



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**EL PAPEL INTERNACIONAL DEL NOTARIADO.**

**El juicio de equivalencia de funciones notariales y de suficiencia del poder otorgado en país extranjero.**

Autor: Carmen Burgos Ávila

Tutor: Diego Agulló Agulló

5º E-3 A (Administración y Dirección de Empresas y Derecho)

Área de Derecho Internacional Privado

Madrid

Abril, 2024



## **RESUMEN**

En Derecho comparado, los sistemas jurídicos difieren unos de otros. Esta divergencia también afecta a la fe pública, respecto de la que hay dos modelos fundamentales: el notariado anglosajón, que atiende a la libertad de contratación, también en lo relativo al documento, cuya validez se defenderá, en su caso, ante los Tribunales; y el notariado latino, que, sin menoscabar la libertad de contratación, atiende a la seguridad jurídica preventiva mediante la preconstitución de prueba que resulta de la intervención notarial, en particular cuando el documento ha de surtir efectos respecto a terceros. El notariado español se encuadra dentro del modelo latino, y, concretamente, al ser el notario un funcionario público, identifica a los comparecientes y controla la legalidad del acto; y, al ser un profesional del derecho, presta el asesoramiento jurídico preciso a quienes acuden a él.

En este trabajo de fin de grado se estudia la eficacia en España de los poderes otorgados ante fedatario extranjero, teniendo en cuenta, por una parte, la cada vez mayor calidad y cantidad de las relaciones internacionales y, por otra parte, la necesidad de que los documentos extranjeros que hayan de surtir efectos en España gocen de garantías "equivalentes" a las que se exigen en el país en que se formalizaron y a las que se exigen por la legislación española. En particular, se estudian los juicios de equivalencia y de suficiencia del poder extranjero realizados por notario español.

**PALABRAS CLAVE:** fedatario, notario, poder, representación, equivalencia, suficiencia.

## **ABSTRACT**

In comparative law, legal systems differ from each other. There are two basic models: the Anglo-Saxon model, which is concerned with freedom of contract, including the document, the validity of which is upheld in court if necessary; and the Latin model, which is concerned with preventive legal security, without prejudice to freedom of contract, by means of the preliminary establishment of evidence by the notary, particularly when the document is intended to have effects in relation to third parties. The Spanish notarial profession is part of the Latin model and, in particular, the notaries, being public servants, identify those who appear before them and check the legality of the deed; and, being legal practitioners, they provide the necessary legal advice to those who come before them.

This Final Degree Project examines the effectiveness in Spain of powers of attorney issued before a foreign authenticator, taking into account, on the one hand, the increasing quality and quantity of international relations and, on the other hand, the need for foreign documents, in order to be effective in Spain, to enjoy guarantees "equivalent" to those required in the country where they were formalised and to those required by

Spanish legislation. Particular attention will be paid to the assessment of the equivalence and sufficiency of a foreign power of attorney by a Spanish notary.

**KEYWORDS:** authenticator, notary, power of attorney, representation, equivalence, sufficiency.

# ÍNDICE

<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>6</b>
1) CUESTIONES PRELIMINARES .....	6
2) ESTRUCTURA Y METODOLOGÍA .....	8
<b>II. LOS DIFERENTES MODELOS DE DACIÓN DE FE.....</b>	<b>10</b>
1) LA FIGURA DEL FEDATARIO EN DERECHO COMPARADO.....	10
1.1) El notariado anglosajón.....	10
1.2) El notariado latino.....	14
2) LA FIGURA DEL NOTARIO EN ESPAÑA .....	15
<b>III. REQUISITOS DEL JUICIO NOTARIAL DE EQUIVALENCIA .....</b>	<b>18</b>
1) LA LEGISLACIÓN APLICABLE ES LA ESPAÑOLA. EL REENVÍO A LA LEY DEL LUGAR DEL OTORGAMIENTO DEL DOCUMENTO. ....	19
2) LA COMPETENCIA DEL FEDATARIO EXTRANJERO Y LAS FORMAS INTRÍNSECAS DEL DOCUMENTO.....	20
3) LAS FORMALIDADES EXTRÍNSECAS DEL DOCUMENTO EXTRANJERO .....	20
3.1) Legalización, apostilla y exención.....	20
3.2) La traducción por funcionario competente o intérprete jurado.....	23
4) LA EFICACIA DEL DOCUMENTO EXTRANJERO EN ESPAÑA.....	24
4.1) El juicio de equivalencia del notario español.....	24
4.1.1) Equivalencia de formas.....	25
4.1.2) Equivalencia de funciones .....	28
4.1.3) Equivalencia de efectos .....	30
4.2) La calificación registral del juicio de equivalencia notarial: inversión de la carga de la prueba. ....	31
5) EFICACIA ANTE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES.....	32
<b>IV. REQUISITOS DEL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA.....</b>	<b>33</b>
1) LA REPRESENTACIÓN .....	33
2) EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DEL PODER DE REPRESENTACIÓN PARA EL ACTO O NEGOCIO AUTORIZADO POR ÉL .....	37
<b>V. EL JUICIO DE SUFICIENCIA IMPLICA EL DE EQUIVALENCIA .....</b>	<b>39</b>
<b>VI. CONCLUSIONES.....</b>	<b>42</b>
<b>VII. REFERENCIAS.....</b>	<b>46</b>

## LISTADO DE ABREVIATURAS

ANCERT	Agencia Notarial de Certificación
Art.	Artículo
Arts.	Artículos
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
CNUE	Consejo de los Notarios de la Unión Europea
CORPME	Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España
D	Decreto
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
DGSJFP	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
FEREN	Firma electrónica reconocida notarial
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil (L 7-1-2000)
LCJI	Ley de Cooperación Jurídica Internacional (L 30-7-2015)
LH	Ley Hipotecaria (D 8-12-1946)
LJV	Ley de Jurisdicción Voluntaria (L 2-7-2015)
LN	Ley del Notariado (L 28-5-1862)
RDGRN	Resolución de la DGRN
RENO	Red Privada Notarial
RH	Reglamento Hipotecario (D 14-2-1947)
RN	Reglamento Notarial (D 2-6-1944)
RRC	Reglamento del Registro Civil (D 14-11-1958)
TC	Tribunal Constitucional
TFUE	Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TS	Tribunal Supremo
TSJ	Tribunal Superior de Justicia
UE	Unión Europea
UINL	Unión Internacional del Notariado Latino

# I. INTRODUCCIÓN

## 1) Cuestiones preliminares

Este trabajo de fin de grado estudia el otorgamiento de poder de representación en país extranjero y su eficacia en España, para lo que se exige un juicio de equivalencia y un juicio de funciones notariales que implica, que las funciones que realiza el fedatario extranjero son equivalentes a las que realizaría el notario español y que los efectos que se desplegarían en el país de origen son equivalentes a los que se desplegarían en territorio español. Y, por otra parte, implica un juicio de suficiencia del poder otorgado en el país extranjero. Se concluye que el juicio de suficiencia del notario español, debe comprender el de equivalencia.

En todas las civilizaciones encontramos *cargos* públicos o sociales relativos a la prestación de la fe pública. Como antecedentes remotos de los notarios, podemos señalar las figuras del *singrapho* griego y el *tabulario* romano. En el siglo XII, Rolandino, un famoso notario y profesor de la Universidad de Bolonia, redactó la *Summa artis notariae*, en la que se sintetizaron y difundieron por Europa las bases del sistema notarial latino<sup>1</sup>.

En España, las Partidas del rey Alfonso X el Sabio, en el siglo XIII, regularon la actuación notarial considerándola una función pública. Entre las funciones de los denominados escribanos llegó a estar la de dación de fe. La Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 (en adelante, Ley del Notariado o LN) unificó la regulación previa<sup>2</sup>. Ley que está todavía vigente. Hoy la completa el Reglamento Notarial, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado (en adelante, Reglamento Notarial o RN). En ambos casos con múltiples modificaciones posteriores, la última por Ley 11/2023, de 8 de mayo, TÍTULO IV, de Transposición de la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades.

A fecha de hoy, cada día es mayor la internacionalización de las relaciones jurídicas y económicas, lo que ha dado lugar a instituciones de cooperación y coordinación notarial. Así, en 1993 se creó el Consejo de los Notarios de la Unión Europea (CNUE) que está integrado por 22 países de la Unión Europea por lo que representa a más de 40.000 notarios<sup>3</sup>. El CNUE es un organismo oficial que representa a los notarios ante las instituciones europeas y tiene potestades para negociar y tomar decisiones en nombre de los Notariados europeos que forman parte de este Consejo<sup>4</sup>. La

---

<sup>1</sup> NIETO CAROL, U. (DIR). (2019). *GPS Notarial. Guía profesional*. Valencia: Tirant lo Blanch, pp. 73-75.

<sup>2</sup> Ídem.

<sup>3</sup> FLASH ECOLEY (16/01/2017). El español José Manuel García Collantes, nuevo presidente de los Notarios de Europa, *El Economista*.

<sup>4</sup> CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO (s.f). *CNUE*. <https://www.notariado.org/portal/cnue> consultado 7 de enero de 2024.

finalidad del CNUE es, por tanto, participar de forma efectiva en los procesos de decisión de las instituciones europeas con incidencia en la actuación notarial y desarrollar espacios de información para los ciudadanos europeos que les permitan ejercer válidamente sus derechos pese a la movilidad transfronteriza<sup>5</sup>.

Asimismo, debemos hacer referencia a la Unión Internacional del Notariado Latino (UINL), hoy Unión Internacional del Notariado, de la que forman parte 91 países, de los cuales 22 pertenecen a los 27 Estados Miembros de la Unión Europea, y 15 a los 19 del G20<sup>6</sup>. La Unión está presente en organizaciones internacionales como la ONU, en la que tiene conferido el estatuto consultivo de categoría “especial”, en el Consejo de Europa, en UNIDROIT y en HCCH; y asimismo en organizaciones supranacionales y regionales, como la Organización de Estados Americanos (OEA), en el Mercado Común del Sur (MERCOSUR), en el Tratado de libre Comercio de América del Norte (TLCAN), en la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) y en la Comunidad Andina. También está presente en organizaciones internacionales no gubernamentales, como la Unión Internacional de Abogados (UIA), la Unión Internacional de Magistrados (UIM), el *International Law Association* (ILA) y el *International Bar Association* (IBA)<sup>7</sup>.

La internacionalización de las relaciones comerciales se constata en lo relativo a bienes inmuebles sitos en España en la Estadística Registral Inmobiliaria que cada trimestre publica el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (CORPME), según la cual en el tercer trimestre de 2023 el 15,44% de las compras de vivienda han correspondido a extranjeros<sup>8</sup>.

Todo ello conjuntamente exige cada vez con mayor frecuencia el otorgamiento de poderes fuera del país en el que han de surtir efectos. La actualidad de esta cuestión se recoge en reiteradas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante DGSJFP) (denominada Dirección General de los Registros y del Notariado, DGRN, desde 1909 hasta 2020) entre las más recientes las de 16 de enero y 7 de septiembre de 2023<sup>9</sup>.

---

<sup>5</sup> GARCÍA COLLANTES, J.M., (enero-febrero 2018) *¿Qué es y para qué sirve CNUE? El Notario del Siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº77. GARCÍA COLLANTES, J.M., (mayo-junio 2006) *La organización del notariado en los estados de la Unión Europea. El Notario del Siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº7. El Notario español José Manuel García Collantes fue presidente del CNUE en 2017.

<sup>6</sup> UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO (UINL). (s.f.) <https://www.uinl.org>, consultado el 26 de diciembre de 2023.

<sup>7</sup> CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO (s.f.). *UINL*. <https://www.notariado.org/portal/en/uinl> consultado el 25 de febrero de 2024. NIETO CAROL, U. *op. cit.* pp. 83-86.

<sup>8</sup> COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA. *Estadística Registral Inmobiliaria*. Tercer trimestre 2023, p. 34.

<sup>9</sup> Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública BOE núm. 3936/2023, de 16 de enero y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública BOE núm. 21886/2023, de 7 de septiembre.



Dentro de esta amplia materia, en este trabajo de fin de grado se estudia el tema concreto del otorgamiento de poder de representación en país extranjero y su eficacia en España.

## **2) Estructura y metodología**

La estructura de este trabajo se divide en cuatro partes. En primer lugar, se distingue entre el notariado anglosajón, proveniente de los sistemas que se rigen por el *Common Law*, y el notariado latino, propio del sistema jurídico romano-germánico, también llamado continental o del *Civil Law*. La diferencia fundamental entre estos dos sistemas es la de las funciones propias de unos y otros fedatarios, que pueden contraerse a la legitimación de firmas o extenderse al control de la legalidad del documento y el asesoramiento jurídico de los comparecientes. Esta divergencia ha dado lugar a que en el sistema jurídico español se exija al notario de España el juicio de equivalencia de su homólogo extranjero. Por ello, se analiza la figura del notario en España, sus funciones y desafíos actuales.

En segundo lugar, tras mencionar la tipología de documentos extranjeros que pueden surtir efectos en España, y centrando el estudio en los documentos extrajudiciales autorizados por fedatarios extranjeros, con una remisión a los funcionarios españoles en el extranjero, se distinguen varias cuestiones.

La primera cuestión que se trata es la de la ley aplicable, que en el caso de los poderes de representación es la española, atendiendo a las normas de Derecho Internacional Privado contenidas en el Código Civil.

La segunda cuestión es que la legislación española admite el documento extranjero y tiene una predisposición favorable al mismo, lo que exige la determinación de la competencia del fedatario extranjero, sus funciones y la forma exigible al documento, esto es, su formalidad intrínseca.

La tercera cuestión se refiere a las formalidades extrínsecas que debe superar el documento extranjero para surtir efectos en España. Aquí se estudia la necesidad de su legalización, su simplificación a través de la apostilla de la Convención de La Haya o la exención total de legalización. Asimismo, se expone la necesidad de traducirlo por funcionario competente o intérprete jurado.

La cuarta cuestión es la de la eficacia del documento extranjero en España, para lo que, con carácter general, se requiere que el notario español realice un juicio de equivalencia que comprende que la función del fedatario extranjero es equivalente a la del español como que el documento extranjero desplegaría en su país efectos equivalentes a los que se pretende que despliegue en España.

Como el juicio de equivalencia notarial no es, propiamente dicho, una cuestión de dación de fe, sino de aplicación de la legislación extranjera, cabe que el registrador lo califique negativamente, señalando la legislación aplicable. Diríamos que aquí hay una

inversión de la carga de la prueba: se presume la corrección del juicio notarial de equivalencia; pero siempre ha de primar el principio de legalidad.

La última cuestión de este epígrafe se refiere a la eficacia del documento extranjero ante los Juzgados y Tribunales, ante los que puede aportarse cualquier medio de prueba.

En tercer lugar, se explica la necesidad del juicio de suficiencia del poder otorgado para el acto concreto de que se trate, lo que implica la valoración de requisitos subjetivos, objetivos y formales. El notario español ha de realizar este juicio de suficiencia acomodado al acto concreto también cuando ha de operar con un poder otorgado ante fedatario extranjero.

En último lugar, se estudia la relación entre el juicio de suficiencia y equivalencia a través de las resoluciones de la DGSJFP, que afirma que, aun siendo juicios diferentes, cuando el de suficiencia se produce de forma expresa, necesariamente ha de implicar el de equivalencia, pues, si no, no podría darse (RDGRN de 17 de abril de 2017)<sup>10</sup>.

De forma transversal, se atiende a los dos elementos en liza que subyacen en toda esta materia: la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios de los artículos 26, 49-55 y 56-62 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (en adelante, TFUE) que, no obstante, no impide que los estados miembros establezcan sistemas que garanticen la seguridad jurídica preventiva, sostenida en España por el artículo 9.3 de la Constitución.

En este trabajo de fin de grado se han utilizado distintos métodos de investigación jurídica. Desde la perspectiva del método exegético, hemos analizado las normas positivas que regulan el juicio de equivalencia que debe realizar el notario español, así como la calificación del registrador y el juicio de suficiencia que debe superar el poder extranjero para ser válido.

Asimismo, se ha llevado a cabo un análisis de las reglas jurisprudenciales de los distintos órganos jurisdiccionales españoles y europeos. Hemos examinado multitud de resoluciones de la DGSJFP que constituyen un elemento fundamental en la práctica notarial y registral, tal y como la conocemos hoy en día en España.

Desde una óptica metodológica conceptualista, hemos considerado necesario conocer a través de publicaciones doctrinales, las posturas de los profesores universitarios, despachos de abogados, notarios y registradores de la propiedad, que son las profesiones más directamente vinculadas a esta materia.

---

<sup>10</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 101/2017, de 17 de abril.

El Derecho comparado también ocupa una parte importante del trabajo de fin de grado. Para comprender las funciones de los distintos notarios hemos estudiado el funcionamiento de estos fedatarios en el *Common Law* y en el *Civil Law*.

## II. LOS DIFERENTES MODELOS DE DACIÓN DE FE

### 1) La figura del fedatario en Derecho comparado

En Derecho comparado hay dos modelos fundamentales de dación de fe con efectos públicos, denominados notariado latino y notariado anglosajón<sup>11</sup>. Según TENA ARREGUI el setenta por ciento de la población mundial reside en países en los que opera el llamado sistema continental al que corresponde el tipo de notariado latino; y el otro treinta por ciento reside en territorio sujeto al llamado *Common Law*, en el que predomina el tipo de fedatario anglosajón<sup>12</sup>. Por ello, en este epígrafe estudiaremos ambos tipos de notariado, así como las diferencias que existen entre ellos.

#### 1.1) El notariado anglosajón

El notariado anglosajón es el propio de países que formaron parte del Imperio Británico, que, en síntesis, dio lugar a la *Commonwealth* y Estados Unidos<sup>13</sup>. Dadas las múltiples legislaciones nacionales, nos centraremos en la regulación de Inglaterra y Gales en el Reino Unido (ya que en Escocia todos los *solicitors* son automáticamente notarios públicos y en Irlanda del Norte tienen un régimen especial y son nombrados por la Corte Suprema, con reglas específicas de control en ambos casos<sup>14</sup>), y, con carácter general, en el sistema de Estados Unidos, pues su regulación también difiere entre los diferentes estados.

En Inglaterra y Gales, dentro del ejercicio de la abogacía se distingue dos variantes: *barristers* y *solicitors*. Los *barristers* son abogados especializados en representación procesal que además prestan asesoramiento legal y negocian acuerdos extrajudiciales. Los *solicitors*, por el contrario, son abogados especializados en asesoramiento legal y redacción de documentos que, no obstante, pueden representar a los clientes en tribunales de primera instancia<sup>15</sup>.

---

<sup>11</sup> WORLD BANK (enero 2021). *Características Claves entre los Sistemas de Common Law y Derecho Civil*. Consultado el 7 de enero. Disponible en: <https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/es/caracteristicas-claves-entre-los-sistemas-de-common-law-y-derecho-civil>

<sup>12</sup> TENA ARREGUI, R. (enero-febrero 2017). A propósito de la resolución de la DGRN de 14 de septiembre de 2016. Poderes extranjeros. *El Notario del siglo XXI*, nº 71. Y CUÑADO DE CASTRO, F. Y GÁMEZ GONZÁLEZ, R. (2017). *Qué es el Common Law. Introducción al Common Law*, Editorial Aranzadi SAU. p. 4

<sup>13</sup> THE COMMONWEALTH (s.f.). *Our history*. <https://thecommonwealth.org/history> consultado el 27 de diciembre de 2023.

<sup>14</sup> JIMÉNEZ HERNÁNDEZ, C. (2017). Los poderes otorgados en el extranjero, *Notaría Abierta*.

<sup>15</sup> CUÑADO DE CASTRO, F. Y GÁMEZ GONZÁLEZ, R. (2017). *El estudio del Derecho y las profesiones jurídicas*. Introducción al Common Law, Editorial Aranzadi SAU, p. 20.

Dado que en particular los *solicitors* asesoran a sus clientes y redactan documentos, es ante ellos ante quienes se formalizan las transacciones comerciales. Se trata de un sistema jurídico que no atiende prioritariamente a la justicia preventiva, pues no se exige que los documentos sean autorizados por funcionario público. En caso de conflicto, la cuestión se resuelve por los Tribunales<sup>16</sup>.

Con independencia de ello, *the Faculty Office of the Archbishop of Canterbury* tiene la función de regular la profesión notarial<sup>17</sup>. Según ella un notario es un especialista legal especializado; muchos de ellos son abogados, pero otros no y, en todo caso, han de diferenciarse las funciones. Así, se señala que *Notary* o *notary public* es un título protegido y sólo aquellos calificados y registrados como tales pueden llamarse notarios<sup>18</sup>. *The Notaries Society*, que representa a unos 770 *Notaries Public*, precisa que los notarios deben renovar sus certificados de ejercicio cada año y sólo pueden hacerlo si han cumplido con las normas<sup>19</sup>. Por su parte, los *scrivener notaries* son notarios con calificaciones adicionales puesto que tienen conocimiento en al menos dos idiomas extranjeros. *The Society of Scrivener Notaries* se remonta a 1373, se trata de *notaries* con competencia exclusiva en Londres -hoy compartida- y tiene como objetivo que, gracias a la cualificación jurídica y lingüística, los *scrivener notaries* sean líderes en el ámbito de los servicios notariales en el contexto de transacciones internacionales, algo que se demanda en Londres por su condición de centro líder mundial en negocios transfronterizos. Los idiomas que hablan los miembros de la Sociedad incluyen francés, alemán, griego, italiano, polaco, portugués, rumano, ruso y español. *The Society of Scrivener Notaries* fue admitida como miembro de pleno derecho de la Unión Internacional de Notarios (UINL) en 1998<sup>20</sup>.

Según la legislación inglesa (*Notaries Practice Rules* de 2014), los instrumentos de todos los notarios en Inglaterra y Gales, con independencia de si usan la terminología “*notary Public*”, “*notary*” o “*Scrivener*” tienen un valor idéntico<sup>21</sup>.

No obstante, la RDGRN de 14 de septiembre de 2016 puso en duda la cuestión al señalar, no que el Notario inglés no fuera tal, sino que no estaba ejerciendo funciones notariales, por cuanto se limitó a legitimar la firma del poderdante<sup>22</sup>. A raíz de esta

---

<sup>16</sup> GUTTERIDGE, H.C. (1925). El Notario público en Inglaterra, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº2.

<sup>17</sup> THE FACULTY OFFICE. (s.f.). *Notaries a trusted profession*. <https://www.facultyoffice.org.uk/notaries/governance/> consultado 7 de enero de 2024.

<sup>18</sup> ABBOTSFORDNOTARY (abril 2022). What is the Difference Between a Notary Public and a Lawyer? Disponible en: <https://www.abbotsfordnotary.com/news/what-is-the-difference-between-a-notary-public-and-a-lawyer/>, consultado 7 de enero de 2024.

<sup>19</sup> THE NOTARIES SOCIETY. (s.f.) *What is a Notary?* <https://www.thenotariessociety.org.uk>, consultado 7 de enero de 2024.

<sup>20</sup> THE SOCIETY OF SCRIVENER NOTARIES. (s.f.). *Scrivener Notaries*. Disponible en <https://scrivener-notaries.org.uk/scrivener-notaries/> consultado 7 de enero de 2024. Vid. también KENNAIR, W. (septiembre-octubre 2007). Notarios “Scriveners” en Inglaterra. *El Notario del siglo XXI*, nº 15. JIMÉNEZ HERNÁNDEZ, C. *op. cit.*

<sup>21</sup> STANDISH, E. (2016). *Respuesta a la consulta formulada a la Asociación de Notarios de Inglaterra y Gales, El Notario del siglo XXI*, nº 70.

<sup>22</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 9151/2016, de 14 de septiembre.

resolución se emitió el Informe número 193 de la Comisión de Derecho Internacional Privado del Colegio de Registradores de España que señaló que no ha de existir barreras para los poderes otorgados en Inglaterra en las transacciones que tengan lugar en España, siempre que se supere un juicio de equivalencia de funciones y de suficiencia del poder. El juicio de equivalencia de funciones no supone un problema porque los *notary public* son funcionarios públicos nombrados por una autoridad legal conforme a su legislación. El juramento de lealtad que emiten los *notary public* es el mismo que el del resto de funcionarios públicos en Inglaterra y Gales. Por tanto, pueden autorizar documentos que superan el análisis de equivalencia en España. Por otra parte, tienen la potestad y deben ejercerla, de identificar a los comparecientes y juzgar la suficiencia de su capacidad y comprensión del documento, así como la voluntad de firmarlo<sup>23</sup>.

Por su parte, la resolución de 17 de abril de 2017 reiteró que el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si, en su otorgamiento, confluyen aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español, es decir, debe ser autorizado por quien tenga atribuido en su país la competencia de otorgar fe pública y, debe identificar al otorgante, así como la capacidad para actuar en el acto o negocio que contenga el documento<sup>24</sup>.

En síntesis, para que un documento surta efecto en España, el *notary* en Inglaterra y Gales debe verificar siempre la identidad de los firmantes, su capacidad jurídica y de comprensión del instrumento y la libertad de actuación de los comparecientes en relación con el instrumento. El juicio de capacidad realizado por el notario a este respecto puede ser implícito o explícito en una certificación notarial, depende del modo en que se certifique<sup>25</sup>.

A pesar de ello, la función y competencias de los *notary* no es pacífica. En la Resolución del Parlamento Europeo de 18 de diciembre de 2008, conocida como Resolución Medina<sup>26</sup> se señala que la institución del documento público no existe en los sistemas de *Common Law*, y aunque los *solicitors* actúen como notarios y existan *scrivener notaries*, “estos juristas no pueden establecer documentos públicos, sino simplemente certificar firma<sup>27</sup>”.

En Estados Unidos, no existe relación entre las funciones propias de los abogados y las de los notarios. A los abogados se les exige ser *Juris Doctor* y aprobar el examen de

---

<sup>23</sup> PÉREZ DE VARGAS ABOGADOS. (31/01/2017). Validez en España de los poderes notariales otorgados en Reino Unido. Página web disponible en: <https://perezdevargas.es/es/blog/validez-espana-poderes-notariales-otorgados-reino-unido/> consultado 7 de enero de 2024.

<sup>24</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 101/2017, de 17 de abril.

<sup>25</sup> STANDISH, E. *op. cit.*

<sup>26</sup> Informe con recomendaciones destinadas a la Comisión sobre el documento público europeo de 18 de diciembre de 2008. Consultado 27 de diciembre de 2023.

<sup>27</sup> MARTÍNEZ-CORTÉS GIMENO, J. (2017). Poderes extranjeros y juicio de equivalencia. *Cuadernos de Derecho y Comercio*, Consejo General del Notariado, nº67, p. 313; y BRANCÓS NÚÑEZ, E. (2015). *Circulación escrituras públicas en la Unión Europea. El Notario del Siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº 61.

acceso del Colegio de Abogados de cada Estado (*Estate Bar Association*); y las funciones que realiza son el asesoramiento legal y la representación en juicio. Se trata de un sistema parangonable al español.

En cambio, los *Notary Public* estadounidenses no son profesionales del Derecho, pueden ser legos en esta materia. Son empleados propios de cada estado nombrados por el gobernador o autoridad competente. Sus funciones varían según los diferentes estados de la Unión, pero, en general, podría decirse que se limitan a la legitimación de firmas, no redactan el documento ni controlan su legalidad, simplemente transcriben lo que las partes dicen. Son, por tanto, meros testigos imparciales de documentos<sup>28</sup>. De hecho, en las páginas webs de los *Notary Public* se advierte sobre la necesidad de recibir previamente asesoramiento legal, porque la función notarial no la incluye<sup>29</sup>. Asimismo, en la sección 25 del *Revised Uniform Law on Notarial Acts* (2021) se prohíbe a los *Notary Public* que utilicen el término “notario” o “notario publico”, para evitar que los inmigrantes confundan las expresiones y piensen que los *Notary Public* están facultados para ejercer las mismas actividades que los notarios en los países en que rige el sistema continental.

De aquí que, el Cónsul General de España en Miami, según consta en el Fundamento de Derecho sexto de la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 10 de septiembre de 2013 señale<sup>30</sup>:

“Me permito aclarar que la Fe pública en el Estado de la Florida no es equiparable a la Fe Pública Notarial española. En Florida, el título de notario puede obtenerse con mucha facilidad, suelen tener acceso al mismo personas de formación administrativa o para legal y solo tiene validez durante un tiempo limitado (por lo general un par de años). En experiencia de este Consulado general, la legalización de un documento o firma por un Notario de La Florida no tiene las mismas garantías que dicho documento realizado ante la autoridad española ostentadora de Fe Pública notarial”.

Sin embargo, según señala SÁNCHEZ LORENZO, en determinados estados como son Luisiana, Florida y Alabama se contempla asimismo la figura del *international notary public* o *civil law notary*. Los *civil law notaries* llevan a cabo las funciones de los *Public Notary* y otras propias de su cargo que hacen que su intervención sea homologable a la de los notarios españoles. Los *civil law notaries* son responsables de la redacción del documento y su legalidad, controlan la capacidad jurídica de las partes y formulan las advertencias legales pertinentes. Para poder ejercer como *civil law notary* es necesario

---

<sup>28</sup> CALVO CARAVACA, A.L., y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J. (2020). *Op. cit.* pp. 45-46. MÁRQUEZ GONZÁLEZ, J.A., (enero-febrero 2017). ¿Qué es lo que hace un “notary public”? *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº 71. MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P. (DIR.) Y PALAO MORENO, G. (DIR). (2017). *Comentarios a la ley de cooperación jurídica internacional en materia civil*. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 706. DORIA BAJO, R., (mayo 2017). Los poderes extranjeros y el papel de la DGRN en la defensa del sistema de seguridad jurídica preventiva. *Notarios y Registradores*.

<sup>29</sup> PASCUA PONCE, M. (2023). Eficacia en España de un poder de representación otorgado al amparo de un ordenamiento extranjero en la actual legislación y en la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. *Revista Española de Derecho Internacional*, Volumen 75 (1), p. 258.

<sup>30</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife 274/2013, de 10 de septiembre de 2013.

ser abogado colegiado en alguno de los estados que reconocen esta figura, llevar más de cinco años de ejercicio profesional y ser nombrado por el Secretario de Estado. Los *civil law notaries* están pensados para que los actos jurídicos realizados en Estados Unidos tengan eficacia internacional<sup>31</sup>.

De todo ello se sigue que, en los países de ámbito anglosajón no hay documento público en sentido estricto, limitándose los fedatarios a la legitimación de firmas<sup>32</sup>. Si bien, se advierte la necesidad de una mayor seguridad jurídica en el ámbito de las relaciones internacionales, por lo que, en determinados territorios se está desarrollando un sistema notarial más próximo al latino para los documentos que hayan de surtir efectos en país extranjero.

## 1.2) El notariado latino

Al notariado latino, o germánico-latino, proveniente de la Escuela de Bolonia, es al que pertenece el notariado español, y los notariados miembros del CNUE y la UINL, ya que, en estos países, prima la seguridad jurídica preventiva.

Por tanto, nos remitimos al epígrafe siguiente titulado “La figura del notario en España” para un estudio pormenorizado de las características del notariado latino y en este epígrafe solo se sintetizan los principios por los que se rige el notariado latino que fueron formulados en la asamblea de notariados miembros de la Unión Internacional del Notariado Latino, que tuvo lugar en Roma el 8 de noviembre de 2005<sup>33</sup>.

Primero, el notario es un profesional del Derecho que ejerce una función pública, por tanto, designado por la autoridad pública, que actúa de forma imparcial e independiente. La función notarial se extiende a todas las actividades jurídicas no contenciosas. El notario está obligado a respetar las reglas deontológicas de su profesión tanto a nivel nacional como internacional<sup>34</sup>.

Segundo, los documentos notariales, que pueden tener por objeto la formalización de actos y negocios de todo tipo, son los autorizados por el notario. Su autenticidad comprende autoría, firmas, fecha y contenido. Son conservados por el notario y clasificados por orden cronológico. Los documentos notariales gozan de una doble

---

<sup>31</sup> SÁNCHEZ LORENZO, S. (2019). La eficacia de los poderes de representación voluntaria otorgados ante notario extranjero y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. *Diario La Ley*, n° 9376, Sección Tribuna, Editorial Wolters Kluwer. p. 13

<sup>32</sup> BOLAS ALFONSO, J., LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I. Y SAGARDIA NAVARRO, M., (1992). España. Valor y efecto de un documento extranjero recibido por el Notario. XX Congreso Internacional del Notariado Latino, Cartagena de Indias. Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España. Consejo General del Notariado. pp. 119-120.

<sup>33</sup> EL NOTARIO DEL SIGLO XXI. (enero-febrero 2006). Sistema de Notariado Latino: sus bases o principios, *El Notario del siglo XXI*, n° 5. BOLAS ALFONSO, J., LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I. Y SAGARDIA NAVARRO, M., *op. cit.* pp. 94-95

<sup>34</sup> *Ídem*.

presunción de legalidad y de exactitud de su contenido y no pueden ser contradichos más que por vía judicial. Están revestidos de fuerza probatoria y ejecutiva<sup>35</sup>.

Tercero, la elección de notario corresponde exclusivamente a las partes (sin perjuicio de la normativa sobre competencia)<sup>36</sup>.

## 2) La figura del notario en España

La Ley del Notariado define al notario en su artículo 1 de modo conciso, por su acceso al cargo como funcionario público y su función de dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales.

Y el Reglamento Notarial profundiza en las funciones del notario como funcionario público y profesional del Derecho. Así, dice el artículo 1:

“(…) Como funcionarios ejercen la fe pública notarial, que tiene y ampara un doble contenido:

- a) En la esfera de los hechos, la exactitud de los que el notario ve, oye o percibe por sus sentidos.
- b) Y en la esfera del Derecho, la autenticidad y fuerza probatoria de las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento público redactado conforme a las leyes.

Como profesionales del Derecho tienen la misión de asesorar a quienes reclaman su ministerio y aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquéllos se proponen alcanzar.

El Notariado disfrutará de plena autonomía e independencia en su función, y en su organización jerárquica depende directamente del Ministerio de Justicia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Sin perjuicio de esta dependencia, el régimen del Notariado se estimará descentralizado a base de Colegios Notariales, regidos por Juntas Directivas con jurisdicción sobre los notarios de su respectivo territorio (…)”

Desde otro punto de vista, lo relevante no es quién es el notario, sino la función que ejerce, ya que, como señala NÚÑEZ LAGOS: “En el principio fue el documento. No hay que olvidarlo. El documento creó al Notario, aunque hoy el Notario haga el documento.”<sup>37</sup>

En síntesis, el notario, como funcionario público da fe de la identidad de los comparecientes, del hecho y de la fecha y controla la legalidad del contenido de los

---

<sup>35</sup> *Ídem.*

<sup>36</sup> *Ídem.*

<sup>37</sup> NÚÑEZ LAGOS, R. (1950). *Hechos y derechos en el documento público*. Madrid: Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, p. 2. REMESEIRO REGUERO, R. (2018). La función notarial de control de legalidad. Estado de la cuestión en el ámbito de las condiciones generales de la contratación y las cláusulas abusivas. *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, Volumen 22, pp. 275-280. NIETO CAROL, U. *op. cit.* pp. 239 y ss. GOMÁ SALCEDO, J.E., (abril 2001) ¿Qué he hecho yo todos estos años? *La Notaría*, pp. 52-58.



otorgantes; y como profesional del Derecho les asesora, redactando en su caso el instrumento público conforme a la voluntad que se le ha manifestado. Y, una vez autorizado el documento, lo conserva integrándolo en su protocolo y expidiendo copias que gozan de fuerza probativa y ejecutiva.

Por tanto, es necesario que el notariado exista para garantizar la seguridad jurídica preventiva, que sintetiza el TSJ de Castilla la Mancha en su sentencia 644/2012, de 7 de septiembre de 2012, en referencia a la STC 38/1997, de 27 de febrero, como “el umbral de confianza en el que la estabilidad del orden jurídico y de las situaciones del mercado se justifican en razones de interés público”<sup>38</sup>.

El hecho de que el notario no solo dé fe pública, sino que ejerza un control de la legalidad es una de las cuestiones diferenciadoras entre el notariado de tipo latino y anglosajón. El control de legalidad debe serlo tanto de la regularidad del negocio (control de legalidad material), como de la forma jurídica que adquiere (control de legalidad formal)<sup>39</sup>. Y este sistema de contratación notarial es el que reduce la inseguridad jurídica, o, como expresó el conocido notario JOAQUÍN COSTA, “Notaría abierta, Juzgado cerrado” y que se completa con ese suplemento de seguridad frente a terceros que produce la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Dada la relevancia de la función notarial en España, es necesario que el acceso a ella esté controlado por el Estado. Y que se establezca una oposición que garantice el conocimiento jurídico necesario.

Sobre esta cuestión se pronunció en 2017 el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante, TJUE) en el caso *Piringer*, en respuesta a una petición de decisión planteada por el *Oberster Gerichtshof* de Austria<sup>40</sup>. Se trataba de una negativa del Registro de la Propiedad austriaco a inscribir una promesa de venta de un inmueble que había sido realizada en la República Checa por un abogado, conforme a la ley. En esta sentencia se discute la posibilidad de que los Estados miembros reserven a determinadas categorías de juristas la expedición de documentos auténticos que se refieran a la creación o a la transferencia de derechos reales inmobiliarios.

El TJUE señala que no es posible comparar la actividad de los abogados, que certifican la autenticidad de las firmas, con la actividad de autenticación que realizan los notarios y que están sometidos a disposiciones más estrictas. En tales circunstancias, el hecho de renunciar con carácter general – por razones relativas a la libre prestación de

---

<sup>38</sup> Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha 644/2012, de 7 de septiembre de 2012. OLLÉ FAVARÓ, J.C., (junio 2013). Constitución y seguridad jurídica. Valor de la función notarial ante los retos del siglo XXI, *La Notaría*, nº 2, pp. 44-53 y OLLÉ FAVARÓ, J.C. (mayo 2019). Elementos de la función notarial a partir de la Constitución, Lefebvre, Elderecho.com.

<sup>39</sup> REMESEIRO REGUERO, R. *op. cit.* p. 275. ESPÍNEIRA SOTO, I. (2006). Comentario sobre el acceso al registro de propiedad de documentos de notarios extranjeros. *Notarios y Registradores*. ANDRINO HERNÁNDEZ, M. (noviembre 2004). La forma de los poderes en Derecho alemán: comentarios a la Resolución de 21 de abril de 2003. *Lunes 4'30 Revista de asuntos registrales*, nº 382, p. 22.

<sup>40</sup> STJUE de 9 de marzo de 2017, *C-342/15 Piringer*,

servicios en la Unión Europea por parte de los abogados – a unas funciones de control estatal y a una garantía efectiva del control de las inscripciones en el Registro de la Propiedad, causaría perturbaciones en el buen funcionamiento del sistema del Registro de la Propiedad y en la legalidad y la seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares.

Con estas afirmaciones, el TJUE reconoce expresamente que, en los Estados miembros que siguen el sistema del notariado latino, la función notarial no puede ser realizada por personas distintas a los que ejercen la función en los términos legalmente establecidos y que tienen unos conocimientos específicos<sup>41</sup>. Por tanto, no están obligados a admitir que desplieguen la eficacia propia de sus documentos públicos aquellos documentos de otros Estados miembros que en el país del que emanan no gocen de unos efectos equivalentes<sup>42</sup>. De esta cuestión trataremos con más detenimiento.

Esta sentencia del TJUE está en consonancia con lo señalado en otras ocasiones por la Unión Europea a través de sus distintas instituciones. En 2006 se aprobó la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior. En esta directiva se promueve la liberalización de ciertos servicios, pero se excluye la liberalización de los servicios notariales. Asimismo, los títulos profesionales de notario fueron excluidos de equiparación por la 2005/36/CE (modificada por la 2013/55/UE). Conforme a ello, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, no liberaliza las actividades que supongan el ejercicio de una función pública que implica un ejercicio de autoridad pública, en concreto las de los notarios y las de los registradores de la propiedad y mercantiles<sup>43</sup>.

---

<sup>41</sup> En este sentido podemos citar también a modo de ejemplo el Informe presentado el 30 de junio de 2000 por la Cámara Federal del Notariado alemán (*Bundesnotarkammer*) ante la Confederación del Notariado de la Unión Europea (CNUE) argumentando en contra del reconocimiento de documentos notariales extranjeros en materia inmobiliaria, constitutiva o modificativa de los estatutos sociales o en relación al acceso de títulos a los registros públicos cuya inscripción tuviera presunción legal de exactitud. Alegaron que los notarios alemanes son los únicos concededores de la jurispericia alemana y los indicados para garantizar un control de legalidad.

ÁLVAREZ-SALA WALTHER, J. (julio-agosto 2005). *¿Conflictos de leyes o conflictos de intereses? El Notario del siglo XXI*, nº2.

<sup>42</sup> GARDEÑES SANTIAGO, M. (2017). El método de reconocimiento desde la Perspectiva del Derecho Internacional Privado Europeo y Español. *Anuario Español de Derecho Internacional Privado*, 17, p. 401.

<sup>43</sup> SÁNCHEZ MORANO se pregunta si no cabría la libre circulación de escrituras y expone el Proyecto EUFIDES. Se trata de un proyecto que busca la colaboración notarial a nivel internacional. Los notarios de distintos países colaborarían entre sí en el asesoramiento y control de la legalidad antes y durante el otorgamiento de la escritura y se encargarían de la tramitación posterior. De esta manera, el documento no puede ser catalogado como español o extranjero, sería una mezcla y se le podría atribuir todos los efectos de las escrituras españolas.

SÁNCHEZ MORANO M.R., (septiembre-octubre 2012). *El proyecto EUFIDES: un proyecto de hoy para el futuro. El Notario del siglo XXI*, nº 45. RIVAS ANDRÉS, R. (2013). *Como debe actuar el notario español ante una escritura extranjera con inmuebles hispanos o cuando tiene que autorizar una escritura de inmuebles extranjeros. Notarios y Registradores*. PASCUA PONCE, M. *op. cit.* p. 249.

Actualmente, los retos a los que se enfrenta el notariado español son la modernización tecnológica y la globalización que ha conducido a la creación de redes internacionales de notarios<sup>44</sup>.

Para poner en marcha el plan de modernización tecnológica, el Consejo General del Notariado constituyó en julio de 2002 la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT). La Agencia, implantó la firma electrónica reconocida notarial (FEREN) y la Red Privada Notarial (RENO), que comunica telemáticamente a los aproximadamente 3.000 notarios de toda España, los 17 Colegios Notariales y el Consejo General del Notariado mediante un canal seguro de comunicaciones encriptadas<sup>45</sup>. Recientemente se ha promulgado la Ley 11/2023, de 8 de mayo, a la que ya hemos hecho referencia, que prevé la creación de un sistema notarial y de un Registro de la Propiedad electrónicos.

### III. REQUISITOS DEL JUICIO NOTARIAL DE EQUIVALENCIA

Para dotar de eficacia en España a un poder de representación otorgado en el extranjero, es necesario que el notario español emita un juicio de equivalencia y de suficiencia<sup>46</sup>. En este epígrafe se estudia el juicio de equivalencia. Para ello, se examinan los artículos 35 a 38 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (en adelante, RH), que tienen su justificación en el artículo 4 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH).

En el RH se distinguen los siguientes tipos de documentos: (i) documentos pontificios: 35 RH; (ii) documentos extrajudiciales: 36 RH (DA3 LJV<sup>47</sup>, LCJI<sup>48</sup>); (iii) y documentos judiciales: 38 RH (59 LCJI, 11 LJV).

Los documentos extrajudiciales pueden ser autorizados por funcionarios españoles o por fedatarios extranjeros. Dentro de los documentos autorizados por funcionarios españoles hay que distinguir entre los autorizados por notario español y los autorizados por agentes diplomáticos y consulares de España en el extranjero, materia que se regula en el Anexo III del Reglamento Notarial, en concreto el artículo 17 establece

---

<sup>44</sup> Las cuestión relativa a las redes internacionales de notarios, principalmente la UINL y el CNUE han sido desarrolladas en la introducción y a ella nos remitimos.

<sup>45</sup> CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO (s.f.). *ANCERT*. Disponible en: <https://www.notariado.org/portal/en/web/guest/notarial-certification-agency> consultado el 25 de febrero de 2024.

<sup>46</sup> BLANQUER UBEROS, R. (enero-febrero 2006). Juicios que ha de emitir el notario. *El Notario del Siglo XXI*, nº 5. CORTÉS GARCÍA, A. (noviembre 2016). Poder extranjero y su suficiencia: Resolución de 14 de Septiembre de 2016. *Notaría Abierta*.

<sup>47</sup> Disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, LJV.

<sup>48</sup> Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, LCJI.

que las escrituras autorizadas por los Agentes diplomáticos y consulares de España harán fe en todo el territorio español<sup>49</sup>.

El Ministerio de Asuntos Exteriores especifica que:

“Los Cónsules podrán ejercer funciones notariales siempre que lo permitan las leyes del país en el que desempeñan sus funciones. En todo caso, los Cónsules no autorizan instrumentos notariales cuya finalidad sea producir efectos exclusivamente en el extranjero. Cuando un español necesite otorgar un instrumento que deba producir efectos en el extranjero, deberá acudir a un notario local.”<sup>50</sup>

Los cónsules de España autorizan fundamentalmente poderes generales o especiales para pleitos u otros fines, escrituras de ratificación o de revocación de otros actos notariales, escrituras de renuncia a herencias, testamentos, capitulaciones matrimoniales, y legitimaciones de firmas.

### **1) La legislación aplicable es la española. El reenvío a la ley del lugar del otorgamiento del documento.**

La eficacia de las normas de un estado llega hasta la frontera de dicho estado. No obstante, las relaciones jurídicas no tienen fronteras y pueden vincular a través de elementos personales, reales o formales varias legislaciones. El primer problema que se plantea es la determinación de la norma aplicable.

Como señala expresamente la DGRN en sus resoluciones de 4 de junio de 2020, 18 de diciembre y 7 de septiembre de 2018, 17 de abril de 2017 y 14 de septiembre de 2016, entre otras, el artículo 1.2.g Reglamento (CE) 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales, excluye de su ámbito de aplicación la representación orgánica y documental.

Por tanto, existe una remisión a la legislación española que establece en el artículo 10.11 CC:

“A la representación legal se aplicará la ley reguladora de la relación jurídica de la que nacen las facultades del representante, y a la voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas.”

---

<sup>49</sup> ARNAU RAVENTÓS, L. (2017). Las funciones consulares en materia civil, *Anuario de Derecho de Diplomático y Consular*, nº 2. y PRIETO ESCUDERO, M. (febrero 2018). Poderes extranjeros y poderes ante agentes diplomáticos y consulares de España en el extranjero. *Justito el Notario*.

<sup>50</sup> MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES, UNIÓN EUROPEA Y COOPERACIÓN (s.f). *Función notarial de los cónsules*. Disponible en: <https://www.exteriores.gob.es/Consulados/mexico/es/ServiciosConsulares/Paginas/index.aspx?scca=Notar%C3%ADa&scco=México&scd=195&scs=Función+notarial+de+los+cónsules#:~:text=Los%20Cónsules%20de%20España%20autorizan,Escrituras%20de%20renuncia%20a%20herencias> Consultada el 31 de diciembre de 2023.

En consecuencia, en los casos de representación voluntaria que se ejerciten en España y sin que se haya pactado otra cosa, se les aplica la Ley española.

## **2) La competencia del fedatario extranjero y las formas intrínsecas del documento.**

La legislación española admite el documento extranjero y tiene una predisposición favorable a él, como establece el artículo 11.1 CC<sup>51</sup>.

“Las formas y solemnidades de los contratos, testamentos y demás actos jurídicos se regirán por la ley del país en que se otorguen. No obstante, serán también válidos los celebrados con las formas y solemnidades exigidas por la ley aplicable a su contenido, así como los celebrados conforme a la ley personal del disponente o la común de los otorgantes. Igualmente serán válidos los actos y contratos relativos a bienes inmuebles otorgados con arreglo a las formas y solemnidades del lugar en que éstos radiquen.”

Para admitir el documento extranjero, el primer requisito es que sea válido en el país en el que se expide. Y esto exige un doble requisito: Por una parte, la competencia de quien lo expide, debe ser funcionario, empleado público, o, en todo caso, persona con facultades para realizarlo. Por ejemplo, en España se pueden conferir facultades al Cónsul honorario, que no guarda relación funcional ni laboral con el Estado español. Por otra parte, que el documento tenga las formas intrínsecas, o propias del mismo, en el Estado en el que se expide.

## **3) Las formalidades extrínsecas del documento extranjero**

Para que un documento válido en su país de origen surta efectos en el país de destino, es precisa la acreditación tanto de quien lo expide, lo que da lugar a su legalización, como de su contenido, lo que da lugar a su traducción.

### **3.1) Legalización, apostilla y exención**

La legalización, conforme al Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, es un acto administrativo por el que se otorga validez a un documento público extranjero comprobando la competencia del órgano o fedatario, etc., que expide el documento y la autenticidad de la firma de quien lo suscribe<sup>52</sup>.

---

<sup>51</sup> El sistema legal español parte de la regla *locus regit actum*, propia del Derecho francés, esto implica que la forma que debe seguir el negocio jurídico es la propia de la *lex loci*, la ley del lugar de otorgamiento.

<sup>52</sup> MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES, UNIÓN EUROPEA Y COOPERACIÓN. (s.f.). *Legalización y apostilla*. Disponible en: <https://www.exteriores.gob.es/es/ServiciosAlCiudadano/Paginas/Legalizacion-y-apostilla.aspx> consultado el 25 de febrero de 2024.

El Derecho positivo no regula el procedimiento de legalización, pues debería adentrarse en la legislación interna de cada país. De aquí que debamos atenernos a la práctica internacional, que establece dos fases<sup>53</sup>.

La primera fase se desarrolla en el país en que se expide el documento. Primero, las firmas que contiene el documento extranjero y cuyos efectos legales se pretenden hacer valer en España deben ser legalizadas por las autoridades de dicho país, para lo cual se atenderá a la legislación nacional y se seguirá una cadena jerárquica de legalizaciones desde el emisor hasta el órgano superior competente. Segundo, el documento debe ser nuevamente legalizado por las autoridades dependientes del Ministerio de Asuntos Exteriores de dicho país<sup>54</sup>.

La segunda fase se desarrolla en España. Primero, el documento extranjero se presenta ante el cónsul español en el país de emisión, que legaliza las firmas de los funcionarios del Ministerio de Asuntos Exteriores de la primera fase. Esto es posible porque los cónsules españoles tienen acceso a un registro de firmas de los funcionarios del Ministerio de Asuntos Exteriores del país en que operan. Segundo, no es necesario legalizar la firma del Cónsul español porque es funcionario público. Sin embargo, puede ser conveniente presentarlo ante el Ministerio de Asuntos Exteriores españoles para que autentifique la firma del cónsul español<sup>55</sup>.

La complejidad de este sistema ha dado lugar a convenios internacionales suscritos por España y reglamentos de la Unión Europea que simplifican o eximen de este trámite<sup>56</sup>.

Especial relevancia práctica tiene el Convenio sustituyendo la exigencia de legalización de los documentos públicos extranjeros por el sistema de apostilla, hecho en La Haya el 5 de octubre de 1961, ratificado por España el diez de abril de mil novecientos setenta y ocho, según consta en el Boletín Oficial del Estado de fecha 25 de septiembre de 1978<sup>57</sup>.

Tal apostilla consiste, según el artículo 3 del Convenio en:

“La única formalidad que pueda exigirse para certificar la autenticidad de la firma, la calidad en que el signatario del documento haya actuado y, en su caso, la identidad del sello o timbre del que el documento esté revestido, será la fijación de la apostilla descrita

---

<sup>53</sup> Instrucción de 26 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre tramitación de las solicitudes de adquisición de la nacionalidad española por residencia. BOE núm. 189, de 8 de agosto de 2007, pp. 34057-34062.

<sup>54</sup> *Ídem*.

<sup>55</sup> *Ídem*.

<sup>56</sup> NIETO CAROL, U. *op. cit.* pp. 386-399. Comisión Europea (14 diciembre 2010) 747 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”, p. 7.

<sup>57</sup> Convenio de La Haya nº XII, de 5 de octubre de 1961, de Supresión de la Exigencia de Legalización de los Documentos Públicos Extranjeros.

en el artículo 4, expedida por la autoridad competente del Estado del que dimane el documento.”

Y el artículo 4 del Convenio establece que la apostilla, consistente en un cuadrado de nueve centímetros de lado, debe colocarse sobre el propio documento o una prolongación del mismo<sup>58</sup>. La apostilla no acredita el contenido del documento ni que éste se ajuste a la ley, constata la plena validez formal del documento, pero no la verdad material<sup>59</sup>. Por ello, si el documento que se presenta no está apostillado, el registrador de la propiedad emitirá calificación negativa, según resolución de la Dirección General de 17 de septiembre de 2019<sup>60</sup>.

El Convenio de la Apostilla se aplica exclusivamente a los documentos públicos que hayan sido autorizados en el territorio de un Estado contratante y que deban ser presentados en el territorio de otro Estado contratante, sin que se pueda aplicar a los poderes que constan en documentos privados<sup>61</sup>.

En España, la orden de 4 de mayo de 2011 del Ministerio de Justicia, crea el Registro Electrónico de Apostillas del Ministerio de Justicia en el que se archivarán de forma centralizada y automática todas las apostillas emitidas a partir de la entrada en vigor de dicha orden. Este Registro permite verificar la validez de las apostillas emitidas<sup>62</sup>.

Además del Convenio de la Haya, existe en el ámbito europeo el Reglamento (UE) 2016/1191 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016, por el que se facilita la libre circulación de los ciudadanos simplificando los requisitos de presentación de determinados documentos públicos en la Unión Europea y por el que se modifica el Reglamento (UE) n° 1024/2012.

Por otra parte, se exime de la legalización y apostilla determinados documentos, contenidos en los siguientes reglamentos y convenios.

El Reglamento (CE) n° 805/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, por el que se establece un título ejecutivo europeo para créditos no impugnados, regula que no es necesaria legalización o apostilla en los demás estados miembros cuando se trate de un documento público con fuerza ejecutiva para créditos no

---

<sup>58</sup> GARCIMARTÍN ALFÉREZ, F.J. (2019). *Derecho Internacional Privado*. Madrid: Thomson Reuters (Legal) Limited, p. 233.

<sup>59</sup> Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 592/2013, de 19 de abril de 2013. LARA AGUADO, Á. (2016). La reforma de la traducción e interpretación oficial en Derecho Internacional Privado español, *Revista Electrónica de Estudios Internacionales (REEI)*, n° 32.

<sup>60</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 15879/2019 de 17 de septiembre.

<sup>61</sup> CALVO CARAVACA, A.L., Y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J. *op. cit.* p. 58.

<sup>62</sup> Orden JUS/1207/2011, de 4 de mayo, por la que se crea y regula el Registro Electrónico de Apostillas del Ministerio de Justicia y se regula el procedimiento de emisión de apostillas en soporte papel y electrónico.

impugnados, y que debe ser certificado como título ejecutivo europeo en el estado de origen.

El Reglamento 44/2001 (Reglamento de Bruselas I) derogado por el Reglamento (UE) nº 1215/2012 (Bruselas I bis), del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012 relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, establece un procedimiento simplificado de exequátur para dotar a un título extranjero de efectos ejecutivos. En este reglamento, se excluye expresamente la legalización a las copias de las resoluciones, a las traducciones de los documentos aportados al tribunal y al poder para pleitos, entre otros.

En materia de estado civil, encontramos dos tratados que suprimen el trámite de legalización, el Convenio número 17 de la Comisión Internacional del Estado Civil, sobre dispensa de legalización de ciertos documentos, hecho en Atenas el 15 de septiembre de 1977 y el Convenio número 16 de la Comisión Internacional del Estado Civil sobre expedición de certificaciones plurilingües de las actas del Registro Civil, hecho en Viena el 8 de septiembre de 1976.

Asimismo, dispensan de la legalización el Convenio Europeo de 1968 relativo a la supresión de legalización de documentos extendidos por agentes diplomáticos y consulares, también conocido como Convenio de Londres y el Convenio de Canje de Notas, constitutivo de Acuerdo, entre el Gobierno de España y el Gobierno de la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas sobre supresión de legalizaciones y expedición de certificados de Registro Civil, hecho en Madrid el 24 de febrero de 1984.

### 3.2) La traducción por funcionario competente o intérprete jurado.

Para que un documento extranjero tenga eficacia en España se requiere que esté redactado en castellano o en la lengua oficial de la Comunidad Autónoma en la que haya de surtir efectos. En su defecto, debe venir acompañado de traducción, a efectos de que el funcionario que ha de tomarlo en consideración conozca su contenido<sup>63</sup>. Así se establece en distintas disposiciones del ordenamiento jurídico, vgr., arts. 149, 150 y 252 RN, 37 RH y 86 del Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil (en adelante, RRC).

Dispone el artículo 37 RH:

“Los documentos no redactados en idioma español podrán ser traducidos, para los efectos del Registro, por la Oficina de Interpretación de Lenguas o por funcionarios competentes autorizados en virtud de leyes o convenios internacionales, y, en su caso, por un Notario, quien responderá de la fidelidad de la traducción.

---

<sup>63</sup> MARTORELL, V., (2017). La traducción en el ámbito notarial y registral. *Notarios y Registradores*.



Los extendidos en latín y dialectos de España o en letra antigua, o que sean ininteligibles para el Registrador, se presentarán acompañados de su traducción o copia suficiente hecha por un titular del Cuerpo de Archiveros y Bibliotecarios o por funcionario competente, salvo lo dispuesto en el artículo treinta y cinco.

El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir del documento oficial de traducción cuando conociere el idioma, el dialecto o la letra antigua de que se trate.”

En la resolución de 4 de julio de 2005, la DGRN consideró que no hacía falta legitimar la firma del traductor jurado en una traducción que había sido firmada y sellada por él mismo. La DGRN explica que se trata de un intérprete jurado debidamente autorizado por el Ministerio del Interior (alemán), conforme al artículo 37 RH<sup>64</sup>.

Para un análisis más detallado sobre los requisitos de legalización, apostilla y traducción en cada país, nos remitimos a la tabla por países de requisitos para la eficacia en España de documentos públicos extranjeros, realizada por la Sección de Derecho internacional privado de la universidad de Granada<sup>65</sup>.

#### **4) La eficacia del documento extranjero en España.**

##### 4.1) El juicio de equivalencia del notario español

GARCÍA GARCÍA<sup>66</sup> señala que los estados tienen legislaciones diferentes, por lo que, para que un documento otorgado en un país extranjero surta efectos en España, se requiere un juicio de identidad suficiente entre ambas en relación con el documento aportado.

La DGRN en su resolución de 11 de junio de 1999, la primera en pronunciarse sobre esta materia, establece que se deben dar dos requisitos para que el juicio de equivalencia notarial sea válido. El primero es que la autoridad que autoriza el acto o negocio sea titular de la función pública de dar fe y el segundo es que el documento extranjero debe cumplir con las formalidades que les serían exigibles de haberse otorgado en España<sup>67</sup>.

---

<sup>64</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 15088/2005, de 4 de julio.

<sup>65</sup> SECCIÓN DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO DE LA UNIVERSIDAD DE GRANADA (agosto 2014). Tabla por países de requisitos para la eficacia en España de documentos públicos extranjeros. Regispro.es.

<sup>66</sup> GARCÍA GARCÍA, A. (junio 2019). Eficacia de los poderes especiales otorgados ante Notario extranjero: una respuesta al Profesor Sánchez Lorenzo. *Diario La Ley, n° 9427, Sección Tribuna, Wolters Kluwer*. p. 8

<sup>67</sup> GARCÍA-CAZORLA TABOADA, J. (2017). Sobre la eficacia en España de los poderes otorgados ante notarios extranjeros (a propósito de las resoluciones de la DGRN de 14 de septiembre de 2016 y 17 de abril de 2017), *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, n° 47, pp. 129. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 15399/1999, de 11 de junio.

En consecuencia, en los apartados siguientes examinaremos el juicio de equivalencia desde tres planteamientos: equivalencia de formas, de funciones y de efectos<sup>68</sup>.

#### 4.1.1) La equivalencia de formas

Dispone el artículo 11 CC en su segundo apartado:

“Si la ley reguladora del contenido de los actos y contratos exigiere para su validez una determinada forma o solemnidad, será siempre aplicada, incluso en el caso de otorgarse aquéllos en el extranjero.”

Esto nos lleva a plantearnos si se le puede exigir a un notario extranjero que cumpla con las formalidades establecidas en la ley española. No parece exigible conforme al Derecho de la Unión<sup>69</sup>. Este fue el supuesto que se planteó a raíz de una compraventa de un inmueble sito en España, entre alemanes y ante notario alemán.

El registrador calificó negativamente la inscripción de la compraventa, lo que fue recurrido ante la DGRN que resolvió el 7 de febrero de 2005, y confirmó la calificación negativa del Registrador. En la resolución se consideraba que el documento notarial alemán era un documento público y que el notario había realizado una labor de autenticación del documento, pero no era suficiente porque para acceder al Registro se requería que asesorara y protegiera a las partes tal y como lo hace un notario español que confirma la titularidad y cargas. También protege a los terceros impidiendo la doble venta y evitando el ejercicio posterior del derecho de retracto. Asimismo, comprueba las exigencias urbanísticas y colabora con la Administración Pública<sup>70</sup>.

La resolución fue recurrida ante los órganos judiciales españoles que fallaron a favor de los demandantes en tres sentencias: (i) Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Santa Cruz de Tenerife 500/2005, de 9 de marzo de 2006, (ii) Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife 391/2006, de 22 de noviembre de 2006 y (iii) Sentencia del Tribunal Supremo 998/2011, de 19 de junio de 2012. Del análisis conjunto de las sentencias podemos extraer las siguientes conclusiones<sup>71</sup>.

---

<sup>68</sup> ORDÓÑEZ CUADROS, J. (enero 2019) Comentario de urgencia a la resolución de 18 de diciembre de 2018 sobre equivalencia documental. *Notarios y Registradores*.

<sup>69</sup> SARRIÓN ESTEVE, J. A. (diciembre 2010). A propósito de la inscripción en el Registro de la Propiedad de documentos notariales de estados miembros de la Unión Europea desde una perspectiva jurídica nacional y europea, *Lunes 4'30 Revista de asuntos registrales*, Año XXIII, nº 487, pp. 37-43

<sup>70</sup> FAJARDO LÓPEZ, L. (2007). Acceso al registro de la propiedad de las escrituras otorgadas por notarios extranjeros de países miembros de la Unión Europea. Comentario a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 2005, *Revista de Derecho Patrimonial* num.18/2007 1 Editorial Aranzadi, S.A.U. p. 5. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 5504/2005, de 7 de febrero.

<sup>71</sup> SARRIÓN ESTEVE, J. A. (septiembre 2012) La eficacia registral de las escrituras notariales de estados miembros de la Unión Europea en España (Comentario a la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2012). *Revista Ceflegal*. CEF, núm. 143, p. 7. IRIARTE ÁNGEL, J.L. Y CASADO ABAQUERO, M., (enero 2014). Acceso al Registro de las escrituras públicas de adquisición de inmuebles otorgadas en el extranjero (Comentario a la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 19 de junio de 2012). *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 741, p. 186.

La forma es el medio por el que se exterioriza la declaración de la voluntad de las partes, y esta forma es, en la mayoría de los casos, y para los poderes, *ad probationem*. Si se obligase a utilizar la forma española, se estaría convirtiendo en una forma *ad solemnitatem*.

La no admisión de la compraventa cuestiona el principio de libre prestación de servicios en el ámbito de la Unión Europea, recogido en el artículo 56 del TFUE<sup>72</sup>. La necesidad de la intervención de un notario español supondría la limitación de la transmisión de bienes y no resulta adecuada en el estado actual de los ordenamientos español y comunitario<sup>73</sup>.

Así lo ha recalcado el TJUE en diversas sentencias en las que señala la importancia del principio de primacía de la Unión Europea y la libertad de establecimiento y de prestación de servicios. A continuación, se mencionan algunos de los ejemplos más conocidos. El asunto Centros, de 1999, en la que una *Private Limited Company* solicita la inscripción de una sucursal en Dinamarca que le es denegada<sup>74</sup>. También destacan los asuntos *Inspire Art* de 2003 y *Überseering* de 2002 en el que una sociedad neerlandesa es adquirida por nacionales alemanes a los que negaban la capacidad jurídica y procesal para actuar en el tráfico<sup>75</sup>. En este sentido son también conocidas las sentencias *Cartesio* de 2008, *VALE Építési* de 2012 y *Polbud* de 2017<sup>76</sup>. En el asunto *Cartesio* una sociedad había sido constituida conforme al Derecho húngaro, donde tenía su domicilio social, pero decidió trasladarse a Italia conservando la condición de sociedad de Derecho húngaro. Esto no era posible con arreglo a la legislación húngara pues si se traslada la sede social se extingue la personalidad jurídica en dicho país<sup>77</sup>.

---

<sup>72</sup> MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. Y NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2016). *Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 (5354/2012). El acceso al Registro de la Propiedad de una escritura notarial alemana*. Editorial: Dykinson: Boletín Oficial del Estado, BOE: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Vol. 5, pp. 491-509.

<sup>73</sup> BLANCO-MORALES LIMONES, señala que, en el Derecho alemán, la jurisprudencia clásica ha manifestado lo contrario. Por ejemplo, en la sentencia del *Oberlandesgericht* de Colonia, de 29 de noviembre de 1971, el tribunal manifestó que para la formalización de determinados documentos está legitimado el notario alemán y no puede seguirse que la competencia alcance también al notario extranjero que no puede asegurar la comunicación necesaria a los poderes públicos sobre el cambio de titularidad de los derechos inmobiliarios. No obstante, en la Sentencia del *Landgericht de Düsseldorf*, de 2 de marzo de 2011, admite un acuerdo de modificación de los estatutos de una sociedad alemana que fue formalizado ante notario suizo, amparándose en la equivalencia de funciones.

BLANCO-MORALES LIMONES, P. (2013). “Sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, nº 998/2011, de 19 de junio de 2012 (ROJ STS 5354/2012)”, *Ars Iuris Salmanticensis: AIS: revista europea e iberoamericana de pensamiento y análisis de derecho, ciencia política y criminología*, vol. 1, n.1, pp. 253-254.

<sup>74</sup> STJCE 9 marzo 1999, *C-212/97*, Centros

<sup>75</sup> STJCE 30 septiembre 2003, *C-167/01*, *Inspire Art* y STJCE 5 noviembre 2002, *C-208/00*, *Überseering*

<sup>76</sup> STJCE 16 diciembre 2008, *C-210/06*, *Cartesio*; STJUE 12 julio 2012, *C-378/10*, *VALE Építési*; STJUE 25 octubre 2017, *C-106/16*, *Polbud*.

<sup>77</sup> CARRASCOSA GONZÁLEZ, J. (febrero 2017). *El Notariado y los Reglamentos europeos de Derecho internacional privado: hacia un espacio notarial europeo*, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo 57, pp. 208-209.

En este mismo sentido, DROZ reflexiona sobre la problemática que se generó tras la apertura del Túnel de la Mancha – que conecta Inglaterra y Francia en 35 minutos – con motivo de la compraventa de inmuebles situados en Francia por nacionales ingleses formalizados a través de *Public Notaries*. DROZ asegura que rechazar la equivalencia de los *Public Notaries* ingleses hubiera provocado un monopolio de los notarios y cónsules franceses que habría resultado contrario a las normas de libre circulación de la Unión Europea<sup>78</sup>.

En la misma línea se pronuncia BIEMANS, a raíz de las restricciones de movilidad que surgieron durante el COVID-19, propone eliminar los monopolios nacionales de los notarios ofreciendo sus servicios a distancia. Además, sustenta su argumento en que existe una posibilidad real puesto que Australia, Nueva Zelanda, algunos Estados de Estados Unidos y Países Bajos admitieron que el testador otorgara testamento por vídeo conferencia<sup>79</sup>. Actualmente en España, tras la modificación de la LN por Ley 11/2023 a la que ya nos hemos referido, se ha introducido el artículo 17 ter, en vigor desde el 9 de noviembre de 2023, que permite el otorgamiento y la autorización a través de videoconferencia, de determinados actos o negocios jurídicos, entre ellos, para los poderes de representación procesal, los poderes para actuar ante las administraciones públicas, los electorales y los poderes para actos concretos. No es posible la autorización por videoconferencia de poderes generales o preventivos. También se permite la revocación de poderes por videoconferencia, salvo los generales preventivos.

Tras este razonamiento, el poder judicial entendió que la no admisión de la compraventa cuestionaba el principio de libre prestación de servicios en el ámbito de la Unión Europea. Apoyándose en la teoría de la equivalencia de las formas, ya enunciada por BLANQUER UBEROS, concluyó que la compraventa era válida y era preciso proceder a su inscripción. BLANQUER estableció que, si la formalidad exigida por la *lex loci* coincide sustancialmente con la ley del contenido del negocio jurídico, se entiende que se han cumplidos las formalidades, aunque los detalles no sean idénticos<sup>80</sup>. En consecuencia, el artículo 11.2 CC se refiere a forma en general, si debe ser oral o escrita, pública o privada; pero no se refiere a las formalidades de la forma, es decir, a los testigos, los requisitos de la firma, las advertencias obligatorias, las fórmulas exigidas<sup>81</sup>...

La forma exigida para los poderes españoles es la de documento público (1280.5 CC). No existe una definición internacional o europea de este término y debemos atenernos a la legislación española y a la jurisprudencia emanada del TJUE.

---

<sup>78</sup> DROZ, G.A.L. (1999). L'activité notariale internationale. *Collected Courses of the Hague Academy of International Law*. Volumen 280, p. 101.

<sup>79</sup> BIEMANS, J. W. A. (2021). Will Requirements for Last Wills Remain as They Are? The 'Physical Presence Requirement' of Witnesses and Notaries in the Light of the COVID-19 Interim Measures and the EU Freedom of (Notarial) Services, *Utrecht Law Review* 17, nº 3, p. 51 y 64.

<sup>80</sup> BLANQUER UBEROS, R. (1977). *Estudios sobre el Título Preliminar del Código civil*. Academia Matritense del Notariado, EDESA.

<sup>81</sup> GOMÁ LANZÓN, I. (2009). *La escritura otorgada ante notario extranjero*. *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo 45-46 p. 10.

De acuerdo con el artículo 43.e de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (en adelante, LCJI), en el Derecho Internacional Privado, el documento público es:

“cualquier documento formalizado o registrado oficialmente con esta denominación en un Estado y cuya autenticidad se refiera a la firma y al contenido del instrumento, y haya sido establecida por una autoridad pública u otra autoridad habilitada a tal fin.”

Así pues, aunque se promueve la libre prestación de servicios y la libertad de establecimiento, es imprescindible que se garantice la seguridad jurídica en el tráfico y por ello, solo si se supera el juicio de equivalencia de funciones del notario y de suficiencia del poder, podría producir efectos en España el documento público otorgado en el extranjero que necesariamente ha sido producido por una autoridad pública, que, en caso contrario, no tendrá fuerza. Así lo señala BLANQUER UBEROS cuando dice que la equivalencia de formas supone que un documento privado debe producir los efectos que le son propios por su condición y no los que son propios del documento público notarial, con independencia del lugar en el que pretenda surtir efectos<sup>82</sup>.

En este mismo sentido lo expresó el TJUE en su sentencia de 17 de junio de 1999, conocida como caso *Unibank*<sup>83</sup>. Las conclusiones de esta sentencia se plasmaron en diversos reglamentos, entre ellos en el artículo 2.c del Reglamento 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre ejecución de resoluciones en materia civil y mercantil, también conocido como Bruselas I bis. En el caso *Unibank* se concluyó que, aunque un acto tuviera fuerza en un país si se ejecutaba por un particular, para tener fuerza en otro Estado, se requería que lo hubiera otorgado un órgano estatal, todo ello con el fin de tener certeza de su autenticidad<sup>84</sup>.

#### 4.1.2) La equivalencia de funciones

El artículo 60 LCJI y la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (en adelante, LJV) solo permiten la inscripción de los documentos públicos extranjeros en los registros públicos españoles si la autoridad extranjera que intervenga en la confección del documento ha desarrollado funciones equivalentes a las que desempeñan los notarios cuando otorgan un poder. La resolución de 17 de abril de 2017, de la DGRN, precisa que, de esta manera, no se cierra el paso a los documentos públicos extranjeros, sino que se mantiene una predisposición favorable a la circulación de los mismos<sup>85</sup>. No obstante, se exigen garantías equivalentes en aras de la seguridad del tráfico.

---

<sup>82</sup> BLANQUER UBEROS, R. (abril 1986), La equivalencia de las formas. Noticias C.E.E., nº 15, pp. 21 y ss.

<sup>83</sup> STJUE 17 de junio de 1999, caso *C-260/97, UNIBANK*

<sup>84</sup> DÍAZ FRAILE, J.M. (2015). 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*, nº 754, pp. 750-751.

<sup>85</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 101/2017, de 17 de abril.

Las funciones desarrolladas por los notarios españoles en relación con la formalización de documentos públicos – y que, por tanto, deben realizar los notarios extranjeros para cumplir el requisito de equivalencia – son fundamentalmente los siguientes según señala LORA-TAMAYO: (i) imparcialidad del autorizante; (ii) presencia ante el autorizante de los otorgantes e identificación de ellos, (iii) juicio del autorizante sobre la presencia ante el autorizante de los otorgantes e identificación de ellos (juicio de identidad), (iv) juicio del autorizante sobre la capacidad de los otorgantes según intervengan y sobre la legalidad del otorgamiento (juicio de capacidad); (v) prestación del consentimiento ante el autorizante y firma o confirmación del contenido ante él, (vi) autorización del documento a continuación e inmediatamente del otorgamiento<sup>86</sup>.

Finalmente, es necesario resaltar que el notario es el que redacta o legitima el documento. Por tanto, deben rechazarse los documentos en los que los intervinientes son autoridades distintas – como alcaldes – o, realizan actividades de asesoramiento que puedan considerarse similares – como abogados. Cabe recordar en este sentido la sentencia de 9 de marzo de 2017 del TJUE caso *Piringer*, acerca de la exclusividad de los notarios para realizar las actividades de autenticación y la negativa a admitir un documento autenticado por un abogado checo.

Además, el notario o autoridad competente debe identificar al compareciente, considerarle capaz y que este consienta o asuma el documento. Por ello, se rechazan los documentos en los que el notario se limita a aseverar que la firma es de una determinada persona, pues en tal caso su función es la de legitimar firmas, que es distinta de la función notarial<sup>87</sup>. Como señalábamos al analizar los distintos tipos de notariado anglosajón, no todo fedatario es un notario; y, asimismo, se debe entrar a valorar si las funciones que ha desarrollado el notario autorizante son o no equivalentes a las que hubiera desarrollado un notario en España<sup>88</sup>.

Así, la RDGRN de 21 de abril de 2003 rechazó un documento procedente de un notario alemán, que, en principio, pudiera considerarse equivalente al español, porque su función no había comprendido la que es propia de un notario, sino que, simplemente, había legitimado las firmas puestas en su presencia, sin entender el idioma en que estaba redactado el documento que legitimaba<sup>89</sup>. En el mismo sentido, la ausencia de traducción -y de comprensión- pueda afectar al documento, si el otorgante no conoce la lengua, pues

---

<sup>86</sup> LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I.: “Eficacia en España de documentos formalizados en países extranjeros”, en III Congreso Nacional del Notariado Español, Maspalomas (Gran Canaria), 1986, Consejo General del Notariado, 1988, p. 189.

<sup>87</sup> PASCUA PONCE, M. (2023). *op. cit.* p. 255.

<sup>88</sup> GOMÁ LANZÓN, I. (2009). *op. cit.* p. 33.

<sup>89</sup> MARTÍNEZ-CORTÉS GIMENO, J. *op. cit.* p. 314. ANDRINO HERNÁNDEZ, M. (noviembre 2004). La forma de los poderes en Derecho alemán: comentarios a la Resolución de 21 de abril de 2003. *Lunes 4'30 Revista de asuntos registrales*, nº 382, pp. 21-56. RIVAS ANDRÉS, R. (noviembre 2004). Notas introductorias sobre la recepción en España de poderes extranjeros no formalizados en escritura. *Lunes 4'30 Revista de asuntos registrales*, nº 382, p. 15.

no puede prestar su consentimiento, pues faltando uno de los requisitos esenciales de los contratos, el acto o negocio jurídico sería nulo y, por tanto, inexistente<sup>90</sup>.

#### 4.1.3) La equivalencia de efectos

En cuanto a la equivalencia de efectos, GOMÁ LANZÓN distingue entre validez y eficacia del documento y validez y eficacia del acto. De aquí que sea necesario que el negocio jurídico formalizado en el extranjero surta en su país los mismos efectos o equivalentes a los que se pretende que produzca en España<sup>91</sup>. Así, establece el artículo 56 LCJI que los documentos públicos expedidos o autorizados por autoridades extranjeras, son ejecutables en España siempre que lo sean en su país de origen y no resulten contrarios al límite del orden público. Para que sean ejecutables es necesario que los documentos tengan una eficacia equivalente a los expedidos o autorizados por las autoridades españolas.

BUCHER resalta la importancia del respeto al límite del orden social puesto que es un principio que garantiza la justicia, que constituye la base del ordenamiento jurídico<sup>92</sup>.

Asimismo, la RDGRN de 6 de noviembre de 2017 y RDGRN de 20 de julio de 2016, entienden que es el país de origen el que determina los efectos que un documento debe producir; y que el país de destino los asume siempre que no sean contrarios al orden público de su sistema normativo<sup>93</sup>.

No obstante, en ocasiones la equivalencia de efectos no es posible, dada la diversidad de legislaciones. En tal caso, se prevé la adecuación del documento extranjero al ordenamiento jurídico español en el artículo 57 de LCJI, sin perjuicio de la impugnación de tal adaptación ante los órganos jurisdiccionales. Para poder adecuar al ordenamiento español las instituciones jurídicas desconocidas en España, es necesario sustituirlas por otra u otras que tengan efectos equivalentes y persigan finalidades e intereses similares en nuestra legislación.

En concreto, respecto de los registros públicos el artículo 60 LCJI, transcrito y estudiado en la Resolución de 12 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad

---

<sup>90</sup> BOLAS ALFONSO, J., LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I. Y SAGARDIA NAVARRO, M., (1992). España. Valor y efecto de un documento extranjero recibido por el Notario. XX Congreso Internacional del Notariado Latino, Cartagena de Indias. Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España. Consejo General del Notariado. p. 66. Y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 10058/2003, de 21 de abril.

<sup>91</sup> GOMÁ LANZÓN, I. (2009). *op. cit.* p. 12. Esta misma idea se recoge en el Derecho francés, como expone CALLÉ P., (2002). L'acte public en Droit International Prive, *Droit écrit*, nº 2, p. 137.

<sup>92</sup> BUCHER A. (2009). La dimension sociale du droit international privé Cours général, *Collected Courses of the Hague Academy of International Law*, volume 341, p. 172.

<sup>93</sup> MARTORELL, V. (diciembre 2017). Equiparación de los documentos notariales extranjeros: requisitos de equivalencia y extensibilidad. *Notarios y Registradores*. SÁNCHEZ MORANO, M.R. (marzo-abril 2017). El acceso de documentos extranjeros al Registro de la Propiedad. *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº72. Y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 13881/2017, de 6 de noviembre. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 8569/2016, de 20 de julio.

Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante n.º 4 a inscribir una escritura de herencia, establece que los documentos extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen con los requisitos establecidos en la legislación específica que les sea de aplicación y haya intervenido en su confección una autoridad extranjera con funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas<sup>94</sup>.

De todo ello se sigue, según ARANGUREN URRIZA, que la introducción del artículo 60 LCJI y la Disposición Adicional Tercera de la LJV, – de contenido muy similar al 60 LCJI – hacen imposible la inscripción de una compraventa de un inmueble en territorio español autorizada por un notario alemán. A fecha de hoy no sería posible acogerse a la sentencia citada del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012. En Alemania no se confiere a la escritura pública la eficacia de la tradición instrumental que en España sí tiene conforme 1462 CC<sup>95</sup>.

4.2) La calificación registral del juicio de equivalencia notarial: inversión de la carga de la prueba.

Como se advierte, los juicios de equivalencia y suficiencia que estudiamos en el presente apartado exceden de la función propia del notario, pues consisten en un cotejo de legislaciones con una conclusión jurídica. En consecuencia, pueden desvirtuarse. Y así lo prevé la Dirección General de los Registros y el Notariado en relación con el Registro de la Propiedad, cuando señala en el Fundamento de Derecho 8 de la RDGRN de 4 de junio de 2020<sup>96</sup>:

“Por otra parte, aunque –como ha quedado expuesto– el registrador puede en su calificación disentir de la equivalencia apreciada por el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto tiene éste atribuida, esta circunstancia únicamente será motivo impeditivo de la inscripción en caso de que el error en aquella apreciación resulte claramente de una motivación expresa, adecuada y suficiente por parte del registrador, de modo que resulte probado el contenido y vigencia del Derecho extranjero sobre tal extremo. Y ello sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra el notario autorizante de la escritura calificada por una negligente valoración de la equivalencia de funciones del notario extranjero en la documentación del título representativo exhibido.”

Lo que la DGRN establece es equivalente a una inversión de la carga de la prueba. Se presume que la interpretación notarial es correcta; pero el registrador puede probar un

---

<sup>94</sup> Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública BOE núm. 3468/2023, de 12 de enero.

<sup>95</sup> ARANGUREN URRIZA, F. J. (septiembre-diciembre 2017). Juicio de equivalencia de poderes otorgados ante notario extranjero. *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 44, p. 240. FERNÁNDEZ-TRESGUERRES, A. (mayo-junio 2016). Aspectos extrajudiciales en la Ley 29/2015, de 30 de julio, de la cooperación judicial internacional en materia civil. *El Notario del siglo XXI*, nº 67.

<sup>96</sup> Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública BOE núm. 8799/2020, de 4 de junio.



contenido y vigencia del Derecho extranjero diferente. La razón está en que en el Registro de la Propiedad prima ante todo el principio de legalidad, de tal forma que no pueden acceder a él los actos ilegales, por más que se quieran amparar en formalidades o trámites que puedan darles apariencia de validez.

La resolución citada remite al Portal Europeo de e-Justicia, pensado para ser en el futuro una ventanilla única en el ámbito de la justicia y que ofrece información sobre los sistemas jurídicos y mejorando el acceso a la justicia en la UE en 23 lenguas<sup>97</sup>.

El modo de acreditar el Derecho extranjero es, conforme al artículo 36 del Reglamento Hipotecario, entre otros medios, la aseveración o informe de notario o diplomático español o de funcionario o cónsul extranjero, sin perjuicio de que el registrador pueda aplicarlo, si lo conociere, haciéndolo constar en el asiento correspondiente.

## **5) Eficacia ante los Juzgados y Tribunales.**

El poder para pleitos debe ser controlado externa e internamente. El control externo se refleja en la existencia de legalización o apostilla y el control interno se sustenta en el juicio de equivalencia, debiendo el poder ser otorgado por autoridad pública con funciones equivalentes. Asimismo, se exige que el poder para pleitos surta los mismos efectos, o los más próximos entre el país donde se otorga y España. Si el poder para pleitos extranjero supera este análisis externo e interno, será válido siempre que sea conforme a las normas de Derecho Internacional Privado y no resulte manifiestamente incompatible con el orden público español<sup>98</sup>.

Actualmente esta materia se rige por el artículo 323 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC) que establece reglas similares a las señaladas hasta aquí, si bien su apreciación corresponde a los jueces y Tribunales.

Las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de junio de 1977 y 2 de junio de 1988 reconocen que los poderes para pleitos otorgados ante fedatario extranjero tienen eficacia para acreditar la representación del procurador<sup>99</sup>.

---

<sup>97</sup> PORTAL EUROPEO DE E-JUSTICIA consultado el 31 de diciembre de 2023. Disponible en: <https://e-justice.europa.eu/home?action=home&plang=es>

<sup>98</sup> TOMASELLI ROJAS, A. L., (diciembre 2018). El análisis de los poderes generales para pleitos realizados en el extranjero, Elderecho.com

<sup>99</sup> MULERO GARCÍA, J.S., (2006). Reconocimiento en España del poder para pleitos extranjero: análisis crítico de la jurisprudencia. Diario La Ley, nº 6580, Sección Doctrina, Año XXVII, Editorial LA LEY

## IV. REQUISITOS DEL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA

### 1) La representación

Con carácter previo situaremos el tema distinguiendo los diferentes tipos de representación existentes. En primer lugar, tenemos la representación de los organismos públicos que compete al cargo o funcionario al que corresponda y se rige por el Derecho Administrativo. En segundo lugar, dentro del ámbito de la representación sujeta al Derecho Civil, tenemos que distinguir: (i) la representación legal de menores, que corresponde a sus padres o tutores; y la judicial de persona necesitadas de medidas de apoyo que pueda corresponder al curador representativo. (ii) La representación orgánica de personas jurídicas de Derecho privado, que corresponde al órgano designado en sus estatutos, sea el presidente del consejo rector, el administrador solidario, mancomunado, el consejo de administración, etc. Y (iii) la representación voluntaria, conferida mediante apoderamiento notarial, que es en la que nos vamos a centrar aquí.

El punto de partida en esta materia es el artículo 1259 del CC que señala sobre este punto que:

“Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.”

Enfocando la cuestión desde la perspectiva del poderdante, con carácter general señalaremos que el poder es la autorización que permite a una persona celebrar negocios jurídicos sin estar físicamente presente<sup>100</sup>. El poder se puede otorgar a persona física o jurídica. En este último caso, la persona jurídica ha de designar la persona física autorizada para intervenir.

En el Código Civil no se regula directamente la representación voluntaria mediante otorgamiento de poder. Aunque hay discusiones doctrinales acerca de si el mandato es o no equivalente al poder de representación, en la práctica jurídica se atiende a la normativa sobre el mandato, dado que, en todo caso, es la más próxima<sup>101</sup>. En

---

<sup>100</sup> PASCUA PONCE, M. (2023). *op. cit.* p. 248.

<sup>101</sup> Mandato y representación son dos figuras diferentes que durante mucho tiempo la jurisprudencia ha concebido como una concepción unitaria. Aunque, más que unitaria, no se concebía la existencia de un mandato sin un poder de representación. No obstante, la jurisprudencia más reciente ha adoptado la tesis alemana. Mientras que el mandato agota su esfera de actuación en las relaciones internas entre mandante y mandatario; la representación atribuye al apoderado el poder de emitir una declaración de voluntad frente a terceros en nombre del poderdante. (DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN, A. (2019). *Sistema de Derecho Civil. Contratos en especial*. Volumen II, Tomo 2. Madrid: Tecnos).

consecuencia, el otorgamiento de un poder de representación se considera un acto jurídico unilateral, que tiene vocación de recepticio<sup>102</sup>.

Enfocando la cuestión desde la perspectiva del apoderado, para que haya representación se requiere que una persona actúe en nombre ajeno, representando al *dominus negotii*. Y para que su actuación pueda desplegar efectos jurídicos es necesario que el apoderado tenga un poder de representación suficiente y actúe dentro de los límites de la representación que se le ha conferido.

Todo ello requiere, conjuntamente, los siguientes requisitos subjetivos, objetivos y formales<sup>103</sup>.

Elementos subjetivos. Conforme al artículo 17 bis apartado 2.a LN el notario debe dar fe de la identidad de los otorgantes, de que a su juicio tienen la capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecúa a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes.

Por tanto, al notario se le exige que desarrolle un juicio de identidad y un juicio de capacidad sobre el compareciente. El juicio de identidad (art. 23 LN) exige que el notario consigne en el documento el nombre y apellidos y el número de su documento de identidad (hoy NIE), o en su caso el pasaporte (art. 161 RN), del compareciente. Además, tras la RDGRN de 16 de enero de 2023 también se permite la acreditación mediante la presentación del permiso de conducir<sup>104</sup>. En el caso de extranjeros, la documentación de su país o la tarjeta de identidad de extranjero (TIE)<sup>105</sup>.

Asimismo, el notario dará fe en el documento de que conoce a los comparecientes o se ha asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en las leyes o reglamentos<sup>106</sup>.

El juicio de capacidad plantea qué capacidad se le exige tanto al poderdante como al apoderado. La tesis mayoritaria es que al poderdante se le exige la capacidad que requiera el negocio concreto para el que se apodera; y, en cambio, al apoderado solo se le exige la capacidad para ser apoderado, que conforme al artículo 1716 CC, es la de estar

---

<sup>102</sup> Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. (2004). En torno al concepto jurídico de “representación”. *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, Fascículo 1, pp. 311-316. / Díez-PICAZO, L. Y GULLÓN, A. (2019). *Sistema de Derecho Civil. Contratos en especial*. Volumen II, Tomo 2. Madrid: Tecnos.

<sup>103</sup> ÁVILA NAVARRO, P. (1992). *La representación con poder (Estudio de Derecho notarial y registral)*. Madrid: Cuadernos Cívitas. LORA-TAMAYO RODRIGUEZ, I. (COORD). (2022). *Memento Práctico Francis Lefebvre Civil Parte General y Derechos Reales*. Madrid: Francis Lefebvre, p. 590.

<sup>104</sup> Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública BOE núm. 3936/2023, de 16 de enero.

<sup>105</sup> MARTÍNEZ DE LA TORRE, I. (s.f.) Identificación de extranjeros en la notaría. Apuntes prácticos. <https://notariaignaciomt.com/identificacion-de-extranjeros-en-la-notaria-apuntes-practicos/> consultado 27 de diciembre de 2023.

<sup>106</sup> GOMÁ SALCEDO, J.E., GOMÁ LANZÓN, I., GOMÁ LANZÓN, F. (2022). *Derecho Notarial*. Barcelona: Aferre, p. 147.

emancipado. Esto hace posible que un emancipado pueda realizar en nombre de otro, actos que no podría realizar en nombre propio. Esta pretendida contradicción se comprende en la práctica cuando el poder es específico, vgr. poder para vender a tal persona por tal precio.

Elementos objetivos. En primer lugar, se requiere que el negocio para el que se apodera admita la representación. Con carácter general se admite en los negocios patrimoniales *inter vivos*, pero no en los actos *mortis causa*, vgr. otorgar testamento y con restricciones en la materia relativa a Derecho de familia, vgr. no se admite para ejercer la patria potestad, aunque sí se admite para contraer matrimonio.

El poder puede ser general o especial, como establecen los artículos 1712 y 1713 CC. Mientras que el mandato general comprende todos los negocios del mandante, el mandato especial comprende uno o más negocios determinados. Por otra parte, el mandato concebido en términos generales no comprende más que los actos de administración y, por tanto, para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de dominio, se necesita mandato expreso.

En relación con el tema de la especialidad del poder se plantean dos cuestiones. La primera es la relativa a los poderes generales. En relación a este punto, la RDGRN 7 de mayo de 2008 distingue en el Fundamento de Derecho primero que mandato general y mandato concebido en términos generales podrán coincidir, pero eso se debe a la voluntad del mandante; mientras que el mandato especial será necesariamente aquel en el que concurren dos circunstancias: por una parte, la designación del bien jurídico o del interés sobre el que el acto ha de recaer y por otra parte, la naturaleza jurídica del acto que se permite<sup>107</sup>.

Las STS de 6 de noviembre de 2013 y de 13 de febrero de 2014 señalan que el artículo 1713 CC exige mandato expreso para el concreto acto de disposición dominical que se realiza y, sin que baste el mero apoderamiento general, aunque en el mismo se comprendan los negocios jurídicos que sirven de base para la realización de aquellos actos<sup>108</sup>. Y, citando la sentencia de 26 noviembre 2010, destaca que, para la validez de un acto de disposición se precisa designación concreta del objeto. En este caso, el poderdante otorgó a su hijo un poder general que incluía donar, y el hijo donó un bien de su padre a su propia pareja<sup>109</sup>.

No obstante, la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 2019 entiende que no hay razón para mantener el criterio de la de 6 de noviembre de 2013, pero

---

<sup>107</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 8979/2008, de 7 de mayo.

<sup>108</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 2007/2011, de 6 de noviembre de 2013. Sentencia del Tribunal Supremo 200/2012, de 13 de febrero de 2014.

<sup>109</sup> PÉREZ RAMOS, C. (marzo-abril 2014). ¿Qué le pasa al TS con los poderes?, *El Notario del Siglo XXI*, nº 54.

que los Tribunales pueden apreciar un uso abusivo del poder de representación conferido, que es la cuestión que late de fondo en todo este asunto<sup>110</sup>.

Por otra parte, puede existir conflicto de intereses entre el apoderado y el poderdante, que puede salvarse mediante la autorización de autocontratación. No existe regulación legal específica, pero se subsume en la regla general de que el apoderado ha de actuar en interés del poderdante y no en el suyo propio, por lo que tanto la jurisprudencia de los Tribunales como las resoluciones de la DGRN han entrado en este punto<sup>111</sup>.

El autocontrato se define en la Sentencias del TS de 12 de junio y 19 de febrero de 2001 como el negocio jurídico del representante consigo mismo, que es válido excepto cuando la ley lo prohíbe por advertir que existe un conflicto de intereses. Aun produciéndose este conflicto, sería válido si el poderdante lo permite con licencia previa o ratificando el negocio que tuvo lugar, o porque la ley prevé vías de solución<sup>112</sup>.

La DGRN admite en sus resoluciones la autocontratación, pero ha de autorizarse por el poderdante. Por ejemplo, en el caso de la fianza con hipoteca no se permite que la sociedad deudora y sociedad hipotecante estén representadas por la misma persona, salvo que en el poder se haya salvado el autocontrato (RDGRN 20 de septiembre 1989 y 4 de mayo de 2005)<sup>113</sup>. Tampoco le está permitido al administrador único otorgarse a sí mismo un poder con facultades de autocontratación, porque su cargo carece de ellas (RDGRN 27 de febrero de 2003)<sup>114</sup>.

En el caso de la autocontratación, el notario debe hacer mención expresa en la reseña del juicio de suficiencia sobre la facultad de autocontratar o la autorización para incurrir en conflicto de intereses<sup>115</sup>.

Elementos formales. Con carácter general, en nuestro ordenamiento jurídico hay libertad de forma, sin perjuicio de la necesidad de prueba, en su caso. Así, el mandato puede ser expreso o tácito, y conferirse en documento público, privado o de palabra (art. 1710 CC).

---

<sup>110</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 642/2019, de 27 de noviembre de 2019.

<sup>111</sup> ESPIÑEIRA SOTO, I. (2004). Autocontratación. Epicentro: conflicto de intereses. *Notarios y Registradores*. Sentencia del Tribunal Supremo 574/2001, de 12 de junio de 2001 y Sentencia del Tribunal Supremo 708/96, de 19 de febrero de 2001.

<sup>112</sup> *Ídem*.

<sup>113</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 23692/1989, de 20 de septiembre. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 11619/2005, de 4 de mayo.

<sup>114</sup> HERRANDO DEPRIT, M. (julio-agosto 2005). Sobre el autocontrato. Criterios de la DGRN. *El Notario del siglo XXI*, nº 2. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 7470/2003, de 27 de febrero.

<sup>115</sup> BUSTILLO TEJEDOR, L. (enero-febrero 2017). Haga usted la ley, que yo haré las resoluciones. *El Notario del siglo XXI*, nº 71. CASAS ROJO, J.C. (enero-marzo 2019). Representación. Juicio notarial de suficiencia sin salvar la autocontratación. *Revista Registradores de España*, nº 86

No obstante, en determinados casos se exige el documento público, como señala el artículo 1280.5º CC en relación con los poderes para contraer matrimonio, el poder general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y cualesquiera otros que tengan por objeto un acto que esté o haya de redactarse en escritura pública o haya de perjudicar a tercero.

Asimismo, los poderes que hayan de producir efectos relativos al Registro de la Propiedad han de constar en escritura pública. Ya lo señala con carácter general el artículo 1280 CC citado, –“o haya de perjudicar a tercero”– pero además lo establece con carácter general el artículo 3 de la Ley Hipotecaria respecto a los títulos inscribibles, añadiendo el artículo 33 del Reglamento Hipotecario que esa exigencia se extiende a los documentos complementarios del principal, como es el caso de los poderes<sup>116</sup>.

## **2) El juicio notarial de suficiencia del poder de representación para el acto o negocio autorizado por él**

Sobre este punto hay que estar a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (en adelante, Ley 24/2001), que fue reformada en 2005, como veremos. El texto de 2001 es el siguiente:

“Artículo 98. Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario.

1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera.

2. La reseña por el Notario del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario.

3. (...)”

A la entrada en vigor de este precepto, la Junta del Colegio Nacional de Registradores declaró el precepto inaplicable en el ámbito registral, considerando que lo dispuesto en el apartado 2 contradecía la calificación registral del artículo 18 de la Ley Hipotecaria e incluso el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. El artículo 18 LH establece que los Registradores califican, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas en la medida en que afecte a los asientos del Registro.

Ante ello, el Consejo General del Notariado formuló a la DGRN una consulta vinculante, que esta resolvió el 12 de abril de 2002 y que generó mucha incertidumbre y

---

<sup>116</sup> MARTÍNEZ-CORTÉS GIMENO, J. *op. cit.* p. 307.

dio lugar a múltiples resoluciones, entre ellas la de 22 de septiembre de 2004, 21 de febrero y 24 de octubre de 2005<sup>117</sup>.

La situación se aclaró tras la reforma del artículo 98 por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, en la que se añadió un inciso final al apartado 2:

“El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.”

Además, el artículo 166 RN se modificó por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero para reforzar esta postura.

Son, por tanto, tres los requisitos del juicio de suficiencia notarial que calificará el registrador. Primero, que el notario afirme que ha tenido el título a la vista (lo que justifica que no haya sido revocado). Segundo, la inserción de una reseña identificativa del documento y de las facultades conferidas. Tercero, la congruencia entre estas facultades y el acto jurídico que autoriza<sup>118</sup>.

El registrador suspenderá la inscripción en ausencia de estos requisitos o si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como señalan las resoluciones DGRN de 14 de julio de 2015 y la 14 de diciembre de 2016, entre otras<sup>119</sup>.

A raíz de estas reformas, las calificaciones negativas prácticamente desaparecieron, si bien el tema siguió suscitando controversias<sup>120</sup>. Y el Tribunal Supremo concluyó en su sentencia de 23 de septiembre de 2011 que en caso de existir conflicto entre el artículo 18 LH y el 98 de la Ley 24/2001, se debía dar prioridad al artículo 98 por tener la consideración de ley especial y, reiteró esta doctrina en la sentencia de 20 de noviembre de 2018, insistiendo en que el artículo 98 prevalece como Ley especial sobre el art. 18 LH y aclarando que no cabe distinguir – como pretendía la recurrente – entre el primer negocio de apoderamiento y el posterior acto de disposición, con el fin de sujetar el primero al ámbito de la calificación registral en el artículo 18 LH y el segundo en el

---

<sup>117</sup> ÁLVAREZ-SALA WALTHER, J. (2004) La representación y la calificación notarial (una reflexión sobre el valor del instrumento público) *Anuario de la Facultad de Derecho de Madrid (AFDUAM)*, nº 8, p. 297. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 9435/2002, de 12 de abril. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 18852/2004, de 22 de septiembre. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 20175/2005, de 24 de octubre. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 5515/2005, de 21 de febrero.

<sup>118</sup> PÉREZ HERESA, J. (enero-febrero 2019). El juicio de suficiencia incluye la calificación por el notario de la validez del poder y no es revisable por el registrador, *El Notario del Siglo XXI*, nº 83.

<sup>119</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 10214/2015, de 14 de julio. Resolución de Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 216/2016, de 14 de diciembre.

<sup>120</sup> RDGRN, entre otras, 12 de septiembre y 26 de noviembre de 2006; 20 de febrero, 28 de febrero, 1 de junio y 6 de noviembre de 2007.

artículo 98 de la Ley 24/2001<sup>121</sup>. El notario debe examinar la existencia, validez y vigencia del poder y dejar constancia en la escritura de que ha cumplido la obligación. Para ello, debe realizar una reseña identificativa del documento auténtico y el registrador no puede revisar este juicio de validez y vigencia, que compete en exclusiva al notario<sup>122</sup>.

No obstante, respecto a la reseña identificativa del documento, el Tribunal Supremo ha vuelto a pronunciarse en sentencia de 1 de junio de 2021 señalando que el notario debe indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente. Y aunque esto fue visto por algunos autores como un cambio en la interpretación jurisprudencial, el Alto Tribunal afirma que existe una línea de continuidad<sup>123</sup>.

En el mismo sentido, la Dirección General en resolución de fecha 2 de junio de 2023 ha señalado que, cuando se trate de un poder inscrito en el Registro Mercantil, se presume su validez, pero cuando no lo esté, el notario autorizante tiene la obligación, bajo su responsabilidad, de comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad. Además, debe dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación<sup>124</sup>.

## V. EL JUICIO DE SUFICIENCIA IMPLICA EL DE EQUIVALENCIA

El juicio de suficiencia debe realizarse tanto respecto de los poderes otorgados en España como de los poderes otorgados en el extranjero. En el caso de un poder otorgado en el extranjero se requiere, con carácter previo al juicio de suficiencia, el juicio de equivalencia, como hemos dicho. No obstante, aun siendo juicios distintos el de suficiencia y equivalencia, cuando para el acto o negocio que se autoriza, el notario expresa un juicio de suficiencia éste necesariamente ha de implicar el juicio de que el poder es equivalente. O, dicho de otro modo, la acreditación de la equivalencia de funciones es un elemento necesario para que el notario pueda juzgar suficiente la representación<sup>125</sup>. Así en la resolución DGRN de 7 de septiembre de 2018 se señala que<sup>126</sup>:

---

<sup>121</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 645/2011, de 23 de septiembre de 2011. Sentencia del Tribunal Supremo 643/2018, de 20 de noviembre de 2018.

<sup>122</sup> TENA ARREGUI, R. (marzo-abril 2012). Sentencia del Tribunal Supremo sobre la calificación registral de la representación, la potestad disciplinaria de la Dirección General de los Registros... Y el caso Garzón. *El Notario del siglo XXI*, nº 42.

<sup>123</sup> PÉREZ HERESA, J. (septiembre-octubre 2021). La historia interminable: otra vez sobre el juicio notarial de las facultades representativas y su calificación registral, *El Notario del Siglo XXI*, nº 99. Sentencia del Tribunal Supremo 378/2021, de 1 de junio de 2021.

<sup>124</sup> Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública BOE núm. 15165/2023, de 2 de junio.

<sup>125</sup> PASCUA PONCE, M. (2023). *op. cit.* p. 263.

<sup>126</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 13019/2018, de 7 de septiembre.



“este juicio de suficiencia del notario español sobre el poder cabalmente debe comprender el de equivalencia, si de sus términos no se deduce lo contrario”.

La cuestión que suscita este epígrafe viene definida por la RDGRN de 14 de septiembre de 2016. El juicio de equivalencia no es lo mismo que el juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001. El juicio de suficiencia se refiere al alcance de las facultades de representación contenidas en el instrumento público aportado, mientras que el juicio de equivalencia se refiere a la existencia del instrumento público. Y, por tanto, atendiendo a la cronología, no puede haber juicio de suficiencia si el juicio de equivalencia previo ha sido negativo<sup>127</sup>.

Señala TORRALBA MENDIOLA que la acreditación del principio de equivalencia no es un requisito estructural de la escritura pública ni es competencia exclusiva del notario español. La declaración de la equivalencia de funciones puede llevarse a cabo en el mismo instrumento público o aportando documentación complementaria expedida por notario español o extranjero, o por funcionario con competencias al respecto u otros medios de prueba<sup>128</sup>.

Y, añade que, aun siendo juicios distintos el de suficiencia y el de equivalencia, cuando el primero se manifiesta de manera expresa necesariamente implica que el poder es equivalente y por ello, el notario español no tiene necesidad de manifestar expresamente el juicio de equivalencia. Aunque, se trata de una aclaración que facilita y evita controles<sup>129</sup>.

Esta interpretación ha sido criticada por otros autores en el ámbito teórico y muchos registradores en la práctica, dando lugar a la creación de jurisprudencia registral. Frente a esta discusión, debemos acogernos a lo enunciado por MARTÍNEZ-CORTÉS, una cosa es no usar formas sacramentales y otra omitir el juicio de equivalencia en la escritura hasta el punto de que no resulte elemento alguno que permita comprobar que efectivamente se ha practicado más allá de la propia autorización del documento<sup>130</sup>.

Así lo prescribe la DGRN en la resolución de 7 de septiembre de 2018<sup>131</sup>:

“El artículo 36 del Reglamento Hipotecario [...] posibilita que el Derecho extranjero pueda ser acreditado entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario, habiendo manifestado esta Dirección General (cfr. Resolución 20 de julio de 2015) que si el registrador entendiese que del informe emitido por el notario no se dedujera la conclusión pretendida en cuanto al sentido, alcance e interpretación de las normas

---

<sup>127</sup> SÁNCHEZ LORENZO, S. *op. cit.* p. 5 y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 9151/2016, de 14 de septiembre.

<sup>128</sup> TORRALBA MENDIOLA, E., (enero-junio 2017). La eficacia en España de los poderes otorgados ante notario extranjero. *Bitácora Millenium DiPr*, nº 5.

<sup>129</sup> *Ídem*.

<sup>130</sup> MARTÍNEZ-CORTÉS GIMENO, J. *op. cit.* p. 320.

<sup>131</sup> Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 13019/2018, de 7 de septiembre.

extranjeras, debe el registrador al calificar expresar y motivar las concretas razones de su rechazo, sin que, por tanto, sea suficiente una referencia genérica de falta de prueba del Derecho extranjero. Si el registrador considera que el juicio de suficiencia emitido por el notario es erróneo, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores Fundamentos de Derecho, debe motivarlo adecuadamente, con referencia expresa a la legislación extranjera aplicable”.

## VI. CONCLUSIONES

**PRIMERA. – Cada día es mayor la internacionalización de las relaciones jurídicas y económicas que se constata en las Notarías y los Registros de la Propiedad.**

La internacionalización de las relaciones comerciales se constata en lo relativo a bienes inmuebles sitios en España en la Estadística Registral Inmobiliaria del CORPME. La estadística publicada en el tercer trimestre de 2023, señala que en el 15,44% de las compras de viviendas han estado involucrados extranjeros. Esto precisa que cada vez sea más frecuente el otorgamiento de poderes en el extranjero.

La Unión Europea vela para que la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios consagradas en los artículos 26, 49-55 y 56-62 TFUE sean valores fundamentales en el tráfico jurídico y así se deriva también de la profusa jurisprudencia del TJUE.

Pero no puede olvidarse que la dación de fe es una función pública por lo que se requiere: el control de los profesionales o empleados públicos que la realicen; y asimismo que se preste en todo el territorio nacional, sin que en determinadas zonas se omita por falta de interés económico de los profesionales o empleados. Esto justifica que la legislación aplicable en materia de poderes de representación que van a surtir efecto en España sea la española, con arreglo al artículo 10.11 CC.

**SEGUNDA. – En el mundo existen dos sistemas principales de Derecho y la mayoría de los países adoptan características de uno o de otro para incorporarlas en su sistema legal, lo que implica sistemas de notariados diferentes.**

Los sistemas que se rigen por el *Common Law* adoptan una forma de notariado de tipo anglosajón, mientras que es propio del sistema romano-germánico el notariado de tipo latino. Las diferencias principales entre estos sistemas son las diferentes funciones que realizan los fedatarios. Los fedatarios anglosajones realizan principalmente, una labor de legitimación de firmas, sin perjuicio de que se esté desarrollando un tipo de dación de fe más cualificado, especialmente en lo referente a transacciones internacionales; mientras que los notarios latinos controlan la legalidad y asesoran a los comparecientes.

En el *Common Law* no existe documento público en sentido estricto, y, por tanto, los fedatarios se limitan a legitimar firmas, como es el caso de los *solicitors* en Inglaterra o de los *Notary Public* en Estados Unidos. Como advierte el Cónsul General de España en Miami, la legalización de un documento o firma por un notario de La Florida, no tiene las mismas garantías que dicho documento realizado ante un notario español.

No obstante, determinados territorios han desarrollado un sistema notarial más próximo al latino, primero, porque advierten la necesidad de una mayor seguridad jurídica en el ámbito internacional y, segundo, porque desean que sus documentos surtan efectos en los países extranjeros. Así, en Inglaterra encontramos los *notary public* y los *scrivener*

y en determinados estados de Estados Unidos, como Luisiana, Florida y Alabama, encontramos los *international notary public* o *civil law notary*. Estos notarios llevan a cabo funciones que hacen que su intervención sea homologable a la de los notarios españoles.

**TERCERA. – Los documentos extrajudiciales pueden ser autorizados por funcionarios españoles o por fedatarios extranjeros.**

Dentro de los documentos autorizados por funcionarios españoles hay que distinguir entre los autorizados por notario español y los autorizados por agentes diplomáticos y consulares de España en el extranjero.

En cuanto a los documentos autorizados por fedatarios extranjeros, el notario español tiene que realizar un juicio de equivalencia de funciones y un juicio de suficiencia del poder. La legislación española admite el documento extranjero y, de hecho, tiene una predisposición favorable a él. En este sentido podemos mencionar el artículo 11.1 CC en cuanto a la forma y el 57 LCJI en el que, se permite la adecuación de las instituciones jurídicas extranjeras desconocidas al ordenamiento jurídico español, a través de su sustitución por otras instituciones contempladas en nuestro ordenamiento, que tengan efectos equivalentes y persigan finalidades e intereses similares.

**CUARTA. – Se deben cumplir determinadas formalidades extrínsecas para que el documento surta efectos en España: la legalización y la traducción.**

Por una parte, se precisa la acreditación de quien lo expide, lo que da lugar a la legalización. Si bien el Derecho positivo no regula el procedimiento de legalización puesto que supondría adentrarse en la legislación interna de cada país, la práctica internacional establece dos fases. La primera fase tiene lugar en el país extranjero y la segunda fase en el país en que deba surtir efectos, España.

El requisito de legalización se puede sustituir por el trámite de apostilla para determinados documentos públicos autorizados en territorio de un Estado contratante del Convenio de La Haya nº XII, de 5 de octubre de 1961, de Supresión de la Exigencia de Legalización de los Documento Públicos Extranjeros, y que deba ser presentado en el territorio de otro Estado contratante. Además, existe normativa europea y convenios en los que España es parte que, eliminan la necesidad de legalización y apostilla.

Por otra parte, se precisa que se acredite el contenido, lo que da lugar a la traducción. Esta traducción debe ser realizada por traductor jurado de los documentos redactados en lengua extranjera.

**QUINTA. – La equivalencia es de formas, funciones y efectos.**

En primer lugar, la equivalencia es de formas. Establece el artículo 11.2 CC que, si se exige una determinada forma o solemnidad para la validez de un acto o contrato, será necesario aplicarla, aun cuando el acto o contrato se otorgue en el extranjero. En este

sentido, BLANQUER UBEROS propuso la teoría de la equivalencia de formas que siguió el TS en su sentencia de 19 de junio de 2012. La teoría de la equivalencia de formas propugna que, si la ley del lugar coincide sustancialmente con la ley del contenido del negocio, se debe entender que se han cumplido las formalidades, aunque los detalles no sean idénticos.

En España, la forma exigida para los poderes es el documento público, cuya definición se encuentra en el artículo 43.e LCJI que establece que el documento público debe haber sido establecido por una autoridad pública u otra autoridad habilitada a tal fin. Este texto emana de la práctica jurídica (caso *Unibank*) y de su reflejo en el Reglamento Bruselas I bis.

En segundo lugar, la equivalencia es de funciones. Dispone el artículo 60 LCJI y la disposición adicional tercera de la LJV, que solo se permite la inscripción de los documentos públicos extranjeros en los registros públicos españoles, si la autoridad extranjera ha desempeñado funciones equivalentes a las que desarrollarían las autoridades españolas. En España son los notarios los que asesoran a los intervinientes, redactan los poderes y comprueban la capacidad de las partes. Cuando las funciones no son equivalentes, no es posible que el documento extranjero surta efectos, como se expone en el caso *Piringer* en el que el TJUE rechaza que otras figuras como alcaldes o abogados puedan otorgar poderes. Además, la RDGRN de 21 de abril de 2003 añade que el notario extranjero, además de tener funciones equivalentes, debe ejercerlas. En este caso, el notario alemán había legitimado firmas sin entender el idioma en que estaba redactado el documento que legitimaba.

En tercer lugar, la equivalencia es de efectos. Dispone el artículo 56 LCJI que los documentos públicos expedidos o autorizados por autoridades extranjeras, son ejecutables en España, siempre que lo sean en su país de origen y no sean contrarios al límite del orden público. Por tanto, es el país de origen el que determina los efectos del documento. Además, el artículo 57 LCJI permite la adecuación cuando las instituciones jurídicas extranjeras sean desconocidas para el ordenamiento español.

**SEXTA. – La calificación registral del juicio de equivalencia notarial supone una inversión de la carga de la prueba.**

El juicio de equivalencia y suficiencia exceden de la función notarial, pues consisten en el cotejo de legislaciones con una conclusión jurídica. Por ello, la RDGRN de 4 de junio de 2020 dispone que se presupone que la interpretación notarial es correcta y el notario no tiene que probar la validez de su conclusión; pero el registrador puede probar un contenido y vigencia del Derecho extranjero diferente.

La razón está en que en el Registro de la Propiedad prima el principio de legalidad y no pueden acceder a él actos ilegales. Por tanto, el registrador puede acreditar otro Derecho extranjero, conforme a lo establecido en el artículo 36 RH.

**SÉPTIMA. – El notario autorizante inserta una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresa que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera (art. 98 Ley 24/2001).**

Para formular el juicio de suficiencia, el notario español deberá comprobar que se cumplen los requisitos subjetivos, objetivos y formales del instrumento público. Los requisitos subjetivos exigen que el notario examine la identidad y capacidad del otorgante. Los requisitos objetivos requieren constatar que el negocio para el que se apodera admite la representación y no existen conflictos de intereses, o, en el caso de haberlos, que el notario haya salvado la autocontratación. El requisito formal requerido es que el apoderamiento se formalice a través de documento público.

El registrador limita su calificación a la existencia de la reseña identificativa y a la congruencia entre el juicio de suficiencia y el contenido del título presentado, sin que pueda solicitar la transcripción del documento de apoderamiento. El registrador no puede revisar este juicio de validez y vigencia, que compete en exclusiva al notario. Si el registrador constata la ausencia de los requisitos necesarios o si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, el registrador suspenderá la inscripción.

**OCTAVA. – El juicio de suficiencia y el juicio de equivalencia son dos juicios diferentes, pero cuando el de suficiencia se produce de forma expresa y suficiente, necesariamente implica el de equivalencia (RDGRN de 17 de abril de 2017).**

Mientras que el juicio de suficiencia se refiere al alcance de las facultades de representación contenidas en el instrumento público aportado, el juicio de equivalencia se refiere a la existencia del instrumento público. Cronológicamente, el juicio de equivalencia es previo al de suficiencia, por ello, el juicio de suficiencia implica el de equivalencia.

Como consecuencia, no es necesario indicar expresamente que se ha realizado un juicio de equivalencia, cuando se deduce por la existencia del juicio de suficiencia. No obstante, como señala TORRALBA MENDIOLA, es preferible manifestarlo para evitar controles y facilitar la actuación del registrador. Además, MARTÍNEZ-CORTÉS señala que una cosa es no usar formas sacramentales y otra diferente es omitir el juicio de equivalencia en la escritura hasta el punto de que no resulte claro que efectivamente se ha practicado. Así lo ha entendido también la jurisprudencia registral como se constata en la RDGRN de 7 de septiembre de 2018.

## VII. REFERENCIAS

### 1) Legislación

#### Tratados Internacionales

Convenio de La Haya nº XII, de 5 de octubre de 1961, de Supresión de la Exigencia de Legalización de los Documento Públicos Extranjeros.

Convenio de Roma de 1980 sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (DOCE núm. 27/34, de 26 de enero de 1998)

#### Unión Europea

Reglamento 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, Bruselas I refundido.

Directiva 2013/55/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de noviembre de 2013, por la que se modifica la Directiva 2005/36/CE relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales y el Reglamento (UE) nº 1024/2012 relativo a la cooperación administrativa a través del Sistema de Información del Mercado Interior (“Reglamento IMI”).

Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (DOUE núm. 376, 27 de diciembre de 2006)

Directiva 2005/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 7 de septiembre de 2005 relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales (DOUE núm. 255, de 30 de septiembre de 2005).

#### España

Ley 15/2015, de 2 de julio, de la jurisdicción voluntaria (BOE núm. 158, de 3 de julio de 2015).

Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (BOE núm. 182, de 31 de julio de 2015).

Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE núm. 283 de 24 de noviembre de 2009).

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

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946).

Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 (Gaceta de Madrid núm. 149, de 29 de abril de 1862).

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 núm. 189, de 7 de julio de 1944).

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (BOE núm. 106, de 16 de marzo de 1947).

## **2) Jurisprudencia**

### **Unión Europea**

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea C-106/16, de 25 de octubre de 2017, Polbud — Wykonawstwo sp. z o.o.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea C-342/15, de 9 de marzo de 2017 (petición de decisión planteada por el Oberster Gerichtshof – Austria) – Leopoldine Gertraud Piringer.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea C-378/10, de 12 de julio de 2012, *VALE Épitési*.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea C-210/06, de 16 de diciembre de 2008, Cartesio Oktató és Szolgáltató bt.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea C-167/01, de 30 de septiembre de 2003, Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam contra Inspire Art Ltd.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea C-208/00, de 5 de noviembre de 2002, Überseering BV y Nordic Construction Company Baumanagement GmbH (NCC).

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea C-260/97, de 17 de junio de 1999 (petición de interpretación planteada por el Bundesgerichtshof – Alemania) – resolver litigio entre Unibank y Flemming G. Christensen.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea C-212/97, de 9 de marzo de 1999, Centros Ltd y Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

### **España**

#### **Tribunal Supremo**

Sentencia del Tribunal Constitucional 38/1997, de 27 de febrero de 1997.

Sentencia del Tribunal Supremo 378/2021, de 1 de junio de 2021.

Sentencia del Tribunal Supremo 642/2019, de 27 de noviembre de 2019.

Sentencia del Tribunal Supremo 643/2018, de 20 de noviembre de 2018.

Sentencia del Tribunal Supremo 200/2012, de 13 de febrero de 2014.



Sentencia del Tribunal Supremo 2007/2011, de 6 de noviembre de 2013.

Sentencia del Tribunal Supremo 998/2011, de 19 de junio de 2012.

Sentencia del Tribunal Supremo 645/2011, de 23 de septiembre de 2011.

Sentencia del Tribunal Supremo 861/2006, de 26 de noviembre de 2010.

Sentencia del Tribunal Supremo 2389/96, de 29 de noviembre de 2001.

Sentencia del Tribunal Supremo 574/2001, de 12 de junio de 2001.

Sentencia del Tribunal Supremo 708/96, de 19 de febrero de 2001.

### **Tribunal Superior de Justicia**

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 592/2013, de 19 de abril de 2013.

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha 644/2012, de 7 de septiembre de 2012.

### **Audiencia Provincial**

Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz 227/2018, de 30 de julio de 2018.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife 274/2013, de 10 de septiembre de 2013.

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

### **Primera instancia**

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Santa Cruz de Tenerife 500/2005, de 9 de marzo de 2006.

## **3) Doctrina administrativa**

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública BOE núm. 21886/2023, de 7 de septiembre.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública BOE núm. 15165/2023, de 2 de junio.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública BOE núm. 3936/2023, de 16 de enero.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública BOE núm. 3468/2023, de 12 de enero.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública BOE núm. 15776/2020, de 19 de noviembre.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública BOE núm. 8799/2020, de 4 de junio.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 15879/2019 de 17 de septiembre.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 1020/2018, de 18 de diciembre.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 13019/2018, de 7 de septiembre.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 13881/2017, de 6 de noviembre.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 101/2017, de 17 de abril.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 9151/2016, de 14 de septiembre.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 8569/2016, de 20 de julio.

Resolución de Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 216/2016, de 14 de diciembre.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 10214/2015, de 14 de julio.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 2947/2015, de 19 de marzo.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 8979/2008, de 7 de mayo.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 20175/2005, de 24 de octubre.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 15088/2005, de 4 de julio.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 11619/2005, de 4 de mayo.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 5515/2005, de 21 de febrero.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 5504/2005, de 7 de febrero.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 18852/2004, de 22 de septiembre.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 10058/2003, de 21 de abril.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 7470/2003, de 27 de febrero.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 9435/2002, de 12 de abril.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 15399/1999, de 11 de junio.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 16204/1993, de 21 de mayo.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado BOE núm. 23692/1989, de 20 de septiembre.

#### **4) Bibliografía**

##### **A**

ÁLVAREZ-SALA WALTHER, J. (2004) La representación y la calificación notarial (una reflexión sobre el valor del instrumento público) *Anuario de la Facultad de Derecho de Madrid (AFDUAM)*, nº 8, pp. 249-310.

— (julio-agosto 2005). ¿Conflictos de leyes o conflictos de intereses? *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº2.

ANDRINO HERNÁNDEZ, M. (noviembre 2004). La forma de los poderes en Derecho alemán: comentarios a la Resolución de 21 de abril de 2003. *Lunes 4'30 Revista de asuntos registrales*, nº 382, pp. 21-56.

ARANGUREN URRIZA, F. J. (septiembre-diciembre 2017). Juicio de equivalencia de poderes otorgados ante notario extranjero. *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 44, pp. 237-250.

ARNAU RAVENTÓS, L. (2017). Las funciones consulares en materia civil, *Anuario de Derecho de Diplomático y Consular*, nº 2.

ÁVILA NAVARRO, P. (1992). *La representación con poder (Estudio de Derecho notarial y registral)*. Madrid: Cuadernos Cívitas.

##### **B**

BIEMANS, J. W. A. (2021). Will Requirements for Last Wills Remain as They Are? The 'Physical Presence Requirement' of Witnesses and Notaries in the Light of the COVID-

19 Interim Measures and the EU Freedom of (Notarial) Services, *Utrecht Law Review* 17, nº 3, pp. 51-64.

BOLAS ALFONSO, J., LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I. Y SAGARDIA NAVARRO, M., (1992). España. Valor y efecto de un documento extranjero recibido por el Notario. XX Congreso Internacional del Notariado Latino, Cartagena de Indias. Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España. Consejo General del Notariado.

BLANCO-MORALES LIMONES, P. (2013). “Sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, nº 998/2011, de 19 de junio de 2012 (ROJ STS 5354/2012)”, *Ars Iuris Salmanticensis: AIS: revista europea e iberoamericana de pensamiento y análisis de derecho, ciencia política y criminología*, vol. 1, n.1, pp. 251-254.

BLANQUER UBEROS, R. (abril 1986), La equivalencia de las formas. Noticias C.E.E., nº 15.

— (enero-febrero 2006). Juicios que ha de emitir el notario. *El Notario del Siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº 5.

BRANCÓS NÚÑEZ, E. (2015). Circulación escrituras públicas en la Unión Europea. *El Notario del Siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº61.

BUCHER A., (2009). La dimension sociale du droit international privé Cours général, *Collected Courses of the Hague Academy of International Law*, volume 341.

BUSTILLO TEJEDOR, L. (enero-febrero 2017). Haga usted la ley, que yo haré las resoluciones. *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº 71.

## C

CALLÉ P. (2002). L’acte public en Droit International Prive, *Droit écrit*, nº 2, pp. 125-141.

CALVO CARAVACA, A.L., Y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J. (2020). Poderes autorizados por notarios extranjeros y compraventa de inmuebles situados en España. *Cuadernos de Derecho Transnacional*, Volumen 12, nº 1, pp. 8-65.

CARRASCOSA GONZÁLEZ, J. (febrero 2017). El Notariado y los Reglamentos europeos de Derecho internacional privado: hacia un espacio notarial europeo, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo 57, pp. 189-322.

CASAS ROJO, J.C. (enero-marzo 2019). Representación. Juicio notarial de suficiencia sin salvar la autocontratación. *Revista Registradores de España*, nº86

CORTÉS GARCÍA, A. (noviembre 2016). Poder extranjero y su suficiencia: Resolución de 14 de Septiembre de 2016. *Notaría Abierta*.

CUÑADO DE CASTRO, F. Y GÁMEZ GONZÁLEZ, R. (2017). *El estudio del Derecho y las profesiones jurídicas*. Introducción al Common Law, Editorial Aranzadi SAU.

— (2017). *Qué es el Common Law*. Introducción al Common Law, Editorial Aranzadi SAU.

## D

DÍAZ FRAILE, J.M. (2015). 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*, nº 754, pp. 737 a 772.

DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN, A. (2019). *Sistema de Derecho Civil. Contratos en especial*. Volumen II, Tomo 2. Madrid: Tecnos.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. (2004). En torno al concepto jurídico de “representación”. *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, Fascículo 1, pp. 311-316.

DORIA BAJO, R. (mayo 2017). Los poderes extranjeros y el papel de la DGRN en la defensa del sistema de seguridad jurídica preventiva. *Notarios y Registradores*.

DROZ, G.A.L. (1999). L'activité notariale internationale. *Collected Courses of the Hague Academy of International Law*. Volumen 280.

## E

EL NOTARIO DEL SIGLO XXI. (enero-febrero 2006). Sistema de Notariado Latino: sus bases o principios, *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº5.

ESPIÑEIRA SOTO, I. (2004). Autocontratación. Epicentro: conflicto de intereses. *Notarios y Registradores*.

— (2006). Comentario sobre el acceso al registro de propiedad de documentos de notarios extranjeros. *Notarios y Registradores*.

## F

FAJARDO LÓPEZ, L. (2007). Acceso al registro de la propiedad de las escrituras otorgadas por notarios extranjeros de países miembros de la Unión Europea. Comentario a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 2005, *Revista de Derecho Patrimonial* num.18/2007 1 Editorial Aranzadi, S.A.U.

FERNÁNDEZ-TRESGUERRES, A. (mayo-junio 2016). Aspectos extrajudiciales en la Ley 29/2015, de 30 de julio, de la cooperación judicial internacional en materia civil. *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº 67.

## G

GARCÍA-CAZORLA TABOADA, J. (2017). Sobre la eficacia en España de los poderes otorgados ante notarios extranjeros (a propósito de las resoluciones de la DGRN de 14 de

septiembre de 2016 y 17 de abril de 2017), *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, nº 47, pp. 127-133.

GARCÍA COLLANTES, J.M. (mayo-junio 2006) La organización del notariado en los estados de la Unión Europea. *El Notario del Siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº7.

— (enero-febrero 2018) ¿Qué es y para qué sirve CNUE? *El Notario del Siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº77.

GARCÍA GARCÍA, A. (junio 2019). Eficacia de los poderes especiales otorgados ante Notario extranjero: una respuesta al Profesor Sánchez Lorenzo. *Diario La Ley*, nº 9427, *Sección Tribuna, Wolters Kluwer*.

GARCIMARTÍN ALFÉREZ, F.J. (2019). *Derecho Internacional Privado*. Madrid: Thomson Reuters (Legal) Limited.

GARDEÑES SANTIAGO, M. (2017). El método de reconocimiento desde la Perspectiva del Derecho Internacional Privado Europeo y Español. *Anuario Español de Derecho Internacional Privado*, 17, pp. 379-424.

GOMÁ LANZÓN, I. (2009). La escritura otorgada ante notario extranjero. *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo 45-46, pp. 287-353.

GOMÁ SALCEDO, J.E. (abril 2001) ¿Qué he hecho yo todos estos años? *La Notaría*, Colegio Notarial de Cataluña, pp. 52-58.

GOMÁ SALCEDO, J.E., GOMÁ LANZÓN, I., GOMÁ LANZÓN, F. (2022). *Derecho Notarial*. Barcelona: Aferre.

GUTTERIDGE, H.C. (1925). El Notario público en Inglaterra. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 2.

## H

HERRANDO DEPRIT, M. (julio-agosto 2005). Sobre el autocontrato. Criterios de la DGRN. *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº 2.

## I

IRIARTE ÁNGEL, J.L. Y CASADO ABARQUERO, M. (enero 2014). Acceso al Registro de las escrituras públicas de adquisición de inmuebles otorgadas en el extranjero (Comentario a la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 19 de junio de 2012). *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 741, pp. 177 a 194.

## J

JIMÉNEZ HERNÁNDEZ, C. (2017). Los poderes otorgados en el extranjero, *Notaría Abierta*.

## K

KENNAIR, W. (septiembre-octubre 2007). Notarios “Scriveners” en Inglaterra. *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº 15.

## L

LARA AGUADO, Á. (2016). La reforma de la traducción e interpretación oficial en Derecho Internacional Privado español, *Revista Electrónica de Estudios Internacionales (REEI)*, nº 32.

LORA-TAMAYO RODRIGUEZ, I. (COORD). (2022). *Memento Práctico Francis Lefebvre Civil Parte General y Derechos Reales*. Madrid: Francis Lefebvre.

## M

MÁRQUEZ GONZÁLEZ, J.A. (enero-febrero 2017). ¿Qué es lo que hace un “notary public”? *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº 71.

MARTÍNEZ-CORTÉS GIMENO, J. (2017). Poderes extranjeros y juicio de equivalencia. *Cuadernos de Derecho y Comercio*, Consejo General del Notariado, núm 67, págs. 303-322.

MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. Y NOGUEROLAS PEIRÓ, N. (2016). *Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 (5354/2012). El acceso al Registro de la Propiedad de una escritura notarial alemana*. Editorial: Dykinson: Boletín Oficial del Estado, BOE: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Vol. 5, pp. 491-509.

MARTORELL, V. (2017). La traducción en el ámbito notarial y registral. *Notarios y Registradores*.

— (diciembre 2017). Equiparación de los documentos notariales extranjeros: requisitos de equivalencia y extensibilidad. *Notarios y Registradores*.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P. (DIR.) Y PALAO MORENO, G. (DIR). (2017). *Comentarios a la ley de cooperación jurídica internacional en materia civil*. Valencia: Tirant lo Blanch.

## N

NIETO CAROL, U. (DIR). (2019). *GPS Notarial. Guía profesional*. Valencia: Tirant lo Blanch.

NÚÑEZ LAGOS, R. (1950). *Hechos y derechos en el documento público*. Madrid: Instituto Nacional de Estudios Jurídicos.

## O

OLLÉ FAVARÓ, J.C., (junio 2013). Constitución y seguridad jurídica. Valor de la función notarial ante los retos del siglo XXI, *La Notaría*, nº 2, pp. 44-53.

— (mayo 2019). Elementos de la función notarial a partir de la Constitución, Lefebvre, Elderecho.com.

ORDOÑEZ CUADROS, J. (enero 2019) Comentario de urgencia a la resolución de 18 de diciembre de 2018 sobre equivalencia documental. *Notarios y Registradores*.

## **P**

PASCUA PONCE, M. (2023). Eficacia en España de un poder de representación otorgado al amparo de un ordenamiento extranjero en la actual legislación y en la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. *Revista Española de Derecho Internacional*, Volumen 75 (1), pp. 247-272.

PÉREZ HERESA, J. (enero-febrero 2019). El juicio de suficiencia incluye la calificación por el notario de la validez del poder y no es revisable por el registrador, *El Notario del Siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº 83.

— (septiembre-octubre 2021). La historia interminable: otra vez sobre el juicio notarial de las facultades representativas y su calificación registral, *El Notario del Siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº 99.

PÉREZ RAMOS, C. (marzo-abril 2014). ¿Qué le pasa al TS con los poderes?, *El Notario del Siglo XXI*, nº 54.

PRIETO ESCUDERO, M. (febrero 2018). Poderes extranjeros y poderes ante agentes diplomáticos y consulares de España en el extranjero. *Justito el Notario*.

## **R**

REMESEIRO REGUERO, R. (2018). La función notarial de control de legalidad. Estado de la cuestión en el ámbito de las condiciones generales de la contratación y las cláusulas abusivas. *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, Volumen 22, pp. 274-297.

RIVAS ANDRÉS, R. (noviembre 2004). Notas introductorias sobre la recepción en España de poderes extranjeros no formalizados en escritura. *Lunes 4'30 Revista de asuntos registrales*, nº 382, pp. 9-20.

— (2013). Como debe actuar el notario español ante una escritura extranjera con inmuebles hispanos o cuando tiene que autorizar una escritura de inmuebles extranjeros. *Notarios y Registradores*.

## **S**

SARRIÓN ESTEVE, J. A. (diciembre 2010). A propósito de la inscripción en el Registro de la Propiedad de documentos notariales de estados miembros de la Unión Europea desde



una perspectiva jurídica nacional y europea, *Lunes 4'30 Revista de asuntos registrales*, Año XXIII, nº 487, pp. 37-43

— (septiembre 2012). La eficacia registral de las escrituras notariales de estados miembros de la Unión Europea en España (Comentario a la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2012). *Revista Ceflegal. CEF*, núm. 143, pp. 5-20.

SÁNCHEZ LORENZO, S. (2019). La eficacia de los poderes de representación voluntaria otorgados ante notario extranjero y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. *Diario La Ley, nº 9376, Sección Tribuna, Editorial Wolters Kluwer*.

SÁNCHEZ MORANO, M.R. (septiembre-octubre 2012). El proyecto EUFIDES: un proyecto de hoy para el futuro. *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº 45.

— (marzo-abril 2017) El acceso de documentos extranjeros al Registro de la Propiedad. *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº72.

STANDISH, E. (2016). Respuesta a la consulta formulada a la Asociación de Notarios de Inglaterra y Gales, *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº 70.

## T

TENA ARREGUI, R. (marzo-abril 2012). Sentencia del Tribunal Supremo sobre la calificación registral de la representación, la potestad disciplinaria de la Dirección General de los Registros... Y el caso Garzón. *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº42.

— (enero-febrero 2017). A propósito de la resolución de la DGRN de 14 de septiembre de 2016. Poderes extranjeros. *El Notario del siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, nº71.

TORRALBA MENDIOLA, E. (enero-junio 2017). La eficacia en España de los poderes otorgados ante notario extranjero. *Bitácora Millenium DiPr*, nº 5.

## 5) Otros documentos

ABBOTSFORDNOTARY (abril 2022). What is the Difference Between a Notary Public and a Lawyer? Disponible en: <https://www.abbotsfordnotary.com/news/what-is-the-difference-between-a-notary-public-and-a-lawyer/>, consultado 7 de enero de 2024.

COMISIÓN EUROPEA (14 diciembre 2010) 747 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”.

CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO (s.f.). *ANCERT*. Disponible en: <https://www.notariado.org/portal/en/web/guest/notarial-certification-agency> consultado el 25 de febrero de 2024.

CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO (s.f.). *CNUE*. <https://www.notariado.org/portal/cnue> consultado 7 de enero de 2024.

CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO (s.f.) *UINL*. <https://www.notariado.org/portal/en/uinl> consultado el 25 de febrero de 2024

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA. Estadística Registral Inmobiliaria. Tercer trimestre 2023.

FLASH ECOLEY (16/01/2017). El español José Manuel García Collantes, nuevo presidente de los Notarios de Europa, *El Economista*. Disponible en: <https://www.eleconomista.es/flash-ecoley/noticias/8085823/01/17/El-espanol-Jose-Manuel-Garcia-Collantes-nuevo-presidente-de-los-Notarios-de-Europa.html> consultado el 25 de febrero de 2024.

Instrucción de 26 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre tramitación de las solicitudes de adquisición de la nacionalidad española por residencia. BOE núm. 189, de 8 de agosto de 2007, pp. 34057-34062.

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES, UNIÓN EUROPEA Y COOPERACIÓN (s.f.). *Función notarial de los cónsules*. Disponible en: <https://www.exteriores.gob.es/Consulados/mexico/es/ServiciosConsulares/Paginas/index.aspx?scca=Notar%C3%ADa&scco=México&scd=195&scs=Función+notarial+de+los+cónsules#:~:text=Los%20Cónsules%20de%20España%20autorizan,Escrituras%20de%20renuncia%20a%20herencias> Consultada el 31 de diciembre de 2023.

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES, UNIÓN EUROPEA Y COOPERACIÓN. (s.f.). *Legalización y apostilla*. Disponible en: <https://www.exteriores.gob.es/es/ServiciosAlCiudadano/Paginas/Legalizacion-y-apostilla.aspx> consultado el 25 de febrero de 2024.

Orden JUS/1207/2011, de 4 de mayo, por la que se crea y regula el Registro Electrónico de Apostillas del Ministerio de Justicia y se regula el procedimiento de emisión de apostillas en soporte papel y electrónico.

PÉREZ DE VARGAS ABOGADOS. (31/01/2017). Validez en España de los poderes notariales otorgados en Reino Unido. Página web disponible en: <https://perezdevargas.es/es/blog/validez-espana-poderes-notariales-otorgados-reino-unido/> consultado 7 de enero de 2024.

PORTAL EUROPEO DE E-JUSTICIA consultado el 31 de diciembre de 2023. (Disponible en: <https://e-justice.europa.eu/home?action=home&plang=es>)

SECCIÓN DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO DE LA UNIVERSIDAD DE GRANADA (agosto 2014). Tabla por países de requisitos para la eficacia en España de documentos públicos extranjeros, regispro.es.

THE COMMONWEALTH (s.f.). *Our history*. <https://thecommonwealth.org/history> consultado el 27 de diciembre de 2023.

THE FACULTY OFFICE. (s.f.). *Notaries a trusted profession*. <https://www.facultyoffice.org.uk/notaries/governance/> consultado 7 de enero de 2024.

THE NOTARIES SOCIETY. (s.f.) *What is a Notary?* <https://www.thenotariessociety.org.uk> consultado 7 de enero de 2024.

THE SOCIETY OF SCRIVENER NOTARIES. Disponible en <https://scrivener-notaries.org.uk/scrivener-notaries/> consultado 7 de enero de 2024

UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO (UINL). (s.f.) <https://www.uinl.org>, consultado el 26 de diciembre de 2023.

WORLD BANK (enero 2021). *Características Claves entre los Sistemas de Common Law y Derecho Civil*. Consultado el 7 de enero. Disponible en: <https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/es/caracteristicas-claves-entre-los-sistemas-de-common-law-y-derecho-civil>