

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009365

**RESOLUCIÓN de 18 de diciembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mijas n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.***(BOE de 28 de enero de 2019)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Calificación registral. Límites. Escritura de poder otorgada en Suecia. Juicio notarial de suficiencia. Falta de equivalencia entre las funciones notariales en Suecia y España.** 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. Por ello, el punto esencial en la resolución del recurso se refiere a la aceptación en España de un determinado documento (apoderamiento conferido en Suecia –Estocolmo–); si ha de considerarse el mismo adecuado para acreditar la representación voluntaria al notario español autorizante del negocio sujeto al Derecho español en cuanto afecta a un bien inmueble. Conforme a la ley que regula la obligación principal, no cabe duda de que el documento público extranjero de apoderamiento, si es equivalente, formal y sustancialmente o bien susceptible de ser adecuado al ordenamiento español, produce en España el efecto requerido conforme a nuestro Derecho para la representación en la compraventa de inmuebles y para la inscripción de la adquisición de éstos 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, 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. Así, 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 dicha circunstancia debe ser acreditada de conformidad con las exigencias de nuestro ordenamiento. La regla de la equivalencia de funciones excluye los documentos extrajudiciales generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aun cualificada, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función, y sin que sea posible en tales supuestos su adecuación mediante la actuación del notario español. 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, 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 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. El 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, 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. 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.



## PRECEPTOS:

Reglamento (CE) nº 593/2008 (ley aplicable a las obligaciones contractuales), arts. 1 y 4.  
Código Civil, arts. 10.1, 11.1, 12.1, 1216, 1256, 1259 y 1280.  
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 3, 4 y 9.  
Ley 24/2001 (Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social), art. 98.  
Ley 15/2015 (jurisdicción voluntaria), disp. adic. tercera.  
Ley 29/2015 (cooperación jurídica internacional en materia civil), arts. 58 y 60.  
Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), art. 156.  
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 36 y 37.

En el recurso interpuesto por don José Ordóñez Cuadros, notario de Marbella, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mijas número 3, don Francisco José Castaño Bardisa, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Marbella, don José Ordóñez Cuadros, el día 26 de junio de 2018, con el número 1.286 de protocolo, se formalizó la compraventa de determinado inmueble. La intervención del representante de la parte compradora fue reseñada así en dicho título: «Actúa en virtud del poder conferido a su favor el día veinticuatro de abril de dos mil dieciocho ante el Notario de Estocolmo (Suecia) doña Anne-Marie Bonde redactado en lengua española y [sic] inglés, y apostillado, que me exhibe y contiene facultades para comprar bienes inmuebles que, a mi juicio, son suficientes para este otorgamiento, considerando, además, que reúne requisitos equivalentes a los exigidos por la legislación española, al haber sido autorizado por notario en desarrollo de funciones equivalentes a las del notario español y contener juicio de identidad y de capacidad de los otorgantes. Deduzco fotocopia del mismo que incorporo a la presente».

II

Presentada telemáticamente dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mijas número 3 el mismo día del otorgamiento, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Francisco José Castaño Bardisa, Registrador de la Propiedad número tres de Mijas, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 6333/2018, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por don José Ordóñez Cuadros de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes

## Hechos

Primero. El documento objeto de la presente calificación, escritura de compra autorizada por el Notario de Marbella don José Ordóñez Cuadros, el día 26 de junio de 2018, número 1.286/2.018 de protocolo, fue presentado telemáticamente, por el anteriormente nombrado, a las 14:20 horas del día 26 de junio de 2018, y aportada carta de pago del Impuesto el día 27 de junio de 2018, bajo el Asiento 22 del Tomo 112 del Diario de Presentación.

Segundo. En el título calificado, comparece don J. C. M. M., en representación de la parte compradora, don S. A., de nacionalidad sueca, casado con doña R. A., en virtud de escritura de poder conferido a su favor el día veinticuatro de abril de dos mil dieciocho, ante la notario de Estocolmo (Suecia) doña Anne-Marie Sonde, el cual, redactado en lengua española e inglés, y apostillado, ha sido exhibido al Notario otorgante de la escritura objeto de la presente. Si bien, aunque el citado Notario manifiesta haber tenido a la vista el nombrado poder, y da juicio de suficiencia de las facultades del apoderado, el mismo no es válido puesto que las funciones de la Notario sueca, no son equivalentes a las que desempeña el Notario español, y dado que ni siquiera respeta las



formalidades de los documentos públicos de conformidad con la legislación española ya que el citado documento extranjero es una mera certificación de legitimación de firmas, es necesaria la ratificación del citado comprador ante un Notario español sujetándose a las formalidades exigidas en nuestra legislación.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

#### Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. Como ya señalara 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, siendo 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 10.1 y 11.1 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, artículo 11.1 del Código Civil al análisis de la equivalencia de la forma en España, forma que habrá de regirse por la ley del país en que se otorguen. Ello implica que, analizado el valor del documento en el país de origen, tanto desde la perspectiva material como formal, pueda concluir 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, en Resolución de fecha 14 de septiembre de 2016, reitera la doctrina aplicable a los documentos otorgados en el extranjero, señalando cómo nuestro ordenamiento, en aplicación del principio de legalidad establece una rigurosa selección de los títulos inscribibles que han de ser sometidos a la calificación del registrador, 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, 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 a 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. Como ha reiterado este Centro Directivo, 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. en el mismo sentido el artículo 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o el artículo 2.c del Reglamento 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012 –Bruselas I refundido–).

Todo lo anteriormente expuesto resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley sueca aplicable (vid Resolución de la Dirección General de 1 de marzo de 2005).

La preeminencia 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 recientemente 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.

En múltiples ocasiones se ha afirmado por la Dirección General de los Registros y del Notariado 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).

Si tales indicaciones constan en la escritura, 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. El registrador calificará en estos casos de poderes extranjeros” la eficacia formal del poder (legalización, apostilla y traducción, en su caso) y, además, que exprese el cumplimiento de los requisitos de equivalencia del poder otorgado en el extranjero (cfr., disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y el artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil), es decir, 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, que implica juicio de identidad y de capacidad de los otorgantes y que resulta sustancial y formalmente válido conforme a la ley aplicable (artículos 10.11 y 11 del Código Civil), si bien el registrador, bajo su responsabilidad, puede apreciar esa equivalencia (cfr. artículo 36 del Reglamento Hipotecario).

En definitiva la declaración de equivalencia sobre el documento extrajudicial de apoderamiento hecha por notario español será suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad del acto dispositivo efectuado en base al mismo. 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 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.

Este juicio o informe de equivalencia no es lo mismo que el juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001, aunque como veremos éste, cuando se realiza expresamente un juicio de suficiencia para el acto o negocio que se autoriza, implica cabalmente aquél. Tratándose del juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001 el notario tiene la obligación inexcusable de emitirla (artículo 166 del Reglamento Hipotecario y Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 2008), mientras que el informe de equivalencia puede ser emitido o no por el notario, toda vez que éste no está obligado a conocer el Derecho extranjero y atendiendo al criterio de que el documento extranjero debe ser equivalente al documento público español a los meros efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria titulación pública, como regla general, y sin que ello sea esencial a efectos extrarregistrales.–

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”.

Un documento público extranjero no dictado por un órgano judicial es título para inscribir el hecho o acto de que da fe siempre que cumpla los siguientes requisitos: a) Que el documento ha sido otorgado por autoridad extranjera competente conforme a la legislación de su Estado, b) Que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen, c) Que el hecho o acto contenido en el documento sea válido conforme al ordenamiento designado por las normas españolas de Derecho internacional privado, d) Que la inscripción del documento extranjero no resulte manifiestamente incompatible con el orden público español».

Dicha doctrina ha sido modalizada, en Resolución de 17 de abril de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el sentido de entender que si el notario español autorizante de la escritura otorgada por el hace un juicio expreso, de que el poder extranjero que se le exhibe es suficiente para el otorgamiento, cabalmente tendrá que haber apreciado su equivalencia conforme al Derecho español (artículo La citada doctrina, Resolución de 14 de septiembre de 2016, Dirección General de los Registros y del Notariado, 60 de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional), de lo contrario no sería suficiente.





Si tales indicaciones constan en la escritura, 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. El registrador calificará en estos casos de poderes extranjeros” la eficacia formal del poder (legalización, apostilla y traducción, en su caso) y, además, que exprese el cumplimiento de los requisitos de equivalencia del poder otorgado en el extranjero (cfr., disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y el artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil), es decir, 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, que implica juicio de identidad y de capacidad de los otorgantes y que resulta sustancial y formalmente válido conforme a la ley aplicable (artículos 10.11 y 11 del Código Civil), si bien el registrador, bajo su responsabilidad, puede apreciar esa equivalencia (cfr. artículo 36 del Reglamento Hipotecario).

En definitiva la declaración de equivalencia sobre el documento extrajudicial de apoderamiento hecha por notario español será suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad del acto dispositivo efectuado en base al mismo. 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.

Por tanto, el Notario autorizante no puede dar juicio de suficiencia del poder otorgado en Estocolmo, Suecia, dado que la Notario sueca se limita únicamente a legitimar firmas, no siendo equivalentes sus funciones a las que desempeña el Notario español.

En el caso que nos ocupa, el Notario autorizante de la escritura de compra, don José Ordóñez Cuadros, da juicio de suficiencia del poder otorgado ante la Notario de Estocolmo, Suecia; si bien como pone de manifiesto la consulta realizada a la Comisión de Derecho Internacional Privado del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España informe 164, las funciones notariales del notario sueco no son equivalentes a las funciones notariales del notario español,

Consecuentemente, será necesaria la ratificación de la parte compradora, don S. A., ante un Notario español sujetándose a las formalidades exigidas en nuestra legislación; ya que el régimen de los notarios públicos en Suecia es esencialmente similar al que caracteriza al notario público noruego o danés. No existe una profesión regulada ni una Cámara notarial. Los denominados “notarius publicus” nombrados por la administración de cada municipio o “komun” cuyas funciones se relacionan en la Ley (1981:1363) sobre notarius publicus –Lag (1981:1363) om notarius publicus– son simples testigos cualificados que actúan a instancia de parte, certifican firmas, atestiguan la apertura de sellos o controlan la regularidad de los concursos y loterías. No existe ninguna obligación de recurrir a un notario en las transacciones inmobiliarias; no otorgan pues documentos investidos de fe pública registral. Su firma meramente refuerza la evidencia probatoria acerca de las declaraciones de las partes o de los hechos que atestigua. Son las autoridades encargadas de expedir las apostillas de documentos públicos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Convenio de la Haya de 1961.

Dadas sus funciones, las partes no tienen por qué expresar su conocimiento ante el notarius publicus, que puede limitarse simplemente a cotejar las firmas de un documento ya redactado; aunque como es lógico debe desplegar una diligencia razonable a la hora de identificar a las partes, no lleva a cabo propiamente un juicio de identidad ni de capacidad de las partes, ni en su caso, de la legalidad de los poderes. No otorga el documento ni hace mención alguna en él limitándose simplemente a firmarlo, sin acompañarlo necesariamente de ninguna otra marca, sello o elemento gráfico adicional.

No existe, pues, equivalencia entre un documento firmado por un notarius publicus sueco y un documento notarial otorgado ante notario español. Vid Consulta/Informe núm.164: consulta realizada a la Comisión de Derecho Internacional Privado del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España).

Es necesario por tanto necesaria la ratificación del citado comprador don S. A., ante un Notario español sujetándose a las formalidades exigidas en nuestra legislación, ya que, como se ha dicho anteriormente, las funciones que desempeña el Notario sueco no son equivalentes a las funciones que desempeña el Notario español.

En su virtud,

Resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los



defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días.

Conforme al artículo 323 de la Ley hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la última notificación.

No obstante, de conformidad con la regla contenida en el artículo 433 del Reglamento Hipotecario, el presentante o interesado pueden, durante la vigencia del asiento de presentación, desistir de la práctica de la inscripción. Y en dicho caso, no siendo ya procedente la práctica de la inscripción a que se refiere el desistimiento, pierde su eficacia y debe ser cancelado el asiento de presentación del título presentado. Una pérdida de eficacia o cancelación, que permitirá la inscripción de los títulos posteriores, relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, de otro modo, quedarían tácticamente prorrogados.

La presente nota de calificación se extiende con la conformidad de todos los titulares de este Registro, a los efectos del artículo 18 de la Ley Hipotecaria; y podrá (...)

Mijas,

Francisco José Castaño Bardisa

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco José Castaño Bardisa registrador/a de Registro Propiedad de Mijas 3 a día doce de julio del año dos mil dieciocho».

### III

El día 20 de julio de 2018 el notario autorizante, don José Ordóñez Cuadros, solicitó calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondiéndole a la registradora Mercantil y de Bienes Muebles I de Málaga, doña María Dolores Fernández-Pacheco Fernández, quien, el día 10 agosto de 2018 confirmó la calificación del registrador sustituido en los siguientes términos:

#### «Fundamentos de Derecho

Vista la documentación aportada y ajustándome a los defectos señalados por el Registrador sustituido en su citada nota de calificación de fecha 12 de julio de 2018, y calificado el presente documento, se observa:

En la escritura de compraventa que nos ocupa, número 1286/2018 del notario don José Ordóñez Cuadros, se realiza un juicio de suficiencia respecto del poder redactado a doble columna (sueco y español) el cual se incorpora a la escritura, debidamente apostillado.

El Registrador que suscribe, al desconocer la legislación sueca, y dado el estrecho cauce tanto temporal como documental en el que se desarrolla la calificación sustitutoria (conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no puede solicitar se le aporten documentos no tenidos a la vista por el registrador sustituido y tan solo podría requerir un informe colegial que ya se ha expedido) no puede sino aceptar las aseveraciones respecto a la legislación extranjera aplicable efectuadas por el Registrador de Mijas n.º 3. Y es que, aún en los casos en los que el notario español autorizante emita una declaración de conocimiento de la legislación extranjera aplicable conforme al artículo 36 del Reglamento Hipotecario, queda abierta la puerta al rechazo de tal juicio por parte del Registrador que también conozca tal legislación, siempre y cuando lo motive expresamente (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de abril de 2017).

En el presente caso, el notario hace un juicio de suficiencia de la representación alegada con el valor que al mismo le atribuyen las RDGRN de fechas 14 septiembre 2016 y 17 abril 2017; pero el Registrador de Mijas n.º 3 motiva expresamente el rechazo del juicio de equivalencia implícito en el juicio de suficiencia, lo cual cabe considerar se ha producido en el supuesto que motiva la presente calificación sustitutoria, al citarse los preceptos de la legislación sueca en los que se funda la calificación desfavorable.

En su última consideración señala el registrador de Mijas n.º 3 que "es necesario por tanto la ratificación del citado comprador don S. A. ante un notario español, sujetándose a las formalidades exigidas en nuestra legislación, ya que como se ha dicho anteriormente, las funciones que desempeña el Notario sueco no son equivalentes a las funciones que desempeña el Notario español"; considera el registrador sustituto que la ratificación podrá realizarse en cualquiera de las formas admitidas en derecho por nuestra legislación, la cual



contempla la inscribibilidad y validez de documentos otorgados ante autoridades extranjeras siempre que cumplan con los requisitos de legalidad que en cuanto al fondo y a la forma exigen las leyes españolas. Por todo ello, el Registrador que suscribe no está en condiciones de refutar las conclusiones que, por su conocimiento de la legislación sueca, ha obtenido el Registrador sustituido y, en base a lo establecido en los artículos 10.11 y 1280.5 del Código Civil, así como en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que exigen que los apoderamientos consten en escritura pública o documento extranjero equivalente, acuerda desestimar en los términos señalados anteriormente la pretensión solicitada por Don José Ordóñez Cuadros, en calidad de interesado en asegurar, en el expediente de calificación sustitutoria que nos ocupa.

#### Parte dispositiva

Teniendo en cuenta lo antes expresado, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y a tenor de lo dispuesto en los artículos 7 y 8 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, confirmo la calificación del registrador sustituido y me remito a la posibilidad de interponer recurso gubernativo o judicial en los términos que se indican en la nota de calificación dictada en su día por el Registrador sustituido».

La calificación sustitutoria fue recibida por el notario autorizante de la escritura el día 29 de agosto de 2018.

#### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don José Ordóñez Cuadros, notario de Marbella, interpuso recurso el día 18 de septiembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«(...) Primero. Disposiciones legales aplicables y Resoluciones de esa Dirección General. Se invocan como tales los siguientes:

- Los artículos 10.1, 11.1, 12.1, 1216, 1256, 1259 y 1280 del Código Civil;
- Los artículos 1, 3, 4 y 9 de la Ley Hipotecaria;
- El artículo 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;
- Los artículos 56 y 57 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil;
- Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio de 2005, 29 de mayo de 2006 (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), 31 de octubre de 2013, 23 de febrero, 5 de marzo y 1 de julio de 2015 y 11 de mayo y 14 de septiembre de 2016 y 17 de abril de 2017 que revoca nota de calificación suscrita por el mismo registrador que ha dictado la ahora recurrida.

Segundo. Escritura. En la escritura que ha merecido la nota de calificación que ahora se recurre, en mi condición de notario autorizante hago constar literalmente lo siguiente: "... Actúa en virtud de poder conferido a su favor el día... ante el Notario de Estocolmo (Suecia) doña... que me exhibe y contiene facultades para comprar bienes inmuebles que, a mi juicio, son suficientes para este otorgamiento, considerando, además, que reúne requisitos equivalentes a los exigidos por la legislación española, al haber sido autorizado por notario en desarrollo de funciones equivalentes a las del notario español y contener juicio de identidad y de capacidad de los otorgantes...". Emito pues juicio de equivalencia funcional del poder exhibido y expreso de forma clara la motivación de mi juicio: haber sido autorizado por notario en desarrollo de funciones equivalentes a las del notario español y contener juicio de identidad y de capacidad de los otorgantes.

Tercero. Nota de calificación. El registrador, tras una larga exposición de principios generales, suspende la inscripción pues "... aunque el citado Notario manifiesta haber tenido a la vista el nombrado poder, y da juicio de suficiencia de las facultades del apoderado, el mismo no es válido puesto que las funciones de la Notario sueca no son equivalentes a las del notario español..." y fundamenta su rechazo en que "... como pone de manifiesto la consulta realizada a la Comisión de Derecho Internacional Privado del Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, informe 164, las funciones notariales del notario sueco no son equivalentes a las funciones notariales del notario español... ya que el régimen de los notarios públicos en Suecia es esencialmente similar al que caracteriza al notario público noruego o danés. No existe una profesión regulada ni una Cámara notarial. Los denominados 'notarius publicus' nombrados por la administración de cada municipio o



'komun' cuyas funciones se relacionan en la Ley (1981:1363)... son simples testigos cualificados...". El notario autorizante y ahora recurrente disiente de dicha calificación e invoca los argumentos que a continuación se exponen.

Tercero [sic]. Doctrina de la Dirección General y aplicación a la escritura calificada. Tiene señalado ese centro directivo, como principio general en la materia, que la presentación al notario de un poder otorgado en país extranjero exige el análisis de la equivalencia de su forma en España. De ese principio, esa Dirección General extrae una conclusión que formula en un doble sentido positivo y negativo. Así:

– En sentido positivo, afirma que el poder extranjero es equivalente al español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: a) que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y b) que el autorizante de fe de la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga. Desde una perspectiva formal la apostilla constituye el requisito para que el documento autorizado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional.

Pues bien, en la escritura cuya calificación ahora se recurre el compareciente lo hace con un poder autorizado por un notario sueco, esto es, "autorizado por quien tiene atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública" (entrecorramos la frase para resaltar el cumplimiento del primer requisito exigido por la Dirección General) y, en el cual "el autorizante de fe de la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio" (de nuevo entrecorramos con la misma finalidad). Entendemos que se cumplen pues los dos requisitos exigidos por ese centro directivo para apreciar la equivalencia funcional del poder, señalados en el párrafo anterior bajo las letras a) y b).

– En sentido negativo, entiende que la regla de la equivalencia de funciones excluye únicamente los documentos generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función fedataria. Ese limitado rechazo abre el paso a aquellos documentos en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos.

Se excluyen así los poderes otorgados ante abogados u otras personas que no tengan "encomendada la función fedataria", pero no aquéllos "en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos". Eso es justamente el notario sueco autorizante del poder ahora en cuestión: el titular de una función pública nombrado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos.

Entendemos por ello que la aplicación al supuesto de los principios enumerados y extraídos de las resoluciones de ese centro directivo conducen a la imposibilidad de proclamar como principio general la ineficacia en España de los poderes otorgados por notarios suecos (y, de paso, por notarios daneses y noruegos como hace el registrador), por "no funcionalmente equivalentes" a los otorgados por notarios españoles.

Cuarto. Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil y aplicación a la escritura calificada. Esta ley, que pone de relieve en su preámbulo su finalidad de facilitar la circulación documental internacional y la eficacia y ejecutividad supranacional de dichos documentos, en su Capítulo V, "De los documentos públicos extranjeros", contiene el artículo 56, sobre la ejecución de documentos públicos extranjeros, que entendemos es el que ha de tomarse como referencia legal para juzgar la equivalencia documental internacional y que establece:

"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". Pues bien, no cabe duda de que el poder ahora genéricamente rechazado por haber sido otorgado ante un notario sueco, es utilizable (ejecutable, en terminología de la ley) en Suecia y no contraría ningún principio de orden público español.

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. La eficacia del poder ante notario, como título de representación, es la misma en Suecia y en España y nadie puede durar que si el poder utilizado lo hubiese sido para comprar una vivienda en Estocolmo, hubiese sido plenamente eficaz para esa finalidad, al igual que un poder otorgado ante notario español legitima para adquirir una vivienda en Madrid. La eficacia en Suecia del poder rechazado es la misma que la del poder notarial español en España.





Pero es que, además, la misma ley, consciente sin duda de que no todas las instituciones jurídicas y no toda la estructura documental de un sistema jurídico nacional puede ser plenamente coincidente con las de otro, establece en su artículo 57 un principio de adecuación y de sustitución institucional (de necesaria aplicación por notarios y registradores) que, conforme a las intenciones ya expresadas en el preámbulo de la ley, tiende a facilitar la eficacia supranacional de la documentación y establece: “Los notarios y funcionarios públicos españoles, cuando sea necesario para la correcta ejecución de documentos públicos expedidos o autorizados por autoridades extranjeras, podrán adecuar al ordenamiento español las instituciones jurídicas desconocidas en España, sustituyéndolas por otra u otras que tengan en nuestra legislación efectos equivalentes y persigan finalidades e intereses similares”.

Quinto. Competencia funcional para la calificación de poderes. En la nota que ahora se recurre el Registrador suspende la inscripción por rechazar el juicio de equivalencia del poder expresado por el notario.

Pues bien, ni la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria ni el artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil han modificado ni derogado las disposiciones vigentes relativas al funcionario a quien corresponde calificar y juzgar la suficiencia de los poderes, sin distinguir si dichos poderes son otorgados en España o en el extranjero. A quien se ha presentado y exhibido el documento extranjero ha sido al notario autorizante, que es quien tiene la obligación de analizarlo y juzgarlo suficiente o no para la autorización de la escritura y juzgar su validez o no en España, ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, pues la calificación del registrador ha de limitarse a lo que resulte de la escritura y, en la ahora calificada, en mi condición de notario autorizante, he reseñado el poder extranjero exhibido y, bajo mi responsabilidad, lo he juzgado suficiente y equivalente a los documentos públicos españoles, expresando las razones en las que baso mi juicio. El registrador ha de calificar, la eficacia formal del poder (legalización, apostilla y traducción, en su caso) y, además, que exprese el juicio notarial de equivalencia, juicio que ha de considerarse suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad del acto dispositivo efectuado en base al mismo.

Resumiremos el criterio de ese Centro Directivo reproduciendo literalmente uno de los considerandos de la resolución de 14 de septiembre de 2016: “...Consecuentemente será preciso que en la reseña que el notario español realice del documento público extranjero del que resulten las facultades representativas, además de expresarse todos los requisitos imprescindibles que acrediten su equivalencia al documento público español, deberá expresarse todos aquellos requisitos que sean precisos para que el documento público extranjero pueda ser reconocido como auténtico, especialmente la constancia de la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, de acuerdo con los tratados internacionales. Si tales indicaciones constan en la escritura, 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. El registrador calificará en estos casos de poderes extranjeros, la eficacia formal del poder (legalización, apostilla y traducción, en su caso) y, además, que exprese el cumplimiento de los requisitos de equivalencia del poder otorgado en el extranjero (cfr. disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y el artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil), es decir, 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, que implica juicio de identidad y de capacidad de los otorgantes y que resulta sustancial y formalmente válido conforme a la ley aplicable (artículos 10.11 y 11 del Código Civil), si bien el registrador, bajo su responsabilidad, puede apreciar esa equivalencia (cfr. artículo 36 del Reglamento Hipotecario). En el supuesto de que el registrador disintiera de la equivalencia declarada por el notario deberá motivarlo adecuadamente”.

Pues bien, en la calificación recurrida, el registrador no disiente de la constancia en la escritura de compraventa del juicio de suficiencia y del de equivalencia funcional del poder, disiente de “la equivalencia declarada por el notario”, pero en lugar de “motivar su disidencia adecuadamente” (intentamos reproducir terminología de la citada resolución), fundamenta su disidencia exclusivamente en la respuesta a una consulta formulada a la Comisión de Derecho Internacional Privado del Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, expresando que dicha consulta dice que existe una ley en Suecia (la número 1981:1363) a virtud de la cual, según dice, las funciones del notario sueco no son equivalentes a las funciones del notario español.

Entendemos que, como consecuencia de la adecuada motivación que le exige la Dirección General, el registrador únicamente puede disentir del expresado juicio notarial de equivalencia, si se basa en preceptos legales precisos y claros (acreditación de “existencia, vigencia e interpretación” de normas concretas como se exige para la prueba del derecho extranjero), sin que quepa una descalificación genérica del notariado sueco,



noruego y danés fundada exclusivamente en la respuesta a una consulta a una “Comisión interna del Colegio de Registradores”, descalificación que conduce con carácter general a que los ciudadanos residentes en esos países u otorgan poder ante un cónsul español o han de desplazarse a España para actuar en su propio nombre, dificultándose enormemente las inversiones de esos ciudadanos en España con evidente perjuicio para la economía nacional.

Sexto. Interés general del recurso. Este recurrente quiere, por último, poner de relieve la importancia que puede tener la resolución de este recurso, pues es difícilmente entendible para los operadores jurídicos de zonas turísticas que en unos Registros valgan los poderes suecos, noruegos y daneses y en otros no se consideren equivalentes a los españoles y, por tanto, no valgan, situación que es la que se está produciendo en la Costa del Sol malagueña».

V

Mediante escrito, de fecha 24 de septiembre de 2018, 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; 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 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 de 2018.

1. La cuestión que se plantea en el presente expediente hace referencia al alcance de la calificación registral de un poder otorgado en Suecia que el notario español juzga suficiente 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 la parte compradora está representada en virtud de un título de representación (con denominación de «escritura de poder especial») otorgado en Estocolmo, ante notaria sueca; y de dicho documento representativo el notario español reseña el lugar de su otorgamiento, la autoridad que lo expide, el hecho de estar redactado a doble columna en lenguas inglesa y española así como el hecho de que se encuentra apostillado, emitiendo a continuación su juicio de suficiencia para el concreto negocio que se lleva a cabo. Además, añade lo siguiente: «(...) reúne requisitos equivalentes a los exigidos por la legislación española, al haber sido autorizado por notario en desarrollo de funciones equivalentes a las del notario español y contener juicio de identidad y de capacidad de los otorgantes (...)».

En esencia, el registrador justifica la suspensión de la inscripción en que, a su juicio, la notaria sueca se limita únicamente a legitimar firmas, no siendo equivalentes sus funciones a las que desempeña el notario español, por lo que el notario autorizante de la escritura de compraventa calificada no puede dar juicio de suficiencia de dicho poder.

2. Como afirmó la Resolución de esta Dirección General 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 documento público extranjero de representación 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 -resoluciones y actos de jurisdicción voluntaria de autoridades extranjeras-, 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).

Por ello, el punto esencial en la resolución del recurso se refiere a la aceptación en España de un determinado documento (apoderamiento conferido en Suecia –Estocolmo–); si ha de considerarse el mismo adecuado 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 el documento público extranjero de apoderamiento, si es equivalente, formal y sustancialmente o bien susceptible de ser adecuado al ordenamiento español, produce en España el efecto requerido conforme a nuestro Derecho para la representación en la compraventa de inmuebles y para la inscripción de la adquisición de éstos 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.

Esta Dirección General ha recordado desde antiguo 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 extrajudiciales generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aun cualificada, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función, y 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 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 este Centro Directivo 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 del valor del documento en el país de origen, tanto desde la perspectiva material como formal, que permita apreciar su equivalencia o aproximación sustancial de efectos respecto de un apoderamiento para el mismo acto otorgado en España.

Esta Dirección General ha señalado 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, cuando no se produzca la excepción de ambos –por ejemplo, en el Reglamento (UE) 2016/1191, en su ámbito de aplicación–, 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 este Centro Directivo, 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 esta 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 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 este Centro Directivo 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 se expresa por el notario español que se le ha exhibido el poder, con identificación de la notaria extranjera interviniente, debidamente apostillado, que contiene facultades suficientes para comprar bienes inmuebles y que considera «además, que reúne requisitos equivalentes a los exigidos por la legislación española, al haber sido autorizado por notario en desarrollo de funciones equivalentes a las del notario español y contener juicio de identidad y de capacidad de los otorgantes». Así, la escritura pública de compraventa presentada a inscripción reseña el conjunto de aspectos del documento representativo extranjero que son necesarios para calificar su eficacia formal, pues resultan no sólo los datos de identificación del documento sino también el hecho de que se encuentra redactado en doble columna en idioma inglés y español, así como que está apostillado. Además, contiene un juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas, así como un juicio explícito respecto de los requisitos materiales que permiten afirmar –parafraseando el citado artículo 60 de la Ley 29/2015– que la notaria extranjera ha intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trata y surte el poder que autoriza los mismos o más próximos efectos en el país de origen y por tanto es susceptible de adecuarse al ordenamiento jurídico español.

Por ello debe ser considerado suficiente a efectos también de acreditación de la referida equivalencia.

Debe tenerse en cuenta que la mayoría de las normas interpretadas por esta Dirección General referidas en los fundamentos de Derecho precedentes aluden expresamente a los documentos que deban inscribirse en el Registro de la Propiedad, mientras que los poderes documentados en el extranjero por personas investidas de funciones fedatarias no son, en sí mismos, objeto de inscripción, en cuanto documentos auxiliares del acto principal.

Respecto de los documentos directamente inscribibles está justificada la aplicación de criterios rigurosos a la hora de apreciar si en el documento público extranjero de compraventa de inmueble sito en España que ha sido autorizado por fedatario extranjero éste ha realizado funciones sustancialmente equivalentes a las que desarrolla un notario español cuando autoriza una escritura de compraventa de inmueble situado en España, de modo que dicho documento extranjero no será equivalente a la escritura de compraventa exigida por el Derecho español para la inscripción de la adquisición en el Registro si el notario extranjero no puede llevar a cabo el mismo control que realiza un notario español, al no estar la autoridad extranjera bajo la dependencia o sujeción de ningún otro Estado que no sea el suyo ni serle tampoco exigible el conocimiento ni la aplicación cabal de un ordenamiento jurídico foráneo, ajeno a su competencia. Los intereses del foro vinculados a determinadas formalidades, que



resultan protegidos mediante el control formal que ejerce un funcionario ligado al propio Estado y garante de la entera legalidad del acto dentro de ese ordenamiento estatal, no pueden, por ello, considerarse asegurados de modo equivalente si quien interviene el acto es un funcionario extranjero, carente de formación y autoridad para controlar una legalidad ajena a su competencia y exento de deberes de cooperación con una Administración Pública de la que no forma parte [cabe traer a colación las consideraciones de la citada Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de marzo de 2017, en el asunto C-342/15, al afirmar lo siguiente: «La llevanza del Registro de la Propiedad constituye así un componente esencial de la administración preventiva de la justicia, en la medida en que pretende garantizar una correcta aplicación de la ley y la seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares, objetivos que forman parte de las misiones y responsabilidades del Estado. 59. En tales circunstancias, las disposiciones nacionales que exigen que se recurra a profesionales fedatarios, como los notarios, para verificar la exactitud de las inscripciones practicadas en un Registro de la Propiedad contribuyen a garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y el buen funcionamiento del Registro de la Propiedad, y entroncan, en términos más generales, con la protección de la buena administración de justicia, la cual, según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, constituye una razón imperiosa de interés general (véase, en este sentido, la sentencia de 12 de diciembre de 1996, Reisebüro Broede, C-3/95, EU:C:1996:487, apartado 36). 60. Por otro lado, procede recordar que, en su sentencia de 24 de mayo de 2011, Comisión/Austria (C-53/08, EU:C:2011:338), apartado 96, el Tribunal de Justicia ya declaró, en relación con la libertad de establecimiento, que la circunstancia de que las actividades notariales persigan fines de interés general tendentes, en particular, a garantizar la legalidad y la seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares constituye una razón imperiosa de carácter general que permite justificar posibles restricciones del artículo 49 TFUE derivadas de las particularidades que caracterizan la actividad notarial, tales como la organización de los notarios a través de los procedimientos de selección que les resultan aplicables, la limitación de su número o de sus competencias territoriales, o incluso su régimen de remuneración, de independencia, de incompatibilidad o de inamovilidad, siempre que sean adecuadas para la consecución de dichos objetivos y necesarias para ello (...). 65. En tales circunstancias, 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 (...)]»].

Respecto de los poderes de representación documentados en el extranjero no existen esas mismas razones expuestas en el párrafo anterior, lo que unido a la necesidad de facilitar la circulación de los mismos – precisamente para permitir con mayor agilidad el otorgamiento en España de la escritura de compraventa que reúna los requisitos exigidos por el Derecho español– debe conducir a la necesaria flexibilidad en la apreciación de la referida equivalencia de funciones. De este modo, no puede rechazarse un poder como el del presente caso que está formalizado en lo que constituye un documento auténtico, no sólo según la legislación sueca sino también conforme a la legislación española en la medida en que, como afirma el notario autorizante de la escritura calificada, ha sido autorizado por quien tiene atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y ha dado fe de la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contiene.

Por otra parte, aunque –como ha quedado expuesto– el registrador puede en su calificación disentir de la equivalencia apreciada por el notario, 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, sin que –como ocurre en el caso del presente recurso– baste la cita aislada de una ley sueca, y mucho menos la respuesta a una consulta formulada al Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España (siendo cualquier actividad formativa o informativa colegial bienvenida en la necesaria especialización internacional de los notarios y registradores, carece de valor alguno a efectos de este expediente la aludida respuesta, a lo que debe añadirse que, al ser la calificación registral autónoma e independiente, carece dicho informe de efecto vinculante alguno). Y es que sobre este punto no puede prevalecer una interpretación de dicha ley realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto tiene atribuida, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la equivalencia de funciones de la notaria extranjera en la documentación de la denominada escritura de poder exhibida.

A tal efecto, esta Dirección General 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 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.

Por las consideraciones precedentes, según la interpretación flexible antes referida, puede considerarse que el poder de representación otorgado ante un notario sueco objeto de análisis en este expediente es susceptible de ser adecuado al ordenamiento español y, por tanto, es formal y funcionalmente equivalente a los autorizados por los notarios españoles al tiempo que surte los mismos o más próximos efectos en el país de origen.

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, 18 de diciembre de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.