

¿ES INSCRIBIBLE EN ESPAÑA UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA EN ALEMANIA?

La *Sentencia del Tribunal Supremo nº 998/2011, de 19 de junio de 2012*, ha supuesto un paso más en la libre prestación de servicios en el ámbito de la Unión Europea, consagrada en los *artículos 56 a 60 del Tratado*, al considerar nuestro más alto Tribunal que una escritura pública de compraventa otorgada ante un notario alemán es inscribible en el Registro de la Propiedad español, ya que exigir la intervención en todo caso de un notario español significaría la imposición de una limitación a la libertad de transmisión de bienes.

El Supremo se había encontrado en este supuesto con las reticencias de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN), que defendía que los títulos otorgados en país extranjero no han sido otorgados con las solemnidades mínimas que se exigen al notario español, por lo que no tendrían “*fuera en España con arreglo a las leyes*” (*artículo 4 de la Ley Hipotecaria*), no pudiendo suponerse la equivalencia en la concepción de la función notarial en cada país, al no estar el fedatario alemán obligado a informar a los contratantes sobre el derecho español, ni a emitir un juicio acerca de que el acto que autoriza es conforme al ordenamiento jurídico español, como sí ha de hacer el notario español. La DGRN defendía igualmente que la escritura alemana sólo era un contrato sin efectos traslativos de la propiedad y, por tanto, no inscribible en el Registro de la Propiedad español, al contrario de lo que sucede con una escritura española, que sí tiene efectos traslativos y es, por tanto, inscribible en el Registro de la Propiedad español (*artículo 33 del Reglamento Hipotecario*), “*si de la misma no resultare o se dedujere claramente lo contrario*”, *ex artículo 1462 in fine del Código Civil*.

En esta Sentencia se ha puesto de manifiesto por parte del Supremo que “*en el seno de la Unión Europea se tiende a evitar la duplicidad en la exigencia de requisitos de carácter predominantemente formal cuando ya se han cumplido las formas o condiciones necesarias en otro Estado miembro según una finalidad idéntica o similar*”.

a la requerida en el Estado en que el acto o negocio ha de producir efecto; duplicidad que quedaría establecida si, otorgada una escritura de compraventa ante notario en un país miembro, se negara su total equiparación a la otorgada ante notario del país en que hubiera de surtir efectos”, y ello basándose en el párrafo primero del artículo 11 del Reglamento (CE) nº 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), que establece que “un contrato celebrado entre personas, o sus representantes, que se encuentren en el mismo país en el momento de su celebración será válido en cuanto a la forma si reúne los requisitos de forma de la ley que lo rija en cuanto al fondo en virtud del presente Reglamento (ley española en el presente caso, por encontrarse el bien inmueble en España), o de la ley del país donde se haya celebrado (ley alemana en este caso)”; y en el párrafo primero del artículo 11 del Código Civil, que remite igualmente, en cuanto a los requisitos formales exigidos a los contratos, a la ley del país en que se otorguen, o a la ley aplicable a su contenido, o a la ley personal del disponente, o a la común de los otorgantes, o a la del lugar en que los bienes inmuebles radiquen, en su caso.

De igual modo, fundamenta el Supremo su Sentencia en que el artículo 1462 del Código Civil no limita a la escritura de compraventa otorgada ante notario español los efectos de *traditio ficta* exigidos en nuestro ordenamiento para el nacimiento del derecho real objeto de inscripción registral, sino que tan sólo exige que la venta se haya efectuado mediante escritura pública, pudiendo por tanto ser igualmente válida aquella escritura otorgada ante notario alemán, siempre que resulte “formalmente” válida.

Por último, entiende nuestro más alto Tribunal que no otorgar efectos jurídicos ante el Registro de la Propiedad a la escritura pública alemana entraría en contradicción con el hecho de que dicha escritura podría producir efectos probatorios en España *ex artículo 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*.

El Tribunal Supremo no acude en este supuesto al Derecho alemán para determinar los efectos de la escritura pública alemana, pues esto supondría admitir que la transmisión de la propiedad se rige por aquel Derecho y no por el español.

No obstante, no debemos pasar por alto el hecho de que por los Excmos. Señores don Rafael Gimeno Bayón Cobos y don José Ramón Ferrándiz Gabriel han formulado un Voto Particular a esta Sentencia, manteniendo igualmente que la solución del conflicto debe efectuarse conforme a la legislación española, y en particular conforme al *artículo 1462 del Código Civil*, pero considerando que el mismo ha sido interpretado incorrectamente, al haberse equiparado escritura pública y tradición, “*pese a que la misma no resulta de la letra del precepto*”.

La discrepancia de estos Magistrados radica en que de la escritura autorizada por notario alemán puede deducirse “*claramente lo contrario*”, por lo que conforme al Derecho español no sería el medio de una *traditio ficta*.

Para entender este argumento, hay que conocer que en el Derecho alemán, regido por los principios de separación (*Trennungsprinzip*) y abstracción (*Abstraktionsprinzip*), para la transmisión de la propiedad resulta necesario, tras la celebración del negocio obligatorio (*Verpflichtungsgeschäft*) o contrato de compraventa, un posterior negocio de disposición o entrega, tanto del bien (*Eigentumsübertragungsvertrag der Kaufsache*), como del precio (*Eigentumsübertragungsvertrag des Kaufpreises*), exigiéndose la inscripción en el Registro para que suceda la entrega, de modo que, según lo manifestado en este Voto Particular, “*de una escritura de venta otorgada en Alemania, conforme al derecho alemán, se deduce, “salvo que de ella resulte otra cosa”, que las partes no quisieron transmitir la posesión*”, y en el presente caso no consta que las partes hubieran añadido a la escritura de venta otorgada en Alemania referencia alguna a la realización de la entrega o *traditio* exigida en el Derecho español para poder deducir que el comprador adquirió el dominio sobre la cosa vendida.

¿Estaremos ante la solución definitiva de esta controversia? Esta Sentencia deja muchos problemas prácticos sin resolver, tal y como apuntaba la DGRN en sus argumentos, como el hecho de que los notarios extranjeros no tienen acceso directo a los Registros de la Propiedad españoles, acceso éste del que sí gozan los notarios españoles, de modo que aquellos no pueden dotar a sus escrituras de compraventa de ciertos aspectos de la seguridad jurídica, como sí hacen los notarios españoles; tampoco tiene el notario extranjero obligación de colaborar con el Fisco español, como sí sucede con el fedatario



español, que debe procurar la evitación del blanqueo de capitales, colaborando con la Administración Pública con el fin de garantizar el cumplimiento de determinadas obligaciones.

Dejo en el aire una última cuestión: esta Sentencia avala la inscripción de las escrituras de compraventa otorgadas por un notario alemán, pero deja abierta la controversia en relación con otro tipo de contratos traslativos de dominio, como las adjudicaciones de herencias, las donaciones o las liquidaciones de regímenes económico-matrimoniales, entre otros: ¿podríamos interpretar en igual sentido que serían inscribibles con base en los mismos argumentos expuestos en la Sentencia del Supremo?

Mercedes Cuevas Martínez.
Octubre 2013.