

## CONSEJO DE REDACCIÓN

### SECRETARIO-CONSEJERO:

*Juan José Jurado Jurado*

### DIRECTOR:

*Juan Luis Gimeno Gómez Lafuente,*  
*Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores*

### CONSEJEROS:

*Basilio Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Ana del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad y Mercantil*  
*Jose Ángel García-Valdecasas Butrón, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil*

*Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Iván Heredia Cervantes, Prof. Titular Derecho Intemacional Privado, UAM*  
*Juan Pablo Murga Fernández, Prof. Doctor Derecho Civil, Universidad Sevilla*

ISSN 2341-3417 Depósito legal: M. 6.385-1966

AÑO LVIII • Núm. 74 (3ª Época) • FEBRERO DE 2020

*NOTA: A las distintas Secciones del Boletín se accede desde el SUMARIO pinchando directamente sobre cualquiera de ellas y desde el ÍNDICE se entra a los distintos apartados pinchando el seleccionado, salvo que este incluya en rojo un enlace web, al que se accede pulsando directamente sobre el mismo.*

## SUMARIO

### I. NOTICIAS DE INTERÉS

### II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

### III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

### IV. NORMAS

#### B.O.E

Cortes Generales.

Jefatura del Estado.

Presidencia del Gobierno.

Ministerio de Justicia.

Banco de España.

Ministerio de Política Territorial y Función Pública.

Ministerio de Hacienda.

Tribunal Constitucional.

#### TRIBUNAL SUPREMO.

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

# ÍNDICE

## I. NOTICIAS DE INTERÉS

- **MEDIDAS URGENTES** Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/05/pdfs/BOE-A-2020-1651.pdf>

- **SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL** Real Decreto 231/2020, de 4 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/05/pdfs/BOE-A-2020-1652.pdf>

- **COMIENZO DE LAS OPOSICIONES A REGISTROS** Acuerdo de 24 de enero de 2020, del Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, por el que se señala la fecha en que han de dar comienzo los ejercicios de las mismas, convocadas por Resolución de 25 de julio de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/05/pdfs/BOE-A-2020-1736.pdf>

- **CONVENIO CON EL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO SOBRE MEDIDAS DE PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL.** Resolución de 5 de febrero de 2020, de la Dirección del Servicio de Planificación y Relaciones Institucionales de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica el Convenio con el Consejo General del Notariado en materia de suministro de información.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/15/pdfs/BOE-A-2020-2283.pdf>

- **ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES. DEROGACIÓN DE LA CAUSA POR DESPIDO OBJETIVO POR FALTAS DE ASISTENCIA AL TRABAJO, AÚN JUSTIFICADAS PERO INTERMITENTES:** Real decreto-ley 4/2020, de 18 de febrero, por el que se deroga el despido objetivo por faltas de asistencia al trabajo establecido en el artículo 52.d) del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/19/pdfs/BOE-A-2020-2381.pdf>

- **ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS DE CRÉDITO.** Real decreto 309/2020, de 11 de febrero, sobre el régimen jurídico de los establecimientos financieros de crédito y por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, y el Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/25/pdfs/BOE-A-2020-2613.pdf>

- **CONVENIO COLECTIVO DE LOS REGISTRADORES Y SU PERSONAL AUXILIAR:** Resolución de 13 de febrero de 2020, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el III Convenio colectivo de los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles y su personal auxiliar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/27/pdfs/BOE-A-2020-2802.pdf>

## II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

### ESCRITURAS DE TRANSMISIÓN DE INMUEBLES OTORGADAS POR NOTARIOS EXTRANJEROS

Por Manuel J. Doña Martín. Notario de Londres. Abogado (ICA Málaga) & Solicitor del Tribunal Supremo de Inglaterra y Gales.



[Acceso a documento.pdf](#)

## III. CASOS PRÁCTICOS

### Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. MEDIADOR CONCURSAL.** ¿Es posible anotar un embargo de fecha anterior al nombramiento de mediador concursal, pero cuyo nombramiento consta anotado anteriormente?.

2.- **HIPOTECA. CLÁUSULAS FINANCIERAS. INSCRIBIBILIDAD. CONSUMIDORES Y USUARIOS.**

3.- **HIPOTECA. INSCRIBIBILIDAD O NO DE LA CLÁUSULA DE TASA ANUAL EQUIVALENTE.**

4.- **HIPOTECA. CONSUMIDORES Y USUARIOS. CLÁUSULA DE VENCIMIENTO PARCIAL EN LA QUE NO SE FIJA EL MÍNIMO.**

# E y C

Estudios y  
Colaboraciones

A raíz de la RGRN de 18 de diciembre de 2018, interpretando el alcance de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de marzo de 2017, me he encontrado con calificaciones negativas diversas de algunos Registradores de la Propiedad en lo relativo a escrituras otorgadas ante mí de disolución de aceptación de herencia o de condominio. Mientras la mayoría continúan inscribiendo escrituras traslativas de derechos reales otorgadas ante mí como Notario de Londres, algunos han suspendido la inscripción aludiendo a la citada resolución de la DGRN y sentencia, e indicando unos que para lograr la inscripción es necesario su previa protocolización ante fedatario público español, otros que debe elevarse a público ante fedatario público español e incluso alguno que indicaba como única posibilidad de inscripción que volviera a otorgarse la misma escritura ante fedatario público español.

En mi opinión, la citada resolución de la DGRN hace una interpretación errónea de la citada sentencia europea al pretender incluir en la legislación española un requisito que el legislador español, a fecha de hoy, no ha promulgado, es decir, la DGRN aprovecha dicha sentencia europea para concluir que en Derecho español debe otorgarse ante fedatario público español los negocios jurídicos que resulten en transmisión de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos. Con ello la DGRN vuelve a posicionarse en contra lo que le las leyes españolas requieren tal como fue reconocido por el Tribunal Supremo (STS 998/2011 de 19 junio 2012).

La Ley Hipotecaria española (muy anterior a la existencia de la Unión Europea) no exige el requisito de que los documentos públicos con acceso al Registro de la Propiedad español deban haber sido autorizados por notario español, sino que al contrario, permite el acceso a los documentos público extranjeros (art 4 Ley Hipotecaria y 36 Reglamento Hipotecario).

La propia resolución citada reconoce que:

*“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).*

*(...) 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.*

*(...) 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 esta-*

*blecida 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.*

*(...) 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.*

*(...) 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).”*

Pero en el párrafo que a continuación transcribo de dicha resolución, y que no resuelve como tal el asunto sometido al recurso gubernativo (pues el asunto sometido se refería a una escritura de poder otorgada por notario sueco) la DGRN pretende incluir en la legislación española el requisito de que las leyes españolas exijan la intervención de notario español para los documentos directamente inscribibles, queriendo justificar este pretendido requisito (QUE LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA NO CONTIENE), en el análisis que la antes mencionada sentencia del TJE hizo en relación a un caso en que se produjo legitimación de firma de un documento por parte de un abogado en la República Checa que debía inscribirse en Austria, cuando la legislación austríaca requería la intervención de notario (y no de abogado) para dicha legitimación. Lo que dicha sentencia hizo es indicar (a) que no es contrario al Derecho de la Unión Europea que un estado exija intervención de notario (en vez de abogado); y (b) en aquellos sistemas jurídicos nacionales que así lo establezcan y esté justificado, y siempre de modo excepcional, permitir que tenga que ser el notario del propio país.

En otras palabras, dicha sentencia no faculta ni a que en todos los casos la legislación nacional establezcan dicho requisito (lo que frustraría la libre circulación de documentos); ni mucho menos impone a los Estados Miembros como requisito que las escrituras que supongan transmisión de derechos reales tengan que ser otorgadas ante fedatarios públicos del país donde se ubiquen los inmuebles. El TJE indiscutiblemente permite que la legislación nacional (como la austríaca) requiera de la intervención de un notario (y no de un abogado) para la legitimación de una firma en documento que debía tener acceso a su Registro de la Propiedad. Pero está claro que una escritura otorgada ante un notario de Londres que va apostillada cumple con el requisito que el Derecho español establece de que sean los documentos públicos los que tengan acceso al Registro

de la Propiedad; negar el carácter de documento público de dicha escritura no sólo es jurídicamente incorrecto, sino que contraviene las obligaciones de España en relación al Convenio de la Haya de 5 de octubre de 1961, al indicar la apostilla expresamente y así estar certificado por las autoridades competentes del Reino Unido (apartado 1 de la apostilla) que dicha escritura es un documento público.

Incluso podrían los legisladores nacionales, en base a dicha sentencia, promulgar legislación que incluyera un nuevo requisito de otorgamiento ante notario español, por razones justificadas y en casos excepcionales, legislación que sería contraria al Derecho de la Unión Europea en caso contrario. Pero lo que no puede hacerse, como ha hecho la DGRN, es inventarse ese nuevo requisito, sin mediar legislación al respecto, cuando existen leyes españolas, jerárquicamente superiores a las resoluciones de la DGRN, que no exigen dicho requisito y que además contemplan expresamente justo lo contrario: la inscripción de las escrituras extranjeras, sin exceptuar las que supongan traslación de derechos reales, como la DGRN pretende.

Una escritura de disolución de condominio, o de herencia, o de compraventa, firmada ante notario (no abogado) en Londres y apostillada como documento público, que cumple con todas las formalidades que en Derecho español se requieren, debe ser plenamente inscribible en el Registro de la Propiedad, porque, entre otras razones, las normas españolas con rango de ley así lo permiten y así lo reconoció por el Tribunal Supremo. Y máxime estando los intereses del fisco español plenamente salvaguardados, ya que no se inscriben si no consta autoliquidado el ITPyAJD, ISyD y notificación al Ayuntamiento para que gire la correspondiente plusvalía municipal, y los bienes quedan gravados con las correspondientes afecciones fiscales, la normativa anti-blanqueo de capitales es de aplicación general en toda la Unión Europea, e incluso en el caso de las herencias, aún más protegidos cuando se firma ante notario extranjero que cuando se firma ante notario español que cuando la escritura se otorga en España (art. 3,3 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social dando su redacción actual al art. 25 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones) ya que en el caso de una escritura de herencia firmada después de 5 años desde el fallecimiento del causante el impuesto sobre sucesiones está prescrito si se firma ante notario español, pero no está prescrito si se firma ante notario extranjero y el impuesto debe abonarse, aunque hayan transcurrido más de 5 años desde el fallecimiento. Además, es tradición española (anterior y posterior a que España formase parte de la Unión Europea) la inscripción en los Registros Públicos de documentos otorgados en el extranjero, aun cuando afectasen a bienes inmuebles (y no ha mediado modificación legislativa alguna que cambie esto). Ante esta situación, sería difícilmente justificable argumentar que el otorgamiento de la escritura ante notario español sirva unos fines de protección de intereses generales o del Estado, cuando es más bien al revés. Y el impedir la inscripción del documento extranjero constituye, en mi opinión, una mera limitación injustificada de la libre circulación de documentos y de la competencia en Europa, que es por tanto ilegal y contraria a Derecho Europeo (además de no estar amparada por la Ley Hipotecaria ni ninguna otra norma con rango de ley en España y así haber sido reconocido expresamente por el Tribunal Supremo español en la **STS 998/2011, 19 de Junio de 2012**).