

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8799** *Resolución de 4 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cieza n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José María Navarrete Vallejo, notario de Monóvar, contra la negativa del registrador de la propiedad de Cieza número 2, don Juan Cavallé Herrero, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Monóvar don José María Navarrete Vallejo, el día 3 de marzo de 2016, con número de protocolo 159, se formalizó una compraventa en cuyo otorgamiento la parte compradora estaba representada por un apoderado respecto del cual dicho notario expresa que interviene «según resulta de poder especial, otorgado en (...), Inglaterra (...), el 5 de febrero de 2016, ante el Notario Tracy Elizabeth Poolman, debidamente apostillado (Convenio de La Haya de 5 de octubre 1961, en Londres, el día 11 de febrero de 2016, bajo el número K856136, sellado y firmado por A. H.); copia autorizada he tenido a la vista y de la misma resultan facultades suficientes para comprar y adquirir toda clase de bienes inmuebles situados en España, en los términos de los actos o negocios jurídicos que se comprenden en el presente otorgamiento, y a mi juicio, considero suficientes».

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad número 2 de Cieza, y fue objeto de calificación negativa en los términos que a continuación se transcriben:

«(...) Examinado el documento precedente, que fue presentado en este Registro el día 21 de noviembre de 2019 a las 11:10 horas según el asiento de presentación número 704 del tomo 36 del diario, he resuelto suspender la inscripción solicitada, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos

Se presenta en el Registro una escritura pública de compraventa de una finca, autorizada el 3 de marzo de 2016 por el notario de Monóvar don José María Navarrete Vallejo con el número 159 de su protocolo.

La escritura se otorga, en nombre de la parte compradora, por una persona que según el notario autorizante ostenta suficiente poder de representación para ello según resulta de una escritura de apoderamiento autorizada por un notario inglés, copia autorizada de la cual, debidamente apostillada, se exhibe al notario autorizante. Sin embargo, el notario no expresa (ni de otro modo se acredita) si de acuerdo con el Derecho inglés el notario autorizante de la escritura de apoderamiento es competente para dar fe de un negocio jurídico de apoderamiento y si para autorizarla ha identificado a los otorgantes de la escritura de apoderamiento y ha enjuiciado la suficiencia de su capacidad. Tampoco expresa si la escritura de apoderamiento que se le ha exhibido para acreditarle la existencia del poder se ajusta, en cuanto a sus formalidades extrínsecas, a alguna de las legislaciones a las que remite el artículo 11 del Código Civil al regular la

Ley aplicable a la forma de los actos jurídicos (entre las que se encuentra la Ley del lugar del otorgamiento).

## Fundamentos de Derecho

El artículo 98 de la Ley 24/2001 dispone en sus dos primeros apartados lo siguiente:

“1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, 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 de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. 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.”

Por tanto, de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura pública otorgada por un representante, el registrador no puede calificar si es acertado o no el juicio que el notario autorizante de la escritura haya realizado acerca de la suficiencia del poder de representación que ostenta el otorgante (constituyendo por tanto este precepto una excepción a la regla general del artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, el registrador, sin poder valorar el acierto del juicio de suficiencia realizado por el notario, sí que está obligado a calificar que el notario haya emitido ese juicio de suficiencia, que éste sea congruente con el contenido del documento autorizado por el notario (lo que implica que el juicio de suficiencia del poder de representación debe referirse a actos jurídicos concretos, porque de otro modo sería imposible calificar si es congruente con el tipo de acto que se otorga en la escritura) y que el notario efectúe una reseña de los datos identificativos del documento auténtico en que basa su juicio de suficiencia (lo que implica que el documento en cuestión, cuyos datos identificativos se reseñan, debe ser auténtico, es decir, de una clase apta para acreditar de manera fehaciente la existencia y suficiencia del poder de representación).

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura presentada a inscripción funda su juicio de suficiencia del poder de representación del otorgante en una escritura de apoderamiento autorizada por un notario inglés, que se encuentra debidamente apostillada; apostilla que acredita «la autenticidad de la firma, la calidad en que el signatario haya actuado y, en su caso, la identidad del sello o timbre que el documento lleve», según el artículo 5 del Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961, es decir, acredita que el documento ha sido verdaderamente expedido por una autoridad extranjera en ejercicio de sus funciones. Sin embargo, para que se pueda considerar que ese documento público extranjero que el notario ha tenido a la vista (la escritura de apoderamiento autorizada por un notario inglés) es un documento apto para acreditar de manera fehaciente ante una autoridad española la existencia de un poder de representación no basta que haya sido expedido por una autoridad extranjera en ejercicio de sus funciones, sino que además es necesario que con arreglo al Derecho inglés esa escritura de apoderamiento tenga una eficacia equivalente a la que el Derecho español atribuye a las escrituras públicas de apoderamiento autorizadas por los notarios españoles, conforme al artículo 56 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil, que dispone lo siguiente:

“Artículo 56. *Ejecución de documentos públicos extranjeros.*

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

2. A efectos de su ejecutabilidad en España deberán tener al menos la misma o equivalente eficacia que los expedidos o autorizados por autoridades españolas.”

Para que se pueda considerar que una escritura de apoderamiento autorizada por un notario extranjero produce según el Derecho del país de que se trate efectos equivalentes a las autorizadas por los notarios españoles es necesario:

– que con arreglo a ese Derecho el notario que la ha autorizado sea competente para dar fe de un negocio jurídico de apoderamiento (pues el hecho, acreditado mediante la apostilla, de que el documento haya sido expedido por una autoridad extranjera en ejercicio de sus funciones no implica que entre éstas se encuentre la de dar fe de un negocio jurídico de apoderamiento);

– que para autorizar la escritura de apoderamiento haya identificado a los otorgantes de la misma y haya enjuiciado la suficiencia de su capacidad, exactamente igual que habría hecho un notario español al autorizar una escritura del mismo tipo;

– y, además, que el documento sea válido en cuanto a la forma con arreglo a cualquiera de las legislaciones a las que remite en este punto el artículo 11 del Código Civil (pues el hecho de que los documentos públicos extranjeros de un determinado tipo produzcan efectos equivalentes a los documentos públicos españoles no implica que el concreto documento extranjero que el notario español ha tenido a la vista no pueda adolecer de algún vicio de forma que lo invalide).

Estas circunstancias no tienen por qué acreditarse de forma separada, siendo suficiente la acreditación genérica de que con arreglo al Derecho extranjero aplicable la escritura de apoderamiento exhibida al notario español tiene una eficacia equivalente a la que el Derecho español atribuye a las escrituras de apoderamiento autorizadas por notarios españoles. Y la acreditación puede realizarse de cualquiera de las maneras previstas en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, que establece lo siguiente:

“Los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España.

La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles.

El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.”

En consecuencia, se suspende la inscripción solicitada hasta que se acredite por cualquiera de estos medios (por ejemplo, mediante la aseveración por parte del notario autorizante de la escritura presentada a inscripción en el Registro) que con arreglo al Derecho inglés la escritura de apoderamiento exhibida al notario español tiene una eficacia equivalente a la que el Derecho español atribuye a las escrituras de apoderamiento autorizadas por notarios españoles.

El criterio adoptado en la presente nota de calificación negativa coincide con el de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de febrero de 2015 (publicada en el BOE de 19 de marzo) y 5 de marzo de 2015 (publicada en el BOE de 21 de marzo). En cambio, la resolución de la Dirección General de los Registros

y del Notariado de 17 de abril de 2017 (publicada en el BOE de 28 de abril) se aparta de este criterio cuando afirma que “siendo juicios distintos, el de suficiencia y el de equivalencia, aquél cuando se produce de forma expresa necesariamente ha de implicar el de que el poder es equivalente. Si el notario español autorizante de la escritura otorgada por el apoderado, hace un juicio expreso [...] de que el poder que se le exhibe es suficiente para el otorgamiento, cabalmente tendrá que haber apreciado su equivalencia conforme al Derecho español (ex artículo 60 de la ley de cooperación jurídica internacional). De lo contrario no sería suficiente”. Sin embargo, no considero acertado el criterio de esta última resolución (aplicado también en otras posteriores) por las siguientes razones:

– La equivalencia entre los efectos que el Derecho extranjero atribuye al documento público extranjero y los efectos que el Derecho español atribuye al documento público español es un requisito necesario para que ese documento público extranjero pueda ser considerado un documento apto para producir en España los mismos efectos que un documento público español; dicho en otras palabras, es un requisito necesario para que ese documento extranjero pueda ser considerado, para esos efectos, un documento público en España. Por esta razón, la acreditación de esa equivalencia de efectos (mediante el juicio de equivalencia realizado por el notario o por cualquiera de los demás medios previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario), unida a la acreditación de que el documento extranjero se encuentra legalizado o apostillado (lo que en este caso se acredita mediante la mención por el notario, al efectuar la reseña de los datos identificativos del documento, de que éste se encuentra apostillado), supone la acreditación de que el documento extranjero en cuestión es un documento público en España para el efecto de que se trate (en este caso, para el efecto de acreditar al notario la existencia y suficiencia de un poder de representación). Por ello, cuando la resolución de 17 de abril de 2017 declara que el juicio de suficiencia del poder de representación efectuado por el notario autorizante implica el juicio de equivalencia de los efectos del documento público extranjero que se le ha exhibido con los de un documento público español, porque de otro modo el notario no podría apreciar esa suficiencia, dicha resolución está afirmando, implícitamente, que el hecho de que el notario emita el juicio de suficiencia del poder de representación conlleva necesariamente que el documento en que se basa ese juicio de suficiencia es un documento público (para el efectos de acreditar ese poder en España), pues de otro modo el notario no podría emitir su juicio de suficiencia. Al efectuar esta afirmación la Dirección General obvia un hecho evidente, que en cambio sí considera relevante en otras resoluciones relativas otros casos en los que el documento exhibido al notario autorizante para acreditarle la existencia del poder de representación de un otorgante no es un documento expedido por una autoridad extranjera: que es perfectamente posible que un documento (exhibido al notario) según el cual una persona ostenta suficiente poder de representación para otorgar un determinado acto jurídico no sea un documento público, sino, por ejemplo, una copia no autorizada de una escritura de apoderamiento, y por tanto no sea un documento apto conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001 para acreditar al notario la existencia y suficiencia de ese poder de representación. Si se sostiene, como hace la resolución de 17 de abril de 2017, que el juicio de suficiencia del poder de representación emitido por el notario implica la concurrencia de todos los requisitos que la Ley exige para que ese juicio de suficiencia sea válido, habría que admitir también que un notario no hiciese ninguna referencia a si el documento extranjero en el que basa su juicio de suficiencia se encuentra legalizado o apostillado (pues si no lo estuviera no podría considerarse un documento público con efectos en España y por tanto el notario no habría podido fundar en él su juicio de suficiencia), o que un notario no especificase, al mencionar el documento en el que basa su juicio de suficiencia del poder de representación, si la copia de ese documento que ha tenido a la vista es una copia auténtica (pues si no lo fuera no podría considerarse un documento público y por tanto el notario no habría podido fundar en él su juicio de suficiencia), esto último en contra del criterio mantenido por la propia Dirección General en las resoluciones de 19 de marzo de 2007 (publicada

en el BOE de 19 de abril) y 6 de noviembre de 2007 (publicada en el BOE de 23 de noviembre), entre otras, así como la resolución de 12 de abril de 2002 (publicada en el Boletín Oficial del Estado de 16 de mayo de 2002), de carácter vinculante por haber sido dictada a propuesta del Consejo General del Notariado conforme al artículo 103 de la Ley 24/2001.

– Y, por otra parte, la propia resolución de 17 de abril de 2017 se contradice cuando, después de afirmar que el juicio de suficiencia implica el de equivalencia, añade lo siguiente: “El juicio de equivalencia notarial no tiene por qué ajustarse a fórmulas sacramentales, ni tiene que necesariamente adoptar la forma de informe separado, sino que basta la reseña del documento extranjero, el nombre y residencia del notario autorizante, la ley extranjera conforme a la cual se ha autorizado y la existencia de la apostilla o legalización, y que el notario en base a las circunstancias del caso y a su conocimiento de la ley extranjera hiciera constar bajo su responsabilidad ‘que el poder reseñado es suficiente para el otorgamiento de esta escritura de (...), entendiéndose que el mismo es funcionalmente equivalente a los efectos de acreditar la representación en el tráfico jurídico internacional’ o fórmulas similares.”; o sea, que la Dirección General declara que el juicio de suficiencia implica el de equivalencia para a continuación explicar que debe considerarse válido que junto al juicio de suficiencia el notario emita un juicio de equivalencia mediante las palabras “entendiéndose que el mismo es funcionalmente equivalente a los efectos de acreditar la representación en el tráfico jurídico internacional” u otras similares, lo que evidentemente es una expresión separada de un juicio de equivalencia, que no debería considerarse necesaria si de verdad el juicio de suficiencia implicase el de equivalencia. Por ello, yo no tendría ningún inconveniente en practicar la inscripción solicitada si en la escritura se expresara el juicio de equivalencia exactamente en estos términos que la resolución propone a modo de ejemplo, es decir, si el notario hiciera constar expresamente bajo su responsabilidad “que el poder reseñado es suficiente para el otorgamiento de esta escritura de compraventa, entendiéndose que el mismo es funcionalmente equivalente a los efectos de acreditar la representación en el tráfico jurídico internacional”.

La presente calificación negativa provoca la prórroga del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323). Dicha calificación podrá (...)

Cieza, 5 de diciembre de 2019. El registrador, Juan Cavallé Herrero».

### III

El notario autorizante de la escritura calificada, José María Navarrete Vallejo, interpuso recurso contra la anterior calificación por escrito que causó entrada en el referido Registro de la Propiedad el 9 de enero de 2020, en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos:

«(...) Es ya reiterada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que determina que, si bien el juicio de equivalencia no es el mismo que el juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001, cuando se realiza el juicio de suficiencia para el acto o negocio que se autoriza, implica cabalmente el de equivalencia.

El artículo 98 de la Ley 24/2001 atribuye al notario autorizante con carácter exclusivo la determinación de dicho juicio de suficiencia, sin que el registrador pueda ir más allá de calificar la eficacia formal del poder (legalización o apostilla, y traducción en su caso, y que se ha expresado el juicio notarial de suficiencia, en toda la extensión que se ha dicho anteriormente).

La escritura calificada contiene expresamente un juicio de suficiencia, con mención expresa de notario autorizante, lugar, fecha, exhibición de copia autorizada, y apostilla.

Por lo que debe considerarse bajo responsabilidad del notario que éste lo ha juzgado equivalente, ya que si le faltara dicho requisito de equivalencia no podría haber considerado suficiente, porque sería dicho juicio en sí mismo incongruente.



Contiene tal doctrina no solo la Resolución de 17 de abril de 2017 (BOE de 28 de abril), que el propio registrador menciona, para decir que no la considera adecuada, sino también, entre otras, la de 7 de septiembre de 2018 (BOE de 26 de septiembre), y 18 de diciembre de 2018 (BOE de 28 de enero de 2019). Por tanto, la propia Dirección General ha corregido el criterio adoptado en las resoluciones mencionadas por el Sr. Registrador, de febrero y marzo de 2015.

Es de recordar que las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, una vez publicadas en el BOE, tienen carácter vinculante para todos los registradores, mientras no se anulen por los tribunales.»

#### IV

Mediante escrito de 20 de enero de 2020 el registrador de la propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 4 del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I); 10.1, 11.1, 12.1, 1216, 1256, 1259 y 1280 del Código Civil; 1, 3, 4 y 9 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 58 y 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 julio, de la Jurisdicción Voluntaria; los artículos 156 del Reglamento Notarial; 36 y 37 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio de 2005, 29 de mayo de 2006 (1.ª y 2.ª), 31 de octubre de 2013, 23 de febrero, 5 de marzo y 1 de julio de 2015, 11 de mayo y 14 de septiembre de 2016 y 5 de enero, 17 de abril y 6 de noviembre de 2017.

Vistos los artículos 1 y 4 del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I); 10.1, 11.1, 12.1, 1216, 1256, 1259 y 1280 del Código Civil; 1, 3, 4 y 9 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 58 y 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 julio, de la Jurisdicción Voluntaria; los artículos 156 del Reglamento Notarial; 36 y 37 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 –Sala Tercera– y 19 de junio y 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018 –Sala Primera–, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio de 2005, 29 de mayo de 2006 (1.ª y 2.ª), 31 de octubre de 2013, 23 de febrero, 5 de marzo y 1 de julio de 2015, 11 de mayo y 14 de septiembre de 2016, 5 de enero, 17 de abril y 6 de noviembre de 2017 y 7 de septiembre y de 18 de diciembre de 2018.

1. La cuestión que se plantea en el presente expediente hace referencia al alcance de la calificación registral en relación con un poder otorgado en el extranjero, y que el notario español juzga suficientes para la autorización de una escritura pública, con expresión del juicio exigido en el artículo 98 de la Ley 24/2001.

En concreto, se refiere este expediente a un supuesto de escritura de compraventa en cuyo otorgamiento el comprador actúa representado en virtud de un título de representación formalizado en Inglaterra, ante notaria inglesa; y de dicho documento representativo el notario español reseña el lugar de su otorgamiento, la autoridad que lo expide y el hecho de que se encuentra dotado de apostilla conforme al Convenio de la

Haya de 5 de octubre de 1961, emitiendo a continuación su juicio de suficiencia para el concreto negocio que se lleva a cabo.

El registrador justifica la suspensión de la inscripción en que, a su juicio, debe acreditarse conforme al artículo 36 del Reglamento Hipotecario (por ejemplo, mediante la aseveración por parte del notario autorizante de la escritura presentada a inscripción en el Registro) que con arreglo al Derecho inglés la escritura de apoderamiento exhibida al notario español tiene una eficacia equivalente a la que el Derecho español atribuye a las escrituras de apoderamiento autorizadas por notarios españoles.

El notario recurrente disiente de dicha afirmación. En su opinión, la calificación impugnada contradice la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según la cual el juicio de equivalencia se encuentra contenido, necesariamente, en el juicio de suficiencia que realiza el notario, por lo que, al contener este juicio, debe considerarse bajo su responsabilidad que éste lo ha juzgado equivalente, ya que si le faltara dicho requisito de equivalencia no lo podría haber considerado suficiente, porque sería dicho juicio en sí mismo incongruente.

La cuestión planteada debe resolverse conforme a la doctrina sentada por el citado Centro Directivo ya en la Resolución de 17 de abril de 2017, y ello aunque el registrador aduce determinados argumentos en contra de dicho criterio que esta Dirección General no puede compartir, máxime si se tiene en cuenta que dicha doctrina ha sido posteriormente reiterada en las Resoluciones de aquel Centro de 7 de septiembre y de 18 de diciembre de 2018.

2. Como afirmó la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de septiembre de 2016, en materia de ley aplicable a la representación no resulta de aplicación el Reglamento (CE) 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales, en cuanto su artículo 1.2.g, excluye de su ámbito de aplicación (además de los supuestos de representación orgánica), la posibilidad para un intermediario de obligar frente a terceros a la persona por cuya cuenta pretende actuar, por lo que estará asimismo excluida su representación documental.

Conforme al artículo 10.11 del Código Civil español «(...) a la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, (se aplicará) la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas». Por lo tanto, tratándose de una representación voluntaria sobre la que no se ha pactado otra cosa y que se va a ejercitar en España, la Ley que regula el ejercicio del poder de representación es la Ley española.

3. Procede por tanto examinar la valoración formal del documento extranjero con arreglo a la legislación española, teniendo en cuenta, que el derecho español exige, en ciertos casos (como en el supuesto del artículo 1280.5 del Código Civil), que conste en documento público el poder que «...tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero» (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

La circulación en España de documentos formalizados ante una autoridad extranjera es indiscutible con sometimiento a los parámetros que establezca la ley en cada caso concreto (vid. artículos 11 y 12 y la disposición final segunda de la Ley 15/2015, de 2 de julio, en su ámbito de aplicación, y los artículos 56 a 61 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, 4 de la Ley Hipotecaria y 36 del Reglamento Hipotecario).

El punto esencial en la resolución del recurso se refiere a la aceptación en España de una determinada forma (apoderamiento conferido en Reino Unido) para acreditar la representación voluntaria al notario español autorizante del negocio sujeto al Derecho español en cuanto afecta a un bien inmueble (artículo 10.1 del Código Civil).

Conforme a la ley que regula la obligación principal (artículos 3 del Reglamento (CE) n.º 593/2008; 10.1 y 10.11 del Código Civil), no cabe duda de que los documentos públicos extranjeros de apoderamiento, si son equivalentes, formal y sustancialmente o susceptibles de ser adecuados al ordenamiento español, producen en España el efecto requerido conforme al Derecho español para la representación en la cesión de créditos con garantía hipotecaria y para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La aplicación del Derecho español en esta materia es indudable, en la medida que corresponde al legislador nacional fijar las condiciones del propio sistema de seguridad jurídica preventiva, tal y como ha reconocido el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en Sentencia de 9 de marzo de 2017 (asunto C-342/15) al afirmar que el hecho de reservar las actividades relacionadas con la autenticación de documentos relativos a la creación o la transferencia de derechos reales inmobiliarios a una categoría específica de profesionales, depositarios de la fe pública y sobre los que el Estado miembro de que se trate ejerce un control especial, constituye una medida adecuada para alcanzar los objetivos de buen funcionamiento del sistema del Registro de la Propiedad y de legalidad y seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha recordado desde antiguo, y lo reitera en las consideraciones ya expuestas, que el título representativo en virtud del que se comparece ante el notario español ha de ser equivalente al documento público español como requisito exigido por nuestro ordenamiento y que dicha circunstancia debe ser acreditada de conformidad con las exigencias de nuestro ordenamiento (vid. Resoluciones de 11 de junio de 1999, 19 de febrero de 2004 y 23 de mayo de 2006, entre otras).

4. Con el alcance expuesto, la regla de la equivalencia de funciones excluye los documentos generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aun cualificada, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función fedataria sin que sea posible en tales supuestos su adecuación mediante la actuación del notario español (artículo 57 de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil).

En cambio, la misma regla conduce a admitir, principalmente, aquellos documentos en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos, a la que esencialmente responden aquellos documentos formalizados de acuerdo con los principios del notariado de tipo latino-germánico.

Con ello, en modo alguno se cierra el paso a los documentos públicos extranjeros, más aún cuando existe una predisposición favorable a la circulación de los mismos. En todo caso, para garantizar la seguridad del tráfico (artículos 11.1 del Código Civil y 57 de la Ley 29/2015), deben rechazarse los documentos que no tengan el valor de documento público equivalente porque –aun estando autorizados por una autoridad del país– no incorporen claramente garantías o no produzcan en dicho país efectos equivalentes a los que son exigidos por la Ley española, y no puedan por ello adecuarse a los parámetros establecidos por la misma Ley española.

5. Como ya señalara la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 23 de febrero de 2015, la utilización de apoderamientos otorgados fuera de España es constante en la práctica notarial habida cuenta de la internacionalización de las relaciones económicas. Puede considerarse por tanto habitual y en ningún caso excepcional.

La presentación al notario de un poder otorgado fuera de España exige, al igual que ocurre con poderes otorgados en España, un análisis jurídico que conllevará, conforme a los artículos 10.11 y 11 del Código Civil, de una parte, la remisión respecto de la suficiencia del poder a la ley española, a la que se somete el ejercicio de las facultades otorgadas por el representado, de no mediar sometimiento expreso, y de otra, al análisis de la equivalencia de la forma en España. Ello implica que, analizado el valor del documento en el país de origen, tanto desde la perspectiva material como formal, pueda concluirse su equivalencia o aproximación sustancial de efectos, en relación con un apoderamiento para el mismo acto otorgado en España.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha puesto de relieve en numerosas ocasiones cómo nuestro ordenamiento, en aplicación del principio de legalidad establece una rigurosa selección de los títulos inscribibles que puedan acceder al Registro de la Propiedad, exigiendo que se trate de documentos públicos o auténticos (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento). Igualmente tiene



establecida una dilatada doctrina relativa a la idoneidad de los documentos otorgados en el extranjero para producir una modificación del contenido del Registro español.

Dicha doctrina, expresada ya en la Resolución de 11 de junio de 1999 y confirmada por muchas otras posteriores (vid. «Vistos»), pone de manifiesto cómo, con independencia de la validez formal del documento de acuerdo a las normas de conflicto aplicables (artículo 11 del Código Civil), y de su traducción y legalización (artículos 36 y 37 del Reglamento Hipotecario), es preciso que el documento supere un análisis de idoneidad o de equivalencia en relación con los documentos públicos españoles, requisito sin el cual no puede considerarse apto para modificar el contenido del Registro. Esta doctrina se fundamenta en que, como exige el artículo 4 de la Ley Hipotecaria, «también se inscribirán los títulos otorgados en país extranjero que tengan fuerza en España (...)»; lo que exige determinar cuándo concurre dicha circunstancia.

6. Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento autorizado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional.

Sin embargo, ello no obsta para que la actuación de la autoridad a la que se refiere la apostilla deba ser valorada de acuerdo con el principio de equivalencia de funciones que informa el ordenamiento español en esta materia. Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga (vid. los artículos 56 –respecto de la «ejecución de documentos públicos extranjeros»– y 60 –«inscripción de documentos públicos extranjeros»– de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil).

Si tales indicaciones constan en la escritura otorgada mediante el referido título representativo, la reseña que el notario realice de los datos identificativos del documento auténtico y su juicio de suficiencia de las facultades representativas harán fe, por sí solas, de la representación acreditada y será inscribible en el Registro de la Propiedad el acto dispositivo formalizado en aquella escritura. Y, como también ha reiterado esa Dirección General, en el supuesto de que el registrador disintiera de la equivalencia declarada por el notario deberá motivarlo expresa y adecuadamente, y sin que ello signifique que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.

A tales efectos, no será tanto en el contenido del documento, sino en el estatuto y la actuación de la autoridad extranjera (conforme a sus propias reglas generalmente basadas en la práctica internacional, como acontece en el presente supuesto) donde se ha de centrar la aplicación de llamada regla de equivalencia de funciones, que supera y deja atrás la regla de equivalencia de formas, y que significa que un documento otorgado en el extranjero será válido prima facie para las exigencias del derecho español si la autoridad extranjera autorizante cumple unas funciones equivalentes a las de una autoridad española o bien pueden ser adecuadas e integradas por el notario español, en el caso concreto.

7. También ha puesto de relieve la Dirección General de los Registros y del Notariado que este juicio de equivalencia no es lo mismo que el juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001, aunque cuando se realiza expresamente éste para el acto o negocio que se autoriza implica cabalmente aquél. Y que, siendo juicios distintos, el de suficiencia y el de equivalencia, aquél cuando se produce de forma expresa necesariamente ha de implicar el de que el poder es equivalente.

Si el notario español autorizante de la escritura otorgada por el apoderado hace un juicio expreso de que el poder que se le exhibe es suficiente para el otorgamiento, necesariamente deberá haber apreciado su equivalencia conforme al Derecho español (ex artículos 56 y 60 de la Ley de cooperación jurídica internacional). De lo contrario no sería suficiente; y si, pese a no darse la equivalencia, autorizara el documento, por las

razones concretas del supuesto, deberá advertir e informar expresamente que dicha equivalencia no ha podido ser apreciada.

El juicio de equivalencia notarial no tiene por qué ajustarse a fórmulas sacramentales, ni tiene que necesariamente ser expresado en párrafo o frase gramatical separados sino que bastará la reseña del documento extranjero, el nombre y residencia del notario o funcionario autorizante, la existencia de la apostilla o legalización, y que el notario con base en las circunstancias del caso y a su conocimiento de la ley aplicable hiciera constar bajo su responsabilidad «que el poder reseñado es suficiente para el otorgamiento de esta escritura de (...), entendiéndose que el mismo es funcionalmente equivalente a los efectos de acreditar la representación en el tráfico jurídico internacional» o fórmulas similares que cuanto más precisas y explícitas sean mayor será su contribución a la certidumbre y seguridad jurídicas.

En cualquier caso, el artículo 60 de la Ley de cooperación jurídica internacional tiene un ámbito de aplicación específico, que es el de la inscripción en los registros públicos españoles afirmando que «los documentos públicos extranjeros extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen» (vid., también, la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, aplicable a la inscripción en los registros públicos de documentos públicos extranjeros de jurisdicción voluntaria).

8. En el caso de este expediente expresamente se expresa por el notario español que se le ha exhibido copia autorizada de la escritura de poder, con identificación de la notaría autorizante, debidamente apostillada, y que de tal documento «resultan facultades suficientes para comprar y adquirir toda clase de bienes inmuebles situados en España, en los términos de los actos o negocios jurídicos que se comprenden en el presente otorgamiento (...)). Por ello debe ser considerado suficiente a efectos también de acreditación de la referida equivalencia.

Por otra parte, aunque –como ha quedado expuesto– el registrador puede en su calificación disenter 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.

A tal efecto, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha recordado reiterada y muy recientemente (cfr., por todas, Resoluciones de 15 de febrero de 2016, 5 de enero y 17 de abril de 2017 y 7 de septiembre y 18 de diciembre de 2018) tanto a registradores como a notarios la conveniencia de avanzar en el conocimiento de los ordenamientos jurídicos más usuales en la práctica jurídica en España, especialmente si forman parte de la Unión Europea, en aras a facilitar la aplicación del Derecho extranjero en el ámbito extrajudicial, acudiendo no solo a los medios previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, y excepcionalmente a los artículos de la Ley de cooperación jurídica internacional, sino a los medios que proporciona el entorno E-Justicia, en el ámbito europeo, colaborando activamente en la resolución de conflictos de Derecho Internacional Privado. El fácil acceso a las bases de datos jurídicas de otros Estados miembros facilita tanto que los notarios, en ejercicio de las competencias atribuidas en la Ley puedan emitir informes relativos al derecho extranjero, como que los registradores, puedan motivar adecuadamente su decisión facilitando en ambos casos el tráfico jurídico de bienes y servicios en un entorno, como el presente, en el que la existencia de un elemento de extranjería es elemento normal del negocio jurídico, contribuyendo así a

afianzar el desarrollo de uno de los pilares esenciales de la construcción europea. En este sentido, no cabe desconocer, por ejemplo, con el valor de herramienta informativa, el portal <https://e-justice.europa.eu>, gestionado por la Comisión Europea.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.