



EURIE

Inmigración y Envejecimiento en Europa
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones (OEG)



ComentOEG, nº 22, 19 de junio, 2012

VALIDEZ EN ESPAÑA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS ALEMANAS: SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

Tras la Sentencia del TS¹, se podrán inscribir en el Registro de la Propiedad español las escrituras públicas otorgadas en Alemania por notario alemán sobre adquisición y venta de inmuebles situados en España.

El pleito trae causa de la venta de una vivienda en Tenerife, adquirida *pro indiviso* por dos personas residentes en Alemania. La venta se formalizó ante notario español y fue inscrita en el Registro de la Propiedad español. Uno de los copropietarios, con el consentimiento del otro, vendió su mitad a un tercero con residencia en Alemania, reservándose el usufructo, formalizándose la transmisión en escritura notarial otorgada por fedatario alemán. El problema surgió cuando, fallecido el usufructuario, la adquirente pretendió inscribir la transmisión en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, pues el registrador denegó dicha pretensión al considerar inadecuado el documento notarial alemán por carecer, a su juicio, de plena fuerza legal en España. La decisión del registrador fue confirmada por la Dirección General de los Registros y el Notariado. Formulada demanda de juicio verbal contra esta decisión, la misma fue estimada en ambas instancias, declarándose la nulidad de la resolución impugnada y la procedencia de practicar la pretendida inscripción registral. Decisión que confirma el Supremo con dos votos particulares en contra.

Sin perjuicio de los fundamentos jurídicos de Derecho material y de Derecho Internacional Privado, que se pueden consultar en el texto de la sentencia, la Sala argumenta que en el seno de la Unión Europea se tiende a evitar la duplicidad en la exigencia de requisitos de carácter predominantemente formal cuando ya se han cumplido las formas o condiciones necesarias en otro Estado miembro según una finalidad idéntica o similar a la requerida en el Estado en que el acto o negocio ha de producir efecto; duplicidad que

quedaría establecida si, otorgada escritura de compraventa ante notario en un país miembro, se negara su total equiparación a la otorgada ante notario del país en que hubiera de surtir efectos, lo que en la práctica exigiría el otorgamiento de otra ante este último. En este sentido cabe anotar la publicación por la Comisión, en fecha 14 diciembre 2010, de un Libro Verde que lleva por título *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*.

Admitida la equivalencia de forma entre un documento público notarial alemán y otro español a efectos de su validez en España, carecería de sentido la exigencia de volver a escriturar el mismo negocio ante un notario nacional y habría de ser considerado dicho requisito como una reiteración en la exigencia y una duplicidad innecesaria.

Información relacionada citada en el blog ECJ Leading Cases²:

- Conflictus Legum (31.07.2012): Jurisprudencia – La compraventa de inmueble en España ante Notario alemán puede acceder al Registro de la Propiedad³ (F. Garau, Catedrático de Derecho Internacional Privado).
- Nota de prensa⁴ (CGPJ-01.08.2012).
- Blogs.uab.cat-Àrea de Dret Internacional Privat (01.08.2012): “El Tribunal Supremo se pronuncia sobre el acceso al Registro de la Propiedad español de documentos notariales extranjeros”⁵ (R. Arenas, Catedrático de Derecho Internacional Privado).
- RESOLUCIÓN⁶ de 7 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo



interpuesto por doña Ulrike Vranas, contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Puerto de la Cruz, a inscribir un documento notarial alemán de compraventa (BOE núm. 82, de 6 abril 2005).

- GREEN PAPER⁷ *Less bureaucracy for citizens: promoting free movement of public documents and recognition of the effects of civil status records* (Bruselas, 14-12-2010, COM(2010) 747 final).
- LIBRO VERDE⁸ *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* (Bruselas, 14-12-2010, COM(2010) 747 final).
- CONSULTATION ON A CROSS BORDER CONVEYANCING REFERENCE FRAMEWORK⁹. On May 31, ELRA, the European Land Registry Association, rounded off a project that offers foreign buyers of real estate the option to opt for trustworthy home country legal protection. This project is called CROBECO (Cross Border Electronic Conveyancing) and was established with the support of the European Commission. The results could help the recovery of the real estate market in southern European countries. This alternative process for purchasing foreign real estate is based on a bilingual deed, executed by a notary public in the foreign buyer's home country. The deed is written in two languages: the buyer's native language and the official language of the country in which the plot is located. The contract stipulates that all contractual and non contractual obligations are governed by the law of the foreign buyer's home

country. This increases confidence in the adequacy of legal protection and makes prospective buyers less reluctant to buy foreign properties. Use of the process will be voluntary. At the first CROBECO conference in 2010 a Dutch buyer bought property in Spain using this process.

- Proyecto CROBECO¹⁰. La Asociación Europea de Registradores ELRA ha obtenido el apoyo de la Comisión Europea para la definición de un Marco de Referencia que permita la realización de transmisiones inmobiliarias transfronterizas entre ciudadanos de la Unión Europea (CROSS BORDER CONVEYANCING REFERENCE FRAMEWORK). Así mismo, se ha desarrollado un proyecto piloto entre Registros de España y Países Bajos, para la realización de la primera compraventa de un inmueble situado en España, por ciudadanos extranjeros, realizada íntegramente por medios electrónicos hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. Toda la información y documentación del proyecto la pueden consultar en en: https://www.elra.eu/?page_id=636.

Mayte Echezarreta Ferrer
Directora del OEG



Inmigración y Envejecimiento en Europa
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones

<http://www.gerontomigracion.uma.es>

¹ Disponible en:
<http://www.gerontomigracion.uma.es/index.php?q=node/937>.

² Disponible en:
<https://ecjleadingcases.wordpress.com/2012/08/06/foreign-notary-deed-in-spain-escrituras-notariales-extranjeras-en-espana/>.

³ Disponible en:
<http://conflictuslegum.blogspot.com/2012/07/jurisprudencia-la-compraventa-de.html>.

⁴ Disponible en:
<http://www.poderjudicial.es/portal/site/cgpj/menuitem.0cb0942ae6fbda1c1ef62232dc432ea0/?vgnextoid=063cbdb4bc0e8310VgnVCM1000006f48ac0aRCD&vgnnextchannel=3a20f2>



0408619210VgnVCM100000cb34e20aRCRD&vgnextfmt=default.

⁵ Disponible en: <https://blogs.uab.cat/adipr/2012/08/01/el-tribunal-supremo-se-pronuncia-sobre-el-acceso-al-registro-de-la-propiedad-espanol-de-documentos-notariales-extranjeros/>.

⁶ Disponible en: www.boe.es/boe/dias/2005/04/06/pdfs/A11735-11738.pdf.

⁷ Disponible en: eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0747:FIN:EN:PDF.

⁸ Disponible en : eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0747:FIN:ES:PDF.

⁹ Disponible en: https://www.elra.eu/?page_id=636.

¹⁰ Disponible en: <https://www.registradores.org/inicio>.

