

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA  
DEL TRIBUNAL SUPREMO  
DE 19 DE JUNIO DE 2012 (5354/2012)**

**El acceso al Registro de la Propiedad  
de una escritura notarial alemana**

Comentario a cargo de:  
Celia Martínez Escribano  
Profesora Titular de Derecho Civil  
U. de Valladolid

Nicolás Nogueroles Peiró  
Registrador de la Propiedad  
Profesor Asociado de Derecho Civil, U. Pompeu Fabra

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO  
DE 19 DE JUNIO DE 2012**

**ID CENDOJ:** 28079119912012100007

**PONENTE:** *EXCMO. SR. DON ANTONIO SALAS CARCELLER*

**Asunto:** La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 aborda el problema del acceso al Registro de la Propiedad de una escritura notarial alemana debidamente legalizada. La problemática se extiende a cuestiones como el valor de los documentos extranjeros en España, el control y la función notarial, los requisitos para la adquisición de los derechos en España, la calificación del registrador, y todo ello con la confluencia de normas de Derecho Internacional Privado y con el Derecho de la UE.

**Sumario:** 1. Resumen de los hechos. 2. Solución dada por la DGRN. 3. Pronunciamiento en Primera Instancia. 4. Resolución de la controversia en apelación.

**5. Los motivos de casación alegados. 6. Doctrina del Tribunal Supremo:**  
6.1. Resumen de la doctrina sobre la validez del documento notarial extranjero: *a) Consideración general sobre el Derecho de la UE e Internacional Privado b) El rechazo de los motivos de casación y la inscripción de los documentos notariales alemanes c) El voto particular.* 6.2. El enfoque del problema desde la perspectiva del Derecho de la UE 6.3. La lectura de la cuestión desde el Derecho Internacional Privado 6.4. El acceso de documentos extranjeros en el Registro de la Propiedad según el Derecho registral español. **7. Conclusión. 8. Bibliografía utilizada.**

## 1. Resumen de los hechos

El 24 de octubre de 1989 se otorgó escritura pública ante un notario alemán por la que el propietario de la mitad indivisa de un apartamento situado en Puerto de la Cruz (Tenerife), residente en Alemania, se la vendía a otra persona, también residente en Alemania, reservándose con carácter gratuito el usufructo vitalicio sobre la finca, y con el consentimiento de la otra copropietaria. Tras el fallecimiento del usufructuario, la compradora solicita la inscripción de su adquisición en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, presentando la copia de la escritura de venta debidamente apostillada, acompañada de una traducción oficial y de una “certificación de hechos” expedida por notario alemán distinto del autorizante.

El registrador de la propiedad denegó la inscripción por entender que el documento notarial alemán “no se considera adecuado para acceder al Registro de la Propiedad español, al carecer de plena fuerza legal en España y ser el sistema español de transmisión por contrato de la propiedad y demás derechos reales muy diferente del alemán”.

## 2. Solución dada por la DGRN

La DGRN desestimó el recurso presentado por la adquirente con base en varios argumentos que se pueden resumir del siguiente modo:

### a) Relativos a la forma

La forma no sólo es exteriorización de la declaración de voluntad o del consentimiento negocial, sino que también opera como una “forma control” de los requisitos de fondo del negocio. En la transmisión de la propiedad y demás derechos reales no puede haber equivalencia de formas por no haber una “equivalencia entre autoridades”. Al notario de otro Estado no le resulta exigible el conocimiento y la aplicación de un ordenamiento extranjero, y está exento de los deberes de cooperación con una Administración Pública de la que no forma parte.

La autenticidad puede predicarse de los documentos extranjeros pero el “control de legalidad” que hacen los notarios queda circunscrito a su Estado. Los documentos extranjeros, por tanto, no gozan de presunción de legalidad en España y sólo los títulos “impregnados” de esta presunción deben acceder al Registro.

b) Relativos a la intervención notarial

El comprador que acude a un notario extranjero se encuentra desvalido porque la función que éste cumple no puede ser equivalente a la del notario español en cuanto al control de extremos tales como la titularidad y las cargas y gravámenes, ni puede asesorarle de las consecuencias legales y fiscales de sus actos jurídicos, y tampoco puede presentar telemáticamente un documento en el Registro de la Propiedad. En definitiva, aunque la forma extranjera garantiza la autenticidad, no hay equivalencia en el control de tráfico jurídico.

c) Relativos al sistema de transmisión de los derechos reales

Cuando el artículo 1462.2 del Código Civil atribuye valor traditorio a la escritura pública lo circunscribe a las autorizadas por notario español y no por notario extranjero. Por tanto, la escritura extranjera carece de eficacia traslativa. No es título inscribible según el art. 4 LH ni puede fundamentar la inscripción, como establece el art. 33 LH

d) Conclusión: valor del documento notarial extranjero y peaje notarial

La compraventa documentada en escritura notarial extranjera prueba la prestación del consentimiento, pero no tiene valor traditorio ni efecto traslativo, ni cumple los deberes de control, ni tiene presunción de legalidad, ni coopera con la Administración española. Tan sólo *“facultará a los contratantes para compelerse recíprocamente, en ejecución del mismo, a otorgar la correspondiente escritura ante Notario español”*.

### 3. Pronunciamiento en primera instancia

En la Sentencia de 9 de marzo de 2006, el Juzgado de Primera Instancia número Seis de Santa Cruz de Tenerife anuló la Resolución de la DGRN de 7 de febrero de 2005 y declaró inscribible la escritura notarial alemana en base a los siguientes argumentos:

No existe en el ordenamiento jurídico español ninguna norma que prive de efectos registrales a los documentos notariales extranjeros. Al contrario los artículos 4 de la Ley Hipotecaria y 36 a 38 del Reglamento Hipotecario establecen una regla general de admisibilidad de la inscripción en los registros de documentos extranjeros. Además, esta regla debe de ser interpretada con un

criterio extensivo cuando los documentos provengan de un Estado miembro de la Unión Europea.

La interpretación de la DGRN resulta contraria a los principios comunitarios en materia de libre prestación de servicios (arts. 49 y 53 del Tratado de Roma) y supondría una restricción a la libre circulación de capitales (art. 56 del TCCE). La DGRN incide en aspectos accesorios, tales como controles fiscales, urbanísticos y prevención de blanqueo de capitales, algunos de los cuales no existían en 1984. Con base en esta idea, se pregunta el juzgador si también se hubiese denegado la inscripción a una escritura autorizada por notario español en tal fecha.

De acuerdo con las normas de Derecho Internacional Privado del Código civil y del Convenio de Roma de 19 de junio de 1980, el juez considera cumplidas las exigencias de forma. El contrato es plenamente válido y eficaz. Y respecto del acceso del documento al registro, se rige por el Derecho español, sin que se pueda negar el valor traditorio a la escritura alemana porque ni el art. 1462.2 CC ni el art. 1216 CC se refieren al notario español. Para la transmisión de la propiedad puede admitirse además otras formas de tradición distintas de la instrumental, como el *constitutum possessorium*.

#### **4. Resolución de la controversia en apelación**

La Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife en Sentencia 391/2006, de 22 de noviembre desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia del juzgado de 1 Instancia en base a los siguientes argumentos:

1. Cuando el art. 4 LH admite el acceso al Registro de la Propiedad de los documentos otorgados en país extranjero que tengan “fuerza en España con arreglo a las leyes”, se está remitiendo a las normas de Derecho Internacional Privado: el Convenio de Roma (hoy Reglamento Roma I) y los arts. 8 al 12 CC. Según esto, el documento autorizado por notario alemán tiene fuerza en España.

Así, la capacidad se regirá por la ley de la nacionalidad de los otorgantes, y las formas y solemnidades se sujetarán a la ley del lugar de celebración, en este caso Alemania, porque la compraventa de inmuebles no es en el ordenamiento español un negocio solemne, a diferencia de lo que ocurre con la donación de inmuebles. En cambio, el estatuto real y la publicidad se someten al Derecho español.

La omisión de algún requisito necesario para la inscripción puede subsanarse mediante la aportación de dicho requisito o cumpliendo una formalidad pero ello no supone que el documento notarial extranjero no pueda inscribirse

ni que tenga que ser subsanado con la intervención de un notario español. Así cuando falta una licencia o no se ha cumplido un requisito fiscal puede cumplirse aportando la licencia o acreditando el cumplimiento de los deberes fiscales.

Y no existe en el ordenamiento español ningún control notarial previo de legalidad como requisito de la inscripción, ni la intervención notarial determina los efectos de los asientos del registro. La pretendida “forma control” a la que alude la DGRN no se contempla en ninguna disposición legal ni reglamentaria. Y no cabe sostener que la exigencia de forma notarial deba interpretarse como forma notarial española.

2. Sistema de transmisión de los derechos reales y el papel de la escritura con valor de tradición: la tradición instrumental no es la única posible. También cabría admitir en este caso el “*constitutum possessorium*”, pero además, el art. 1462.2 CC no se circunscribe a la escritura pública española. Basta que el título sea válido para que el modo se produzca de forma automática si se otorga escritura pública, es decir, declaración solemne ante un notario, sea español o extranjero.

3. El documento notarial tiene a su favor las presunciones de veracidad e integridad (art. 17 bis de la Ley del Notariado), pero no se alude a una presunción de legalidad, en contra de lo pretendido por la RDGRN recurrida. Respecto de terceros, las escrituras sólo prueban el hecho del otorgamiento y la fecha de este (art. 1218 CC), mientras que las inscripciones registrales gozan de las presunciones de existencia y exactitud del derecho según los artículos 38, 34 y 1.3 LH. Debido a las diferencias entre la función notarial y registral, el ciudadano puede elegir el notario ante el que quiere otorgar la escritura, español o extranjero, mientras que el control de legalidad correspondiente a la inscripción lo ejerce el registrador (DGRN o el Juez de Primera Instancia).

Cuando la legislación sectorial exija determinados requisitos que el documento extranjero no incorpore, como la certificación catastral, el título no será inscribible, pero no por ser extranjero, sino por faltar uno de los requisitos para la inscripción. Subsana el defecto, el documento, sea nacional o extranjero, será inscribible. El control que realiza el registrador a través de la calificación permite detectar el cumplimiento de tales requisitos.

## 5. Los motivos de casación alegados

El primero de los motivos alegados por el Abogado del Estado es la infracción del artículo 4 de la Ley Hipotecaria, que exige que los documentos extranjeros “*tengan fuerza en España con arreglo a las leyes*” precepto que remite a la exigencia de que se trate de documentos públicos y, por tanto, que los notarios desempeñen funciones equivalentes. También resultaría vulnerado el artículo 36 del Reglamento Hipotecario.

El segundo motivo, relacionado con el sistema de transmisión de la propiedad, entiende infringidos los artículos 609,1462 y 10.1 del Código Civil porque la escritura autorizada por un notario alemán sólo es prueba de un contrato pero no tiene efecto traslativo de la propiedad y, en consecuencia, no sería título inscribible con arreglo al artículo 33 del reglamento Hipotecario.

## 6. Doctrina del Tribunal Supremo

### 6.1. *Resumen de la doctrina sobre la validez del documento notarial extranjero*

#### a) Consideración general sobre el Derecho de la UE e Internacional Privado

Impedir el acceso al Registro de la Propiedad español de una escritura otorgada en otro país de la Unión Europea, como Alemania, por el mero hecho de no haber sido otorgada por un notario español podría vulnerar los arts. 56 a 60 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

Respecto de la forma de los contratos, el Reglamento 593/2008 CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 Junio (ley aplicable a las obligaciones contractuales -Roma I-) dispone en su artículo 11 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, o de la ley del país donde se haya celebrado». En el mismo sentido se pronuncia el art. 11.1 CC. Mientras que el art. 10.1 CC dispone que «la posesión, la propiedad y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se registrarán por la ley del lugar donde se hallen», lo que en este caso determina la aplicación de la ley española a la transmisión del dominio sobre el bien de que se trata. Por tanto, es de aplicación el art. 1462 CC, que no se limita al otorgamiento de escritura pública ante notario español. La escritura otorgada fuera de España producirá los mismos efectos, y tendrá el valor de entrega, necesario para la adquisición del derecho real objeto de la inscripción.

En esta línea, en la UE se advierte una tendencia a evitar duplicidades en la exigencia de requisitos formales cuando ya se han cumplido las formalidades de un Estado miembro con una finalidad idéntica o similar a la requerida en el Estado en el que el acto o negocio han de producir efectos. Y reflejo de ello es el Libro Verde “Menos trámites administrativos para los ciudadanos: promover la libre circulación de los documentos públicos y el reconocimiento

de los efectos de los certificados de estado civil”, publicado por la Comisión el 14 de diciembre de 2010.

Y si los documentos son equivalentes, la reiteración sería una duplicidad innecesaria. Ejemplo de ello es, en materia de inversiones extranjeras, el RD 664/1999, de 23 de abril, que dispone que cuando los adquirentes de inmuebles son personas físicas residentes en el extranjero o personas jurídicas domiciliadas en el extranjero no se exige la formalización ante notario español.

Además, indica el TS como evidente que el documento notarial alemán y el español son equivalentes en cuanto la función de fe pública ejercida por ambos, sin que pueda resultar imprescindible la identidad de forma ya que por el principio *auctor regit actum* cada notario aplica su propia legislación y por tanto la estructura, menciones e identidades de la escritura nunca coincidirán exactamente. Pretender tal identidad dejaría sin efecto y sin valor alguno en España a la mayor parte de las escrituras públicas otorgadas en el extranjero.

b) El rechazo de los motivos de casación y la inscripción de los documentos notariales alemanes

1. Los arts. 4 LH y 36 RH hacen necesario aplicar las normas de Derecho Internacional Privado, en concreto el art. 11 CC, conforme al cual las formas y solemnidades de los contratos se regirán por la ley del país en que se otorguen; norma que quedaría vacía de contenido si, cumplida en sus propios términos, no pudiera desplegar su natural eficacia el contrato de que se trate.

2. No se infringen los arts. 10, 609 y 1462 CC porque se aplica la ley española. La escritura autorizada por un notario alemán es una escritura pública en España, y hay que aplicarle los efectos del art. 1462 CC. Con ello queda integrado el título (art. 33 RH). Pretender acudir a los efectos que en materia de transmisión produce el sistema alemán sería como admitir que la transmisión se rige por el derecho alemán y no por el español, en contra del art. 10 CC.

c) El voto particular

Dos Magistrados muestran su discrepancia con el voto de la mayoría. Coinciden en que no deben multiplicarse los trámites para transmitir un inmueble siempre que ello no suponga merma de seguridad jurídica, pero el Tribunal debería haber precisado más el tema de la libre prestación de servicios.

Además, señalan que la escritura no se identifica necesariamente con la tradición pues el art. 1462 del Código Civil matiza si *“de la misma no resultare o se dedujere claramente lo contrario”*. De la escritura no resulta que las partes quisieron transmitir la propiedad ni la posesión, lo que impide inscribir la escritura alemana. Pero si en la escritura alemana se hiciese referencia a la realización

de alguna de las modalidades de traditio, se daría por cumplido el art. 1462.2 CC. Sin embargo, a continuación afirman: “lo acaecido evidencia en el notario alemán un desconocimiento del Derecho español” y, por tanto, es conveniente la intervención de los notarios españoles.

## 6.2. *El enfoque del problema desde la perspectiva del Derecho de la UE*

El punto de partida de la argumentación del TS es el contexto europeo en el que nos encontramos. Parece que en este ámbito podría encontrarse alguna respuesta al problema, dado que el conflicto surge con respecto a una escritura notarial de otro país de la UE. El TS alude así a los arts. 56 a 60 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, relativos a la libre prestación de servicios dentro de la UE. De acuerdo con este principio, podría entenderse que exigir que siempre deba intervenir un notario español sería contrario a los planteamientos del Derecho de la UE.

Pretender que la inscripción de un negocio jurídico inmobiliario pase necesariamente por el otorgamiento de escritura ante un notario español cuando ya ha existido la intervención de un notario de otro Estado miembro supone para los ciudadanos europeos que residan fuera del territorio español un gravamen incuestionable, unos costes y unas limitaciones que resultan contrarios al Derecho de la UE porque tal exigencia es desproporcionada. La libertad comunitaria que se ve restringida es la libre prestación de servicios desde la perspectiva de quien los recibe, ello es “la libre recepción de servicios” (art 56 TFUE). La restricción que supone el tener que otorgar la escritura nuevamente o sólo en España no cumple los criterios fijados por la jurisprudencia del TJCE para admitir una medida de ese tipo que son: a) no discriminatoria; b) justificada por razones de interés general; c) adecuada a la finalidad perseguida; d) proporcional (SSTJCE de 30 de noviembre de 1995, *As. c-55/94: “Gerhard”*; 5 de octubre de 2004, *As. C-442/02: “Caixa Bank France”*; 9 de noviembre de 2006, *As. c-433/04 “Comisión de las Comunidades Europeas/ Reino de Bélgica*). En especial no cumpliría el requisito de la proporcionalidad siempre que, para cumplir ese objetivo de control, hubiera medidas alternativas que fuesen menos gravosas para la libre recepción de servicios que la mera ineficacia del documento extranjero. En el caso español el Registrador a través de la calificación ejercería ese control de adecuación a la legalidad y cumplimiento de los demás requisitos fiscales, de blanqueo de capitales o urbanísticos. Por ello negar acceso al documento notarial alemán no sería compatible con el derecho de la UE (ARENAS, p. 383). El modelo registral español, con una calificación rigurosa de aspectos formales y sustantivos, favorece el desarrollo de las libertades comunitarias, en particular, la libre prestación de servicios

En realidad, lo cierto es que desde el Derecho de la UE no se ofrece una respuesta directa al problema porque no se ha aprobado ninguna norma que desarrolle cómo afectaría la libertad de circulación de servicios a los notarios,



ni el valor de los documentos notariales extranjeros en los Registros de otro país de la UE, lo cual hace difícil resolver la cuestión desde esta perspectiva.

Con relación a esta materia se habla de la “equivalencia de funciones”: el documento extranjero y el documento español serían equivalentes si ambos se someten a un control de legalidad similar, y entonces podrían tener igual valor jurídico. BLANCO-MORALES (p. 4 y ss.) niega que tal equivalencia pueda existir, a la vista del control de legalidad que realiza el notario español. Lo cierto es que, aunque no se puede negar que la escritura notarial alemana es un documento público que tendrá tal valor en España si se lleva a cabo la legalización correspondiente, considera esta autora que el desconocimiento del Derecho español por parte del notario alemán impediría tal equivalencia.

Efectivamente, no cabe duda de que el notario alemán no está obligado a comprobar el cumplimiento de la normativa urbanística y tributaria, y otras exigencias legales que puedan acompañar a los documentos autorizados por un notario español, y es evidente que no puede predicarse una identidad de funciones ni de leyes en relación con estos extremos pues por el principio “auctor regit actum” cada notario aplica su propia legislación. Pero todo esto es ajeno a la validez del negocio jurídico escriturado. Desde la perspectiva civil, la escritura notarial española cumple unas funciones muy concretas, pues da fe de los hechos, de la fecha del otorgamiento y de la identidad de las partes. De lo que no da fe el notario español es de la validez sustantiva del negocio jurídico con arreglo al Derecho civil. El notario vela por el respeto de tales normas para procurar la validez del negocio escriturado, como debe hacer cualquier profesional jurídico, pero no existe ninguna presunción de legalidad sobre este punto. El contrato escriturado ante notario no se presume más válido que el redactado en forma privada. Aunque, indudablemente, la intervención de un profesional jurídico da más garantías en el sentido de mayor probabilidad de que el contrato sea conforme al ordenamiento. Y en todo caso, sin una presunción jurídica de validez o de conformidad con el ordenamiento (MARTÍNEZ ESCRIBANO, p. 93 y ss). La validez del negocio jurídico es un extremo cuya determinación corresponde en última instancia al poder judicial.

BLANCO-MORALES (pp. 12 y ss.) se apoya en la sentencia del TJUE de 24 de mayo de 2011 (C-47/2008) para defender lo contrario. Concretamente, esta sentencia establece 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 sirve de justificación a posibles restricciones del artículo 43 CE 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 estas restricciones sean adecuadas para la consecución de dichos objetivos y necesarias para ello.” Caben restricciones al art. 43 siempre que sean “adecuadas”. El objeto de la sentencia era en realidad determinar si se podía exigir al notario tener la nacionalidad del país en que desarrolla su actividad, extremo que niega la sentencia porque no es una restricción adecuada, y al hilo de esta cuestión, formula la afirmación precedente que, insistimos, no es el objeto que se discute en la sentencia. Simplemente alude a “posibles restricciones”, no afirma que en todo caso la restricción esté justificada, y ni siquiera entra a analizar en profundidad la cuestión. Además, las hipotéticas restricciones que enumera son de carácter organizativo y competencial, y esto no es lo que estamos discutiendo. El objeto de la polémica que nos ocupa es en realidad si, actuando un notario en el ámbito de sus competencias y respetando todas las normas de carácter organizativo, el documento otorgado puede tener eficacia registral fuera del territorio en el que es competente el notario, particularmente si cumple con el requisito de la legalización de documentos extranjeros.

La Directiva 2006/123/CEE relativa a los servicios en el mercado interior excluye de la libre prestación de servicios los servicios prestados por notarios y agentes judiciales designados mediante un acto oficial de la Administración, y el art. 17.12 excluye también de la libre prestación de servicios “los actos para los que se exija por ley la intervención de un notario”. Esto significa que un notario no se puede establecer libremente dentro del territorio de la UE. Pero lo que ni se regula ni se prohíbe es la situación en que un notario establecido dentro de su territorio nacional preste servicios a un ciudadano comunitario, ni el valor que este documento notarial tendría dentro de la UE, lo que sin duda afecta al funcionamiento del mercado interior. El hecho de que un notario no pueda actuar fuera de su circunscripción nacional no vulnera la directiva comunitaria, pero distinto de esto son las normas contenidas en el TFUE sobre libre recepción de servicios, que podrían verse vulneradas en el presente supuesto.

Sin embargo, como señalábamos, en los aspectos relativos a la dación de fe las funciones son equivalentes (STS en su Fundamento de Derecho 3º). Los notarios otorgan documentos de naturaleza pública que dan fe de los hechos y de la fecha, como cualquier documento público (art. 1218 CC). Y no hay razón para negar que si una escritura de un notario alemán o de otro país documenta un contrato celebrado entre dos personas en una determinada fecha, tal contrato se haya celebrado, con independencia de que sea válido o no de acuerdo con la ley aplicable.

Es una tendencia del derecho comunitario evitar duplicidades, aunque el ejemplo recogido por el TS no fuese el más afortunado por tratarse de cuestiones del estado civil. Pero el Reglamento Sucesorio Europeo (UE) 650/2012, que es posterior a la sentencia que ahora comentamos, dice en su considerando 18 “*Para evitar la duplicidad de documentos, las autoridades del registro deben*

*aceptar los documentos expedidos por las autoridades competentes de otro Estado miembro cuya circulación se contempla en el presente Reglamento”.*

### *6.3. La lectura de la cuestión desde el Derecho Internacional Privado*

Para el adecuado entendimiento de la materia creemos que es necesario distinguir entre el aspecto formal y el sustantivo en relación con la transmisión de inmuebles. De acuerdo con el art. 10 CC, son las normas sustantivas de Derecho civil español las que regulan la transmisión de un inmueble sito en nuestro territorio nacional. Por tanto, no cabe duda de que para la transmisión de la propiedad, aunque ésta se celebre en el extranjero, deben cumplirse los requisitos exigidos por la ley española (art 609 y concordantes), como *lex rei site*. La validez sustancial de la compraventa como título de adquisición no se rige necesariamente por el Derecho español y las partes lo pueden someter al Derecho alemán en virtud del art.3 Roma I (antes 10.5 CC). Se rigen por derecho español los aspectos reales y, en particular, el modo. Aquí la duda que existiría es si en el caso concreto ha habido título y modo, es decir, contrato válido de compraventa y tradición. La cuestión formal viene regulada en el art. 11 CC para los contratos celebrados antes de la entrada en vigor del Convenio de Roma de 1980 o del Reglamento Roma I (La escritura objeto de la controversia es de 1984 y en España entro en vigor el Convenio de Roma en 1993. Esta la materia hoy se rige por lo dispuesto en el art. 11 del Reglamento 593/2008: Roma I pues el art 11 del CC ha pasado a tener un carácter residual), que se remite a la ley del país en que se otorgue el contrato aunque admite también la sujeción a la ley aplicable al contenido o la del lugar en que radique el inmueble, que sería la misma.

La tradición como requisito para la adquisición de la propiedad

En la medida en que en el Derecho español la adquisición del derecho de propiedad requiere un título o contrato válido seguido del modo o tradición, habrá que determinar si la compraventa celebrada ante notario alemán es título válido y si ha habido tradición. Dado que además la forma del contrato podría condicionar la validez del negocio si no rigiera el principio de libertad de forma, los arts. 10 y 11 se podrían entremezclar: la forma sería necesaria para que el título sea válido. En realidad, la interpretación que se impone en nuestro Derecho con relación al art. 1280.1 CC lleva a entender que la forma documental pública no es un requisito necesario para la validez de una compraventa sobre un inmueble, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 1279 CC. En cualquier caso, la escritura alemana legalizada cumple con la forma pública del documento (art. 1280.1 CC) y acredita que el contrato se ha celebrado. Su validez se someterá a la calificación registral si se pretende su inscripción en el Registro y en último término podría decidirse en vía judicial.

Partiendo de que el contrato es válido desde el punto de vista sustantivo, sería necesaria además la “*traditio*” para la adquisición del derecho de propie-

dad. BLANCO-MORALES (p. 10) niega que la escritura alemana pueda servir como tradición instrumental porque para que tenga el mismo valor jurídico que la escritura española debe existir equivalencia de funciones. Dado que un fedatario público extranjero no puede realizar el mismo control de legalidad que el notario español, tal equivalencia no existe y la escritura alemana no puede surtir los mismos efectos, lo que lleva a negar el efecto traditorio de la escritura extranjera. Discrepamos de este entendimiento de la materia. Sin perjuicio de que pueda haber producido la adquisición del derecho real en el caso concreto mediante el “*constitutum possessorium*” (GUILARTE, p. 3 y ss.), también podría admitirse incluso la escritura extranjera legalizada como tradición instrumental. El “control de legalidad” en que se apoya BLANCO-MORALES en este punto no parece que pueda tener mucha incidencia en el hecho de la tradición. La tradición es la entrega de la cosa, es un hecho de la realidad que se requiere para la adquisición del derecho real porque la posesión da publicidad de un hecho, genera la apariencia de titularidad de un derecho real, aunque a veces tal titularidad no existe. Pero nada más (parece difícil pensar, por ello, en un control de legalidad de un hecho). Los sistemas de título y modo pretenden retardar la adquisición del derecho a un momento en que un elemento externo permita revelar o intuir la existencia del derecho, y ello por razones de seguridad jurídica. El derecho real que permanece oculto al exterior es inseguro. Como la posesión material de la cosa a veces no es fácil o cómoda y puede entorpecer el tráfico jurídico, sobre todo cuando la cosa no está en el lugar de celebración del contrato (los residentes alemanes que tienen que viajar a Tenerife para posibilitar una entrega material del apartamento), el Derecho permite sustituirla por otras actuaciones que faciliten el cumplimiento de este requisito y puedan cumplir una finalidad análoga. En cualquier caso, todas las formas de tradición ficticia persiguen relajar el requisito de la tradición, no dificultarla. Una de ellas consiste en equiparar la posesión material con la existencia de una escritura pública que permite acreditar que la compraventa se ha celebrado. Tanta seguridad y tanta publicidad frente a terceros puede revelar el hecho posesorio como la escritura. Y si la escritura extranjera se legaliza en España, tiene el mismo valor en cuanto a la prueba de la celebración del negocio jurídico. Otra cosa es que éste sea válido, pero eso es una cuestión que atañe al título, no al modo. Igualmente, una compraventa en documento privado con entrega material de la cosa es un supuesto de título y modo. Si la compraventa es nula, no habrá adquisición del derecho de propiedad, pero no por falta de modo, sino por nulidad del título.

En definitiva, la escritura notarial alemana de venta, una vez legalizada, da fe del hecho de haberse celebrado una compraventa, la fecha y la identidad de las partes. No habría óbice para entender entonces que es una escritura apta para servir como tradición, sin perjuicio de que el contrato pueda ser nulo, lo que llevaría a negar la adquisición del derecho real. También SÁNCHEZ LORENZO (p. 14) admite el valor de la escritura pública otorgada ante notario alemán a efectos de la tradición instrumental.

En cualquier caso, el problema de la traditio no tendría por qué afectar a la cuestión de la inscripción de un derecho real cuando se presente una escritura extranjera al Registro. Existirían varias vías para entender que la inscripción es practicable:

- a. Podría sostenerse que el documento extranjero no tenga efectos traditorios por entender que el art. 1462 del CC es sólo aplicable a las escrituras autorizadas por notario español. Esto, sin embargo, no sería un impedimento para inscribir la escritura extranjera si se acreditase ante el Registrador el cumplimiento de otra forma de tradición distinta de la instrumental. Así pues, no sería necesario el otorgamiento de una nueva escritura de venta en España. Del mismo modo, podría darse el caso de que una escritura española indicara claramente que no ha habido tradición. En tales circunstancias, no podría inscribirse si no se acreditase alguna otra forma de *traditio*, aunque de ello no se deduzca la inhabilidad del título para ser inscrito. El art. 33 del RH avala esta posibilidad de documentos complementarios
- b. Podría aceptarse que a la escritura extranjera se le aplicase el régimen del art. 1462 del Código Civil y por tanto, según los argumentos antes expuestos, también tendría efectos traditorios.
- c. Cabría entender que no es necesaria la tradición para inscribir porque ninguna norma lo exige. El art. 1473 CC prueba que aun existiendo tradición a favor del primer comprador el segundo comprador puede inscribir sin necesidad de tradición. Además, el art. 38 de la LH presume la posesión al titular inscrito. Si se presume la posesión estaríamos presumiendo la tradición real. (Hay quien defiende la posibilidad de inscribir condicionado a que se acredite la tradición en el futuro). Dado lo cual, el documento extranjero sería inscribible.

Queremos con esto mostrar que cualquiera que sea la posición que se adopte respecto de la tradición y el documento extranjero, ninguna invalida a este último como título hábil para inscribir. En unos casos directamente y en otros acompañado de declaraciones de las partes u otros documentos que acrediten la tradición.

Por ello, la interesante posición mantenida por los magistrados firmantes del voto particular no puede sostenerse, pues del mismo modo cabe conjeturar que las partes estaban convenientemente asesoradas y cuando otorgaron la escritura sabían que la transmisión se realizaría con arreglo a derecho español. En consecuencia, si el efecto traslativo viene recogido en el Código Civil no tienen las partes por qué reiterar en la escritura un efecto legal (SANCHEZ LORENZO 2013, p. 246; SÁNCHEZ FERNANDEZ, p. 217).

La escritura notarial alemana como documento público en España

Distinta de la cuestión anterior es si la escritura extranjera legalizada puede presentarse en un Registro de la Propiedad español para la inscripción de

un derecho real relativo a un inmueble sito en España. La cuestión entonces radica en determinar si, dado que sólo tienen acceso a nuestro Registro de la Propiedad documentos públicos o auténticos, la escritura notarial alemana también dispone de tal condición en nuestro país o únicamente la escritura otorgada por notario español.

El art. 11.2 del CC se puede interpretar como “equivalencia de formas” o “equivalencia de leyes”. El TS fue partidario de la primera opción y la sentencia comentada continua la misma línea. La escritura autorizada por el notario alemán es equivalente a la autorizada por el notario español, pues ambos cumplen una función similar: la dación de fe de lo manifestado por las partes, su fecha y la emisión de un juicio sobre la capacidad. Así en Alemania; §§ 1 y 17 de la Ley de Documentación Pública de 28 agosto 1969 “el notario debe averiguar la voluntad de las partes, aclarar los hechos, instruir a las partes sobre la trascendencia del negocio y reproducir sus declaraciones de forma clara e inequívoca en la matriz” y parágrafo 20 del Reglamento Notarial, en España, la función del notario es “dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales” (artículo 1 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1863). El contenido de la fe pública está desarrollado en España en el artículo 1 del Reglamento Notarial. Sin embargo, el tema se ha distorsionado al pretender una equivalencia de funciones que disfracaba una equivalencia de leyes. Los notarios ejercen funciones equivalentes en la dación de fe del negocio jurídico, y la existencia de funciones adicionales (generalmente requerimientos de derecho público) sobre blanqueo de capitales, en materia urbanística o fiscal no son suficientes para negar la equivalencia. No obstante las mayores confusiones derivan de la utilización del concepto “control de legalidad” referido a la función del notario. La Sala 3 del Tribunal Supremo en las sentencias de 20 de mayo, 7 de julio y 14 de octubre de 2008 anuló los preceptos del reglamento notarial que pretendían introducir un control de legalidad notarial. Si el pretendido control sólo significa que el notario debe redactar el documento con arreglo a las leyes, esto no supone ningún problema en relación al notario alemán. Si con dicha expresión quiere decirse que hay una presunción de legalidad del documento, nada más lejos de nuestro derecho positivo y al respecto ya se pronunció en apelación la Audiencia de Tenerife. Nuevamente hay que reiterar que la fe pública notarial sólo ampara hechos y las presunciones del documento notarial se refieren a la veracidad e integridad de hechos, en cambio, tras la calificación que realiza el registrador con arreglo a las leyes, las presunciones de los asientos del registro, que no son fruto de ningún trasvase del documento sino consecuencia del sistema registral, son presunciones de derechos. Los “juicios” u “opiniones” del notario sobre la legalidad del acto no vinculan al registrador. El notario “autoriza” y el registrador “califica” pero no hay ningún “doble control de legalidad”. No obstante, los autores que han introducido el “control de legalidad” en el debate, así como la DGRN, teorizan en abstracto acerca de la intensidad del mismo, como si lo pudiesen medir, y a continuación emplean otro parámetro que añade más

confusión: el conocimiento del derecho. Hay casos, si se siguiera esta línea de razonamiento, en los que podría ser que el notario alemán tuviese un mejor conocimiento del derecho, así ocurriría cuando los contratantes fuesen alemanes (art 9.1 CC) y el contrato se rigiese por la ley alemana conforme los artículos 3 y 9.1 del Convenio de Roma y artículo 11.2 del CC. En nuestra opinión, el conocimiento del derecho en abstracto es intrascendente, lo determinante es calificar el documento y comprobar si hay defectos. ¿Qué sentido tiene lanzar hipótesis sobre el conocimiento del derecho si el documento cumple todos los requisitos exigidos por la legislación para su inscripción? ¿Vamos a decir de un documento que no tiene defectos que su obstáculo para la inscripción es la nacionalidad del su autor, pues al ser alemán no sabe tanto derecho como el notario español? Por una circunstancia meramente subjetiva (el conocimiento del derecho) no puede negarse la eficacia de una norma que es objetiva (la ley del foro). Aun cuando los conocimientos puedan ser distintos, es el particular el que tiene la facultad de elegir aquel notario que considere conveniente pues esto es un problema de autonomía privada. Ahora bien, en el caso concreto objeto del recurso, el documento sí que tenía un defecto que debería haber impedido la inscripción, pero pasó desapercibido. Tanto la nota de defectos cuanto la posterior resolución de la DGRN se centraron más en el autor del documento que en el análisis del negocio documentado. Hay una constitución de usufructo que no está debidamente causalizada. El vendedor de la mitad indivisa se reserva el usufructo de la totalidad del bien. El error ha sido que por vía de reserva sólo podía disfrutar del usufructo de una mitad indivisa, vía de “deductio”, mientras que sobre la restante mitad se constituía el usufructo y no era suficiente el consentimiento del propietario de la otra mitad sino que debía expresarse la causa.

La cuestión de la “equivalencia de formas”, es decir, que un documento notarial alemán sea equivalente a un documento notarial español, lleva consigo una “equivalencia de funciones” en la dación de fe del mismo, pero no una identidad de funciones y menos aún una equivalencia de leyes pese a la posición mantenida por BLANCO MORALES (p. 9 y 10.) y la Resolución de la DGRN

En esta línea de equivalencia podemos apuntar, por lo que se refiere al ámbito procesal, que de acuerdo con los arts. 144 y 323 LEC, la escritura notarial extranjera tiene efectos probatorios si se ha otorgado de conformidad con la ley de origen y se acompaña de su legalización y traducción; tiene incluso efectos ejecutivos de acuerdo con el art. 523 LEC. Por tanto, si hace prueba en juicio y puede servir como título para iniciar un procedimiento ejecutivo, parece lógico entender que también dará fe ante el Registro de la Propiedad de la celebración el contrato de compraventa en los términos descritos en la escritura, coincidiendo, además, con el ámbito de la fe pública notarial que reconoce el art. 1218 CC: “Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste”. Esto, sin embargo, no prejuzga la validez del contrato documentado, lo cual depende de cuestiones sustantivas que el registrador deberá calificar [art. 18 LH: “Los Registradores calificarán (...) la

validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas”]. El Registrador ignora si el contrato se ha celebrado, cuándo y por quién; por eso necesita que se le presente un documento que dé fe de estos extremos, pero el resto de las cuestiones se someterán a su propia calificación para determinar si procede o no la inscripción solicitada. Y en relación con la celebración del contrato, la fecha y la identidad de las partes, tanto valor tiene la escritura notarial extranjera como la española una vez que la primera es legalizada, pues a partir de entonces ambas tendrán la consideración de documentos públicos en España. No se otorga a esta última un valor adicional en cuanto a la prueba de los hechos frente a la escritura notarial extranjera, es decir, no tiene un valor superior en cuanto a la prueba del hecho de la celebración del contrato, cuya validez debe calificar el Registrador para decidir sobre la inscripción del derecho solicitado. En palabras de SÁNCHEZ LORENZO (p. 3), “lo que resulta inaudito es negar la posibilidad de que un documento notarial extranjero calificable como «documento público» en el sentido expuesto por el TJCE, sobre la base de un elemental principio de «equivalencia de formas», y que incluya una compraventa sobre un inmueble situado en España, no pueda servir de título para practicar la inscripción por el hecho de ser extranjero.” Y más inaudito es aún esto si circunscribimos la cuestión al ámbito de la UE, como ocurre en el presente supuesto. Así, afirma también este autor (p. 11), “Si se admite la «equivalencia de formas» entre el documento público notarial alemán y el documento público notarial «español» —y no olvidemos que en el marco del Reglamento «Bruselas I» tal equivalencia es notoria para el TJCE— la exigencia de volver a escriturar la compraventa ante un notario español puede muy bien ser considerada como una duplicidad innecesaria”. La interpretación se refuerza, además, con lo dispuesto en el art. 4 LH, que analizaremos posteriormente.

La escritura notarial extranjera no será idéntica a la española desde el punto de vista formal, pues cada una será redactada de acuerdo con la legislación notarial de su país (principio *auctor regit actum*), pero ello no significa que su valor desde el punto de vista formal, es decir, como documento público, sea distinta. En esto consistiría el principio de “equivalencia de formas” (SÁNCHEZ LORENZO, p. 4). Y precisamente, esta equivalencia ha sido reconocida por la DGRN en otros ámbitos, en concreto con relación a los documentos notariales extranjeros que incluyen poderes.

Formuladas estas precisiones, queda por último analizar lo que dispone la legislación hipotecaria en relación con esta materia y cómo debería interpretarse.

#### 6.4. *El acceso de documentos extranjeros en el Registro de la Propiedad según el Derecho registral español*

La determinación los documentos sujetos a inscripción corresponde a la Ley Hipotecaria, a la que remite el artículo 608 del Código Civil. El precepto



clave es el artículo 4 de la LH, que se ocupa específicamente de los documentos otorgados en país extranjero y que se diferencia del artículo 3 de la misma norma. La admisibilidad de los documentos extranjeros ha sido una característica de la legislación hipotecaria. Así la Exposición de Motivos de la Ley de 1861 en aquella época decía con claridad que *“No puede en nuestros días el legislador desentenderse del derecho internacional privado (...) Por esto propone (la Comisión) que los títulos otorgados en país extranjero que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes (...) se inscriban en el registro correspondiente, siempre que debieran inscribirse los mismos documentos si contuvieren actos celebrados o sentencias pronunciadas en el reino”*. Por eso el actual artículo 4 de la LH ya se encontraba recogido en la Ley Hipotecaria de 1861, con una redacción casi idéntica y con el número 5. El primer comentarista de la ley y redactor de la misma, GÓMEZ DE LA SERNA (p. 358), arroja luz sobre el precepto y señala como principio la admisión de los *“documentos extranjeros cuando están revestidos de las solemnidades externas que cada país tiene adoptadas para dar autenticidad a sus actos”*. Ahora bien no se admiten sin examen pues no se les va a dar una fuerza que no tienen los otorgados en España. (Esto significa que serán examinados para su acceso al registro y se les exigirán el cumplimiento de los mismos requisitos sustantivos que se exigirían a los otorgados en España pues el otorgamiento en el extranjero no supone eludir requisitos). Sin embargo, el precepto está pensando en que hay países en los que no hay notarios, pero eso no es un obstáculo para admitir documentos extranjeros *aunque “no son documentos hechos ante notarios, y que por lo tanto no pueden llamarse en rigor notariados, deben considerarse comprendidos entre los que son válidos en España, porque no tienen menor autenticidad que aquellos que pasan ante notarios, y esto es lo que quiere nuestro derecho, que en todas las precauciones que establece, sólo tiene por objeto evitar que pasen como verdaderos y legítimos documentos que sean obra del fraude”* (GÓMEZ DE LA SERNA, p. 370-371). Por último nos recuerda este mismo autor que la reciprocidad no es una circunstancia que exige nuestra legislación (p. 379), esto es aunque Alemania no admita los documentos autorizados por notario español no es motivo para denegar la inscripción en España de los documentos autorizados por notario alemán.

En síntesis siguiendo a Gómez de la Serna resulta: 1) que nuestra legislación siempre ha admitido la inscripción de los documentos autorizados en país extranjero, en el mismo sentido la Exposición de Motivos de la Ley de 1861; 2) Los documentos estarán revestidos de las solemnidades externas que el país en que se otorguen tiene adoptada para dar autenticidad a sus actos; 3) Los documentos no necesariamente han de ser notariales únicamente se requiere que sean “auténticos” pues hay países en los que no hay notarios (igualmente, COSTA, p. 186-195); 4) la razón de la exigencia de los documentos auténticos radica en evitar fraudes; 5) Los documentos extranjeros estarán sometidos al mismo examen que los autorizados en España para evitar que se incumplan requisitos sustantivos; 6) la reciprocidad no es un requisito exigido por la legislación hipotecaria para inscribir documentos extranjeros.

En cuanto a la sistemática del artículo 4 de la LH es importante señalar que este precepto remite al artículo 2 LH pero no menciona el artículo 3 LH. En el artículo 2 LH se haya contenido lo que tradicionalmente se ha llamado el “título material”, derechos o situaciones jurídicas susceptibles de inscripción, mientras que en el artículo 3 LH se encuentra el llamado “título formal”, el medio por el que se prueba la vertiente fáctica del artículo 2. Por ello el artículo 4 LH se refiere al título formal cuando se otorga en el extranjero, hay que probar lo mismo que si fuere autorizado en España, pero el medio de prueba es distinto. La Sentencia de la Audiencia, a diferencia de la del TS que guarda silencio, incide sobre esta distinción que los comentaristas confunden pues continuamente mezclan el artículo 3 y el 4 de la LH (BLANCO-MORALES, p. 7). La escritura acredita unos hechos y si la valoración de los mismos resulta una compraventa igual da que el documento sea alemán o español. Pero tanto el título formal del artículo 3, documento autorizado en España, cuanto el del artículo 4, documento extranjero, estarán sujetos a la misma calificación que resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria (formas extrínsecas, capacidad otorgantes y validez de los actos dispositivos).

La expresión “que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes” nos remite a las normas de Derecho Internacional Privado y así lo desarrolla el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. En ningún caso esa remisión es a la legislación notarial española ni a las obligaciones de los notarios españoles pues el artículo 608 del Código Civil remite a la legislación hipotecaria para determinar los títulos sujetos a inscripción. Es por ello que la observancia de las formas y solemnidades extranjeras, la aptitud y capacidad para el acto son objeto de calificación por el registrador según el artículo 36 RH.

Por último, convendría señalar que recientemente se ha plasmado legalmente el principio de equivalencia de formas para el reconocimiento registral de documentos públicos extranjeros en la disp. ad. 3 b) de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de jurisdicción voluntaria y en el art. 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil.

## **7. Conclusión**

El fallo de la sentencia es totalmente acertado, y el razonamiento, aunque correcto, en algunos casos podría haber sido más detallado. Es recomendable también tener en cuenta el contenido de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tenerife.

Con esta sentencia, el TS ha impedido que se cerrase el registro a la inscripción de documentos extranjeros frente a la apertura que ha sido la práctica habitual, dicho en otras palabras, ha impedido que se consolidase la doctrina del “peaje notarial”. Las escrituras notariales otorgadas en un país extranjero,

una vez legalizadas en España, tienen la consideración de documento público apto para producir la inscripción de un derecho real. La inscripción deberá practicarse si, tras la calificación, el registrador constata el cumplimiento de todas las exigencias legales.

El reciente artículo 60 de la Ley 29/2015 de Cooperación Jurídica Internacional en materia civil así como la Disposición Adicional 3ª de la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria no alteran la doctrina del TS sobre la inscripción del documento notarial alemán.

## 8. Bibliografía utilizada

- ARENAS GARCÍA, “Acceso de documentos públicos extranjeros al Registro de la Propiedad español”, en *El documento público extranjero en España y en la Unión Europea*, JM Bosch, España, 2014, p. 359 a 384.
- ARRIETA SEVILLA, “La inscribibilidad de las escrituras públicas extranjeras a la luz de la primera doctrina hipotecaria”, en *El documento público extranjero en España y en la Unión Europea*, JM Bosch, España, 2014, p. 399 a 429.
- BLANCO-MORALES LIMONES, “Del cándido europeísmo al turismo documental: reflexiones a propósito de la inscripción en el registro de la propiedad de una escritura autorizada por notario alemán”, *Diario La Ley*, núm. 7940, 2012, p. 1 a 27.
- COSTA, “La fe pública sin Notariado”, en *Reorganización del notariado, del registro de la propiedad y de la administración de justicia*. Volumen XIII, 2ª edición, Biblioteca Costa, Madrid 1917.
- GOMEZ DE LA SERNA, *La Ley Hipotecaria comentada y concordada*, Tomo I, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1862.
- GUILARTE MARTÍN-CALERO, “Traditio y escritura pública (Reflexión crítica a propósito de la doctrina de la DGRN contenida en las Resoluciones de 7 de febrero y 20 de mayo de 2005)”, *Diario La Ley*, núm. 6322, 2005, p.1585 a 1589.
- MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Control notarial de la legalidad*, Civitas-Thomson Reuters, Madrid, 2010.
- SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, “Eficacia registral de una escritura pública de compraventa de inmueble otorgada ante un notario alemán”, Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil, núm 92, mayo-agosto 2013, p.197 a 218.
- SÁNCHEZ LORENZO, “La eficacia registral de las escrituras públicas de compraventa de inmuebles otorgadas ante notario extranjero a la luz de la doctrina reciente de la Dirección General de los Registros y del Notariado”, *Diario La Ley*, núm. 6425, 2006, p.1461 a 1471.
- “Jurisprudencia española y comunitaria de Derecho Internacional privado”, *Revista Española de Derecho Internacional*, Vol. LXV 2013 I, p.243 a 246.