



Una sentencia reconoce la validez de la escritura de un notario extranjero

Los registradores las aceptan aunque Justicia prohíbe su acceso al Registro de la Propiedad

Xavier Gil Pecharromán

MADRID. Las compraventas de inmuebles en territorio español realizadas en escrituras públicas por notarios de otros Estados miembros de la Unión Europea son inscribibles en el Registro de la Propiedad sin que sea precisa la intervención de un notario español para validar el procedimiento.

Así se establece en una sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, del 2 de marzo de 2011, que desestima un recurso de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) y anula su resolución del 20 de mayo de 2005, en la que se obligaba a la intervención de un fedatario español, “cuya falta restaría eficacia al acto, no suplible luego simplemente por la calificación registral, cuyo alcance y contenido no se confunden con los de la actuación notarial”.

En la actualidad, existe otro recurso del Centro Directivo pendiente de fallo, éste ante el Tribunal Supremo, que es consecuencia de una sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife del 22 de noviembre de 2006, que también anuló una resolución idéntica, ésta del 7 febrero de 2005.

En esta sentencia, el ponente reconocía que las presunciones establecidas en la legislación notarial española son sólo las de veracidad e integridad sin que puedan añadirse otras no previstas como las de legalidad o exactitud, que serían juicios u opiniones del notario a diferencia de las presunciones de los asientos registrales.

Además, en junio de 2006, la Co-

misión Europea, acusó a España de incumplir el artículo 49 del Tratado de la UE por poner impedimentos a las escrituras extranjeras.

Esta situación de espera a que la sentencia sea firme, tras el fallo del Supremo, mantiene aún en vigor la resolución de la DGRN, sin que haya sido sustituida por una nueva, lo que produce una situación de inseguridad jurídica. No obstante, la mayoría de los registradores de la Propiedad sí están admitiendo estas escrituras con absoluta normalidad, basándose en las sentencias emitidas por los tribunales.

Ajeno al derecho privado

El ponente de Alicante, el magistrado Prieto Lozano, dice que en la resolución anulada, se incluyen consideraciones sobre determinadas funciones atribuidas a los notarios españoles por normas ajenas al derecho privado y a las que regulan lo que es la esencia de la función notarial: “dar fe, conforme a las leyes de los contratos y demás actos extrajudiciales, según precisa el artículo 1 de la Ley del Notariado”.

La sentencia considera que el documento remitido al Registro por el notario alemán, acompañado de apostilla (reconocimiento del Estado alemán de que realmente se trata de un notario) es una “verdadera escritura pública con todas sus consecuencias, entre ellas la de que el título traslativo de dominio y constitutivo también de un derecho de habitación vitalicio, instituto considerado como posible y válido en nuestro sistema jurídico, pueda acceder a los libros registrales al amparo de los artículos 2 y 4 de la Ley Hipotecaria”.

Finalmente, el magistrado recuerda que las formas y requisitos de los contratos no sólo se rigen por la ley del país donde se otorgan, sino también por la ley personal de los otorgantes.