interna para la misma cuestión? La solución la ha dado el propio Tribunal Supremo español cuando en varias de sus sentencias, considera aplicable el derecho español con carácter supletorio si, necesitándose la prueba del extranjero aplicable, esta prueba no se produce de forma satisfactoria.

Esta solución de la doctrina jurisprudencial también puede deducirse del artículo 33 número 3 de la LCJIMC al ser “una regla de carácter especial para aquellas situaciones particulares en las que se produce la falta de prueba del derecho extranjero reclamada por la norma de conflicto, por resultar imposible realizarla” expresa⁷³. Y de plantearse la posibilidad de que en última instancia esta norma sea igualmente aplicable en el ámbito extrajudicial, debe recordarse que en tal caso la DGRN más bien es partidaria de optar por suspender la inscripción.

Por otro lado, en lo que respecta a los artículos 34 y 35 de la LCJIMC, lo primero que hemos de tener en cuenta es que estos dos preceptos se aplican con carácter subsidiario o en defecto de preceptos normativos internacionales que prevean una solución específica para las cuestiones del contenido y procedimiento de la prueba del derecho extranjero. Es más, expresa Juan María Díaz-Fraile⁷⁴ que “la Ley de Cooperación Jurídica Internacional es una ley de aplicación subsidiaria o en defecto de tratados internacionales y normas europeas, y también en defecto de normas especiales de Derecho interno, estas son, según el artículo 2 de la misma, LH, RH, Código de Comercio y Reglamento del Registro Mercantil”.

Además, los preceptos 34 y 35 son aplicados, como expresa Guillermo Palao,

por autoridades judiciales o extrajudiciales españolas (notarios y registradores) tanto si estas actúan como instituciones solicitantes o de origen, es decir, activas de información foránea o de información jurídica de derecho extranjero (artículo 35) como si tales autoridades españolas optan por una actitud pasiva prestando la colaboración a ellas reclamada por las autoridades extranjeras para informarse estas últimas del derecho español (artículo 36)⁷⁵.

⁷² Robles Perea, MA., *op. cit.* ”.

⁷³ Méndez González, F.P. y Palao Moreno, G. *Comentarios a la ley de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil*, Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017.

⁷⁴ Díaz Fraile, JM., “La inscripción en el Registro de la Propiedad de los documentos públicos extranjeros en las nuevas Leyes de Jurisdicción Voluntaria y de Cooperación Jurídica Internacional en materia civil”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 754, 2016, p. 738.

⁷⁵ Méndez González, F.P. y Palao Moreno, G. *op. cit.* ”.

Ahora bien, me centraré en la explicación del procedimiento de prueba del derecho extranjero iniciado por la autoridad española (activa) debido a que en la esfera registral es poco frecuente que el registrador adopte una actitud pasiva, es decir, que sea él quien colabore con la autoridad extranjera a que esta última obtenga información jurídica de derecho español. Por ello que no me centraré demasiado en el artículo 36 de la LCJIMC.

Una vez esto, saber que mientras que el artículo 34 de la LCJIMC tipifica el objeto de prueba, esto es el contenido de derecho extranjero o la información jurídica del derecho extranjero, el artículo 35 de dicha ley se refiere al procedimiento de prueba o acreditación del derecho extranjero iniciado con la solicitud de información de derecho extranjero.

En lo que respecta al artículo 34, este dice así “la información del Derecho extranjero podrá referirse, al texto, vigencia y contenido de la legislación, a su sentido y alcance, a la jurisprudencia, al marco procedimental y de la organización judicial, y a cualquier otra información jurídica relevante”.

Analizando este artículo observo algo llamativo y es que este no entiende por contenido de derecho extranjero objeto de prueba únicamente la ley extranjera aplicable a la cuestión a la que remite la norma de conflicto aplicada de oficio por la autoridad española (registrador), sino que recoge un listado *numerus apertus* de distintos parámetros de contenido de derecho extranjero que podrán ser empleados por la autoridad española solicitante para la acreditación del derecho extranjero; Lo anterior se explica porque al permitir este precepto a la autoridad española iniciadora del procedimiento solicitar distintos extremos de información jurídica de derecho extranjero, le está en cierto modo facilitando la posterior aplicación del ordenamiento jurídico foráneo “con la misma amplitud con la que lo aplicaría la autoridad local extranjera”⁷⁶, o en otras palabras, “procurando situarla en la misma posición que la que ocuparía aquella extranjera cuando ésta tuviera que aplicar su propio Derecho”⁷⁷ como expresa Palao. Esto es lo que se conoce en el ámbito judicial como principio de espejo del tribunal extranjero y lo que en definitiva se pretende también en la esfera registral.

En lo que respecta al artículo 35 de la LCJIMC, relativo al procedimiento, hemos de tener en cuenta que a pesar de su vigencia y de que

el legislador, consciente del incremento de los supuestos de interacción de derecho extranjero, haya querido dotar a estos sujetos (notarios y registradores), de un cauce privilegiado (este artículo) para obtener

⁷⁶ Méndez Gonzalez, F.P. y Palao Moreno, G. *op. cit.*

⁷⁷ Méndez Gonzalez, F.P. y Palao Moreno, G. *op. cit.*

información del derecho extranjero y poder llevar a efecto la asunción de responsabilidad que en relación al mismo prevén sus leyes respectivas⁷⁸

como dice M^a Teresa Touriñán, la realidad es que en el ámbito registral este precepto queda solapado por el procedimiento del párrafo 2 y el párrafo 3 del artículo 36 del RH por tres razones,

- por ser la LCJIMC subsidiaria a norma especial de derecho interno (RH)
- porque este precepto del RH tipifica en el párrafo segundo un procedimiento de mucha menor complejidad de tramitación que el tipificado en el artículo 35, lo cual, más atractivo.
- porque recoge el párrafo tercero una vía ágil, y alternativa al procedimiento que le será de gran utilidad al registrador siempre y cuando cumpla el requisito exigido para su aplicación.

Así queda confirmado lo anterior por la DGRN⁷⁹ en uno de los fundamentos de derecho de la Resolución de 15-02-2016. Este dice así

[...] Conviene destacar, que los artículos 34 a 36 de dicha Ley son aplicables tanto a la aplicación del Derecho extranjero por autoridades jurisdiccionales, como por notarios y registradores. No obstante, esta ley es de carácter general pero subsidiaria a la ley especial, entre las que se encuentra la legislación hipotecaria (disposición adicional primera, letra f), de la Ley 29/2015, de 30 de julio), en cuanto sean compatibles con lo dispuesto en esta ley, por lo que se deberá acudir preferentemente a los medios de acreditación del derecho extranjero previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario.

¿Y qué sucede en el caso de que el notario español conozca el derecho extranjero por conocimiento privado y así lo haga constar en la escritura y el registrador considere que debe aportarse, además, prueba del mismo?

Para responder a esta pregunta es importante atender a la RDGRN de 20 de julio de 2015⁸⁰, en línea con la RDGRN de 15-02-2016⁸¹, de la cual extraigo las siguientes precisiones,

1º. La calificación en base a la aplicación del Derecho extranjero queda sometida necesariamente a su acreditación ante el registrador ya que, al igual que en el ámbito procesal, el Derecho extranjero ha de ser objeto de prueba (Artículo 281 LEC).

2º. La aplicación del Derecho extranjero por autoridad pública que desarrolla funciones no

⁷⁸ Touriñán Morandeira, M^a T., *Comentarios a la ley de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil*, Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017.

⁷⁹ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 15 de febrero de 2016, en el recurso gubernativo interpuesto contra una nota de calificación extendida por el registrador por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de compraventa (FJ 3º), (disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/11/pdfs/BOE-A-2016-2468.pdf>).

⁸⁰ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 20 de julio de 2015, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencias.

⁸¹ Resolución de la DGRN de 15 de febrero de 2016, *op. cit.*

jurisdiccionales se sujeta a reglas especiales que se apartan de la solución general contemplada en el artículo 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que se adaptan a las particularidades inherentes al ámbito extrajudicial.

3º. La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, norma que regula la acreditación del derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras, la aptitud y capacidad para el acto y la última instancia para la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable.

4º. La acreditación del derecho extranjero no se refiere solo a la cita aislada de textos legales extranjeros, sino que, por el contrario, deberá probarse cuando no sea suficiente la acreditación del texto legal y su vigencia, el sentido, alcance e interpretación actuales atribuidos por la jurisprudencia del respectivo país a dicha legislación.

5º. Los procedimientos o medios a los efectos de acreditar el derecho extranjero podrán ser:

- a) La aseveración o informe de un Notario o Cónsul español.
- b) La aseveración o informe de un Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable.

Pero tal enumeración no resulta *numerus clausus* dado que el Art. 36 habla de “entre otros medios” y el registrador podrá aceptar otros -aunque no se le puedan imponer- en la medida en que siempre puede inscribir bajo su responsabilidad si conoce el derecho extranjero.

6º. La indagación del derecho extranjero no es una obligación del registrador, pero tiene la facultad de realizarla, aunque la aplicación del derecho extranjero no le haya sido invocada por las partes. Si no se le acredita, no lo conoce o no logra ese conocimiento a través de la oportuna indagación deberá suspender la inscripción.

7º. Si el notario acredita mediante un informe fundamentado el derecho extranjero no puede el registrador sin más rechazar aquel alegando de manera genérica la falta de prueba del derecho extranjero o de su sentido, alcance e interpretación. En este caso el registrador deberá fundamentar los aspectos concretos de tal derecho extranjero o las consecuencias jurídicas que de él se hayan sacado en el título inscribible que rechaza como exigencia del carácter motivado de la calificación registral.

4. REPRESENTACIÓN DEL EXTRANJERO.

Es corriente que alguno de los intervinientes en los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad no actúe personalmente, sino que lo haga representado por otra persona. A ello se refiere el artículo 6 LH cuando legitima al representante para solicitar la inscripción y el propio artículo 51.9 del RH que cuando establece las circunstancias personales a hacer constar en el asiento en caso de representación indica que “Se expresarán, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente”.

Circunstancias estas que lógicamente por imperativo del artículo 21 de la LH habrán de constar en el título inscribible. Debiéndose tener en cuenta que cuando el título sea notarial habrá de cumplirse con el artículo 98 de la Ley 24/2001⁸².

4.1. Análisis de la eficacia en España de los poderes otorgados en el extranjero.

Para que el documento extranjero se considere autentico a los efectos de acreditar la representación es preciso que se acredite no solo que es un documento válido conforme al artículo 11.1 del CC, traducido y legalizado, sino que se trate de un documento equivalente en los términos anteriormente vistos.

Conforme a las RDGRN de 27-2-2014⁸³, 23-2- de 2015⁸⁴ y la de 5-3-2015⁸⁵, el juicio de suficiencia del poder de representación por el Notario español no cubre la acreditación del derecho extranjero a efectos de apreciar la validez del título representativo. Por tanto, este extremo (equivalencia del poder extranjero) deberá acreditarse de conformidad con lo dispuesto artículo 36 RH fuera del supuesto en el que el registrador no lo considere preciso por su propio conocimiento, siendo este extremo de la equivalencia del poder objeto de calificación registral e independiente del juicio de representación.

A estos efectos el notario deberá incluir en la reseña del poder, expresión de todos los requisitos imprescindibles que acrediten su equivalencia al documento público español a fin de que puedan

⁸² Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales. *op. cit.*

⁸³ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 27 de febrero de 2014, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador por la que se rechaza la inscripción de una sociedad de responsabilidad limitada (BOE 2 de abril de 2014).

⁸⁴ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 23 de febrero de 2015, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa (BOE 19 de marzo de 2015).

⁸⁵ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 5 de marzo de 2015, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa (BOE 21 de marzo de 2015).

ser calificados por el registrador, pudiendo incluso emitir si fuese necesario un informe sobre la normativa extranjera, expresando su texto legal, así como su sentido alcance e interpretación actuales.

Ahora bien, a pesar de ser la doctrina respetuosa con el papel correspondiente al notario y al registrador, esta se ha visto, no obstante, alterada por la RDGRN de 6-11-2017⁸⁶, de la cual resulta:

1º No basta con una equivalencia esencial de formas, funciones y efectos del poder extranjero respecto al español en los términos de la RDGRN de 11 de junio de 1999 y STS de fecha 19 de junio de 2012, sino que es exigible una equivalencia de funciones de tal amplitud que solo los poderes procedentes de países en los que la formalización se hubiese hecho conforme a los principios del notariado de tipo latino-germánico serán admisibles. Por tanto, no bastará que el poder proceda de autoridad con competencia para dar fe en el ámbito extrajudicial y que su intervención asegure la identidad de los firmantes y la capacidad de los mismos.

2º Que el juicio de suficiencia de la representación conforme al artículo 98 de la Ley⁸⁷ engloba y lleva consigo el de equivalencia. Por tanto, es al notario (y no al registrador) al que le corresponde hacerlo, formalmente bastando con que se cumplan las exigencias formales que dicho artículo 98 recoge. Y de esta manera, manifiesta que la función calificadora del registrador con respecto a estos poderes consiste simplemente en controlar la existencia de legalización o apostilla, la traducción en su caso y verificar que ha sido expresado por el notario que el poder es equivalente.

Se cita como fundamento esencial en estas resoluciones la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9-3-2017⁸⁸ que únicamente lo que se planteaba de fondo es la no posibilidad de equiparación de la legitimación de firmas efectuadas en algún país por abogados con la legitimación de firmas realizada por notario dado que la primera no tendría la consideración de documento autentico y la segunda si por lo que si en un país de destino tales legitimaciones de firmas por abogados se equipararan a las de los notarios se le estarían reconociendo en el país de destino efectos que no se le reconocen en su país de origen.

Pero en modo alguno de dicha Sentencia pueden sacarse las conclusiones de estas resoluciones totalmente restrictivas de la circulación de documentos, contrarias a toda la doctrina anterior y jurisprudencia del Tribunal Supremo, y en última instancia proteccionistas del notariado español no solamente al exigir una equivalencia de funciones prácticamente total con respecto al mismo sino atribuyendo en última instancia al notario el control y la decisión sobre la existencia de esa

⁸⁶ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 6 de noviembre de 2017 en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador a inscribir una escritura de compraventa (BOE 29 de noviembre de 2017).

⁸⁷ Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales. *op. cit.*

⁸⁸ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Quinta) de 9 de marzo de 2017; *op. cit.*

equivalencia a los efectos de admisión del poder en orden a la inscripción de un acto en el Registro de la Propiedad.

Será necesario esperar a los pronunciamientos judiciales sobre esta materia en vía de recurso para saber si prevalece o no este último criterio contrario a la doctrina anterior de la propia DGRN.

CONCLUSIONES

Concluido este trabajo, la primera conclusión que puede sacarse es la cantidad de cuestiones de Derecho Internacional Privado que se presentan en relación con el Registro de Propiedad, que se han ido poniendo de manifiesto según se avanzaba en este trabajo y que se han tenido que dejar de lado para concentrarse en la más importante en el momento actual: la inscripción de los documentos públicos extrajudiciales extranjeros.

Respecto a este tema me remito, como conclusión intelectual, al resumen que de forma abreviada se incorpora al inicio de este trabajo. Únicamente destacar ahora que la aprobación de las nuevas normas sobre la materia incluidas en la LJV y en la LCJIMC han dado lugar a interpretaciones doctrinales que intentando ser superadoras de la jurisprudencia actual del TS y apoyadas en una aplicación muy rigurosa de los principios de equivalencia y extensión de efectos, en realidad constituirían, de prosperar, retrocesos históricos en la admisibilidad de la inscripción de los documentos públicos extranjeros incompatibles con los postulados perseguidos por la UE.

Tampoco sería la solución una admisibilidad de estos documentos sin tener en cuenta los requisitos mínimos que se le exigen al documento público del foro. Ello no solo representaría un trato discriminatorio respecto a ellos, sino también un perjuicio a la seguridad jurídica que nuestro Registro de la Propiedad, de importantes efectos jurídicos, intenta garantizar.

Será necesario llegar a soluciones equilibradas en las que necesariamente habrá de jugar un importante papel el control de legalidad en el acceso al Registro que representa la calificación registral.

FUENTES DE INVESTIGACIÓN

Libros

1. Méndez González, F.P. y Palao Moreno, G. *Comentarios a la ley de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil*, Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017.
2. Touriñán Morandeira, M^a T., *Comentarios a la ley de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil*, Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017.

Artículos de revista

1. Reina Tartièrre, G de., “El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad”, *La Notaria*, número 2, 2012, pp. 49-66.
2. Grado Sanz, C de., “Principio de prioridad en el Sistema Registral Español”, *Cuadernos del Seminario Carlos Hernández Crespo*, n. 25, Enero-Marzo 2010.
3. Gomá Lanzón, I., “La escritura otorgada ante notario extranjero”, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo 45-46, 2009, pp. 287-353.
4. Díaz Fraile, JM., “La inscripción en el Registro de la Propiedad de los documentos públicos extranjeros en las nuevas Leyes de Jurisdicción Voluntaria y de Cooperación Jurídica Internacional en materia civil”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 754, 2016, pp. 737-772.

Capítulos de libro

1. Díez-Picazo, L., “La publicidad y los derechos reales”, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial: las relaciones jurídico-reales, el Registro de la Propiedad, la posesión*, volumen segundo, Tecnos S. A., Madrid, 1978, pp. 237-275.
2. Roca Sastre, R.M^a. y Roca-Sastre Muncunill, L., “Derecho Inmobiliario”, *Derecho Hipotecario, Fundamentos de la publicidad registral*, tomo I octava edición, Bosch Casa Editorial S.A, 08011 Barcelona, Agosto 1995, pp. 81-230.
3. Díez-Picazo, L., y Gullón, A., “El procedimiento registral (continuación)”, *Sistema de Derecho Civil, Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad*, Tecnos (Grupo Anaya S.A), Madrid, 2016, pp. 262-267.
4. Roca Sastre, R.M^a y Roca-Sastre Muncunill, L., “El principio de legalidad”, *Derecho Hipotecario, dinámica registral*, tomo IV octava edición, Bosch Casa Editorial S.A., Barcelona, Enero 1997, pp. 1-62.

5. Calvo Caravaca, AL. y Carrascosa González, J., “Problemas de aplicación de la norma de conflicto”, *Derecho Internacional Privado*, volumen I decimoséptima edición, Editorial Comares S.L., Granada, 2017, pp. 463-538.
6. Calvo Caravaca, AL. y Carrascosa González, J., “Aplicación del derecho extranjero”, *Derecho Internacional Privado*, volumen I decimoséptima edición, Editorial Comares S.L., Granada, 2017, pp. 539-652.

Referencias de internet

1. (Disponible en <http://www.registradores.org>; última consulta .././2018).
2. Recopilador Rodríguez de Tejada, G., “Tema 22 Hipotecario Registros. Procedimiento Registral. Naturaleza y caracteres. El principio de rogación. Asientos obligatorios; asientos practicables de oficio. Legitimación para pedir la inscripción. El desistimiento”, (disponible en: <https://www.notariosy-registradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-22-hipotecario-registros/>; última consulta .././2018).
3. Vigil de Quiñones Otero, D., “Prontuario de Derecho Hipotecario” (disponible en <http://eprints.ucm.es/25484/1/PRONTUARIO%20DE%20DERECHO%20HIPOTECARIOedicNov2013.pdf>; última consulta .././2018).
4. Gordillo Cañas, A., “Bases del Derecho de Cosas y Principios Inmobiliario-Registrales: Sistema Español”, Estudio Monográfico del fascículo 2 del Anuario de Derecho Civil de 1995, publicaciones BOE, p. 659 (disponible en https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1995-20052700694_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_Bases_del_Derecho_de_Cosas_y_Principios_Inmobiliario-Registrales:_Sistema_espa%F1ol; última consulta .././2018).
5. Jiménez París, T.A., “La publicidad de los derechos reales y el Registro de la Propiedad en España” repositorio de la producción académica en abierto de la UCM (disponible en <http://eprints.ucm.es/35416/1/La%20publicidad%20de%20los%20derechos%20reales%20y%20el%20Registro%20de%20la%20Propiedad%20en%20España.pdf>; última consulta .././2018).
6. Martorell, V., “Equiparación de los documentos notariales extranjeros: requisitos de equivalencia y extensibilidad. La RDGRN de 6 de noviembre de 2017” (disponible en <https://www.notariosy-registradores.com/web/secciones/oficina-notarial/modelos/equiparacion-de-los-documentos-notariales-extranjeros-requisitos-de-equivalencia-y-extensibilidad/>; última consulta .././2018).
7. Orejudo Prieto de los Mozos, P., “Imperatividad de la norma de conflicto y prueba del derecho extranjero en los reglamentos sobre ley aplicable a las situaciones privadas internacionales” (disponible en http://eprints.ucm.es/26672/1/Prueba_Derecho_extranjero.pdf; última consulta .././2018).

8. Robles Perea, MA., “La prueba del derecho extranjero” (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/la-prueba-del-derecho-extranjero/>; última consulta .././2018).

Jurisprudencia

1. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 4 de enero de 1993, en el recurso gubernativo interpuesto contra una negativa del registrador a inscribir un título de propiedad otorgado ante fedatario británico (BOE 4 de febrero de 1993).
2. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 11 de julio de 1999, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente (BOE 13 de julio de 1999).
3. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 21 de abril de 2003 en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador a inscribir una escritura calificada de "elevación a público de documento privado de compraventa y herencia" en virtud de apelación del registrador (BOE 19 de mayo de 2003).
4. Resolución de la Dirección general de los Registros y del Notariado (DGRN) de 15 de marzo de 2000.
5. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 7 de febrero de 2005 en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador a inscribir un documento notarial alemán de compraventa (BOE 6 de abril de 2005).
6. Sentencia del Juzgado de primera instancia número 6 de Santa Cruz de Tenerife de 9 de marzo de 2006, seguidos autos de juicio verbal número 500/05.
7. Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 22 de noviembre de 2006, número 391/2006.
8. Sentencia del Tribunal Supremo (TS) de 19 de junio de 2012 , número 998/2011 (disponible en <http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=6455323&links=998/2011&optimize=20120801&publicinterface=true>).
9. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 22 de febrero de 2012 en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador a practicar la inscripción de un documento formalizado en Venezuela (BOE 13 de marzo de 2012).
10. Sentencia de la Audiencia Provincial de Tenerife de 22 de abril de 2006.
11. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Quinta) de 9 de marzo de 2017 fruto de una petición de decisión prejudicial en el asunto C-342/15 planteada y en virtud de un procedi-

miento prejudicial (Considerando 64), (disponible en <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?qid=1395932669976&uri=CELEX:62015CJ0342>).

12. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 14 de septiembre de 2016.

13. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 15 de febrero de 2016, en el recurso gubernativo interpuesto contra una nota de calificación extendida por el registrador por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de compraventa (FJ 3º), (disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2016/03/11/pdfs/BOE-A-2016-2468.pdf>).

14. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 20 de julio de 2015, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencias.

15. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 24 de enero de 2014 en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de la comunidad universal de bienes holandesa tras divorcio, acompañada de convenio regulador.

16. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 23 de julio de 2015, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa (BOE 24 de septiembre de 2015).

17. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 15 de febrero de 2017, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Sant Mateu, por la que acuerda suspender la inscripción de una escritura de herencia (BOE 8 d marzo de 2017).

18. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 27 de febrero de 2014, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador por la que se rechaza la inscripción de una sociedad de responsabilidad limitada (BOE 2 de abril de 2014).

19. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 23 de febrero de 2015, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa (BOE 19 de marzo de 2015).

20. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 5 de marzo de 2015, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa (BOE 21 de marzo de 2015).

21. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 6 de noviembre de 2017 en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador a inscribir una escritura de compraventa (BOE 29 de noviembre de 2017).

Legislación

1. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE 27 de febrero de 1946).
2. Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (BOE 16 de abril de 1947).
3. Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y de orden social (BOE 31 diciembre 2001).
4. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE 25 de julio de 1889).
5. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE 8 de enero de 2000).
6. Real Decreto legislativo 1265/1986, de 27 de junio, sobre inversiones extranjeras en España (BOE 28 de junio de 1986).
7. Real Decreto legislativo 671/1992, de 2 de julio, sobre Inversiones Extranjeras en España (BOE 4 de julio de 1992).
8. Real Decreto 2077/1986, de 25 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de inversiones extranjeras en España (BOE 7 de octubre de 1986).
9. Real Decreto 664/1999, de 23 de abril, sobre inversiones exteriores (BOE 4 de mayo de 1999).
10. Ley 18/1992, de 1 de julio, por la que se establecen determinadas normas en materia de inversiones extranjeras en España (BOE 3 de julio de 1992).
11. Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, por el que se modifican determinados artículos de los Reglamentos Notarial e Hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario (BOE 24 de enero de 1995).
12. Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 (BOE 29 de mayo de 1862).
13. Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre el «Libro Verde — Menos trámites administrativos para los ciudadanos: promover la libre circulación de los documentos públicos y el reconocimiento de los efectos de los certificados de estado civil» [COM(2010) 747 final], (disponible en <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX%3A52011AE0988>).
14. Reglamento (CE) N° 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de junio de 2008 sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), (disponible en <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=celex%3A32008R0593>).
15. Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (BOE 3 de julio de 2015).
16. Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (BOE 31 de julio de 2015).

17. Reglamento (UE) número 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012 , relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo (disponible en <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=celex%3A32012R0650>).

18. Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado (BOE 7 de julio de 1944).

ANEXOS

Anexo 1. Modelo de certificación consular de ley sobre valor legalización de firmas.



Consulado General de España

CERTIFICADO DE LEY

NUMERO [REDACTED]

EN LA CIUDAD DE LONDRES, INGLATERRA, a veintinueve de enero de dos mil uno, YO, [REDACTED], Cónsul de España en esta capital, en funciones notariales.

EXPONE

Que en la escritura de Compraventa otorgada en Londres el día veintidos de septiembre del año dos mil, ante el Notario Público [REDACTED], bajo el número de protocolo [REDACTED], el Sr. Registrador de la Propiedad [REDACTED], calificó que a los efectos de registrar la propiedad a nombre de los compradores, [REDACTED] y [REDACTED], era necesario:-

- A) Certificado de legalidad con arreglo al derecho inglés, del documento autorizado por los notarios de Londres, con sujeción tanto en el aspecto sustantivo como en el formal, a las leyes del país en el que hayan de producir efecto.
 - B) Certificado de que con arreglo al derecho inglés, la legalización de firmas por notario, presupone, por parte de éste, una previa identificación de las partes, y juicio de capacidad de éstas para suscribir el documento, cuyas firmas auténtica,
- Y por el presente,

CERTIFICO

- A) Que de acuerdo con la Ley Inglesa, los documentos notariales autorizados por un Notario Inglés con relación a actos o transmisiones con sujeción en el aspecto sustantivo y formal de otro país son válidos siempre que así se admitan en el país donde hayan de producir efecto.
 - B) Que de acuerdo con el Derecho Inglés, la legalización de firmas por notario, presupone, por parte de éste, una previa identificación de las partes, y juicio de capacidad de éstas para suscribir el documento, cuyas firmas auténtica.
- Y a requerimiento del abogado Don [REDACTED], y a los efectos que proceda, expido el presente certificado.



Anexo 2. Modelo de documento de poder extranjero.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



5S8368522

06/2004

En la Federación Rusa, región de Vologda, ciudad de Vologda,
a treinta y uno de julio del año dos mil cuatro.

Yo, Popova [redacted], ciudadana de la Federación Rusa, nacida el [redacted] de agosto de [redacted], con pasaporte [redacted], expedido por la Dirección de Asuntos Interiores del distrito Voskresenskiy de la región de Moscú el 13 de agosto de 2003, código de la subdivisión expedidora 503-012; con pasaporte para el extranjero [redacted], expedido el 25 de julio de 2000 por la Dirección de Asuntos Interiores [redacted]; con domicilio: Región de Moscú, [redacted], con el presente poder autorizo

Al ciudadano de la Federación Rusa Popov [redacted], nacido [redacted] de [redacted], con pasaporte [redacted], expedido el 02 de abril de 1998 por la Dirección de Asuntos Interiores de la ciudad de Vologda, código de la subdivisión expedidora 352-001; con pasaporte para el extranjero [redacted], expedido el 04 de enero de 2003 por la Dirección de Asuntos Interiores Nº 180; con domicilio: Federación Rusa, [redacted],

A representarme en los bancos y en los organismos públicos de la ciudad de Torreveja de España en los asuntos relacionados con la venta de la vivienda sita en el domicilio: España, ciudad de [redacted], por el precio y en las condiciones que considere oportunas, y con la devolución de un préstamo hipotecario; para lo que le concedo el derecho a obtener todos los certificados y documentos necesarios en los organismos e instituciones competentes, a firmar el acuerdo de compraventa y el acta de entrega y recepción, a cobrar el dinero que me corresponda, a inscribir mis derechos, acuerdo y la transmisión de los derechos de propiedad en los organismos competentes; pudiendo obtener los documentos una vez inscritos, presentar solicitudes en mi nombre, firmar por mí y llevar a cabo todas las actuaciones relacionadas con el cumplimiento del presente encargo.



El Poder se otorga por el plazo de un año, no pudiendo ser sustituido a favor de terceros.

La Poderdante **Popova** [redacted] [Consta firma]

En la Federación de Rusia, ciudad de Vologda de la región de Vologda, a treinta y uno de julio del año dos mil cuatro.

Yo, Prokhorova [redacted], Notario para la Circunscripción Notarial de la ciudad y del distrito de Vologda, doy fe de que el poder arriba expuesto ha sido otorgado personalmente por la compareciente ante mí Popova [redacted], con domicilio: [redacted], a quien conozco como persona indicada en el presente poder, la cual lo ha firmado por su propia mano en mi presencia y me ha confirmado debidamente el otorgamiento del mismo.

Inscrito en el Protocolo bajo el Nº 995-7
Aplicado el arancel de [redacted]

La Notario [Firma] [redacted]

[Sello de armas redondo]:
Notario [redacted]
Con residencia en la ciudad de Vologda de la región de Vologda
Circunscripción Notarial de la ciudad y del distrito de Vologda,
pertenecientes a la región de Vologda
NIF: [ilegible]

[redacted] NIKOVA [redacted]
INTÉRPRETE JURADO DE RUSO
[redacted]



5N0192241
LUIS LORENZO SERRA
NOTARIO

[Reverso del documento]:

APOSTILLE * APOSTILLA
(CONVENCIÓN DE LA HAYA DE 5 DE OCTUBRE DE 1961 -
CONVENCIÓN DE LA HAYA DEL 5 DE OCTUBRE DE 1961)

1. Federación Rusa
2. El presente documento oficial
Ha sido firmado por [Redacted]
(apellido)
3. Quien actúa en calidad de Notario de la ciudad
(cargo)
y del distrito de Volgda
4. Revestido con el sello/timbre de la Notario
de la ciudad y del distrito de Volgda
(nombre oficial de la institución)
[Redacted]

CERTIFICADO

5. En la ciudad de Volgda 6. El 02.08.2004
(fecha en dígitos)
7. Por [Redacted] Técnico Jefe de la
(apellido, cargo de la persona)
Dirección del Ministerio de Justicia de la
Federación Rusa para la región de Volgda
8. Bajo el Nº [Redacted]
9. Sitio para el sello 10. Firma [Consta firma]



[Sello de armas redondo]:
Ministerio de Justicia de la Federación Rusa
Dirección General del Ministerio de Justicia de la Federación Rusa
para la región de Volgda

CERTIFICACIÓN
D. [Redacted] Intérprete Jurado de Ruso,
certifica que la que antecede es traducción fiel y completa
al castellano de un documento redactado
en ruso
En [Redacted] a 30.08.2004

[Firma manuscrita]
INTÉRPRETE JURADO DE RUSO
[Redacted]