

PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS EXTRANJEROS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

JOSÉ MANUEL SUÁREZ ROBLEDANO
Magistrado

Palabras clave: registro de la propiedad, documentos extranjeros, traducción, inscripción de mandamientos judiciales.

ENUNCIADO

Un matrimonio obtuvo a su favor un préstamo con garantía hipotecaria otorgado por medio de escritura pública otorgada ante un Notario español, siendo de nacionalidad alemana los cónyuges del referido matrimonio. La sociedad concedente de dicho préstamo con garantía hipotecaria era de nacionalidad alemana, con sede social en una ciudad del Land de Wiesbaden, habiendo otorgado poder de representación para actuar ante Notario español ante el Cónsul General de Alemania en Barcelona, siendo traducido dicho documento por intérprete jurado.

Se considera que, dado que se trata de documento extranjero, sería precisa la legitimación de la firma del intérprete jurado que hizo la traducción, que también debería haberse legalizado la firma del Cónsul alemán interviniente en el otorgamiento del poder de representación de la sociedad alemana referida, y que el poder otorgado sería insuficiente a los efectos pretendidos.

Se plantean diversas hipótesis en el dictamen interesado a un bufete de abogados que se consulta con la finalidad de decidir la conducta a adoptar frente a la calificación del Registrador de la Propiedad competente para inscribir dicha escritura pública, así como otras cuestiones relacionadas con la eficacia de los documentos extranjeros, que han de ser solventadas con la propia respuesta motivada que se dé a las cuestiones propuestas en el supuesto contemplado.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. ¿Cuál es la eficacia que debe darse a la traducción de documento extranjero extendido ante Cónsul acreditado en España y a la propia intervención de dicho Cónsul si no está legalizado el poder correspondiente?

2. ¿Cuál es la legislación aplicable al poder extendido por el Consulado alemán en España y si puede o no otorgársele validez en España al mismo sin requisitos añadidos de validez?
3. ¿Puede inscribirse en el Registro de la Propiedad español un mandamiento judicial extendido por Juez extranjero referido a bienes inmuebles sitios en España cuando tiene por objeto una actuación similar a la anotación preventiva de embargo prevista en la legislación procesal española, o es preciso el *exequatur* previo?

SOLUCIÓN

1. Sabido es que los artículos 3.º y 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 36 y 37 de su reglamento, disponen que para que tengan acceso al Registro de la Propiedad los títulos referidos en el artículo 2.º de la ley resulta preciso que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos, calificándose con arreglo a lo establecido en el segundo de los preceptos de la ley arriba mencionados. Los artículos reglamentarios citados, a su vez, disponen lo siguiente:

«Los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho internacional privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España. La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles. El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.»

Y que:

«Los documentos no redactados en idioma español podrán ser traducidos, para los efectos del Registro, por la Oficina de Interpretación de Lenguas o por funcionarios competentes autorizados en virtud de leyes o convenios internacionales, y, en su caso, por un Notario, quien responderá de la fidelidad de la traducción. Los extendidos en latín y dialectos de España o en letra antigua, o que sean ininteligibles para el Registrador, se presentarán acompañados de su traducción o copia suficiente hecha por un titular del Cuerpo de Archiveros y Bibliotecarios o por funcionario competente, salvo lo dispuesto en el artículo 35. El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir del documento oficial de traducción cuando conociere el idioma, el dialecto o la letra antigua de que se trate.»

Uno de los aspectos que debe tenerse en cuenta para la adecuada decisión del caso planteado es que, en primer lugar y por lo que respecta a la eficacia de la traducción del documento extranjero en cuestión, como se ha transcrito antes, a la necesidad de traducción de documentos en idioma extranjero se refiere el artículo 37 del Reglamento Hipotecario determinando que la traducción sea realizada por la Oficina de Interpretación de Lenguas o por funcionarios competentes autorizados en virtud de leyes o convenios internacionales o en su caso por un Notario, pudiendo el Registrador prescindir bajo su responsabilidad de la traducción cuando conozca el idioma de que se trate. Tratándose de traductores con titulación oficial en España, el Reglamento de la Oficina de Interpretación de Lenguas del Ministerio de Asuntos Exteriores se refiere a los intérpretes jurados; conforme al artículo 13 de dicho Reglamento la traducción realizada por estos tiene carácter oficial, determinando que los mismos certificarán con su firma y sello la fidelidad y exactitud de sus actuaciones. En el presente caso, si aparece el documento firmado y sellado, y además se ha justificado mediante el traslado de la resolución administrativa pertinente la condición de intérprete jurado de la persona que firma el documento, ha de entenderse justificada la condición oficial de la traducción y la persona que la realiza.

Respecto de la legalización o necesidad de legitimar la documentación extendida por autoridades consulares extranjeras, hay que tener en cuenta que el Convenio de Londres de 7 de junio de 1968, ratificado por España el 10 de junio de 1982, suprime tal necesidad a las partes contratantes del convenio. Por su parte, el artículo 36 del Reglamento Hipotecario establece que «La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. En el presente supuesto hay que presumir que proviniendo el documento de un consulado extranjero, este ha aplicado sus propias reglas internas de funcionamiento en el documento firmado por el Cónsul; por ello entendiéndose que se trata de un documento firmado por Agente Consular, ha de aplicarse el Convenio Europeo de 7 de junio de 1968 en cuanto a no ser necesaria la legalización de documento expedido por Agente Consular de Alemania, dado que se ha suprimido la misma en relación con los documentos expedidos en su calidad oficial por Agente Consular de una parte contratante con vocación de efectos en otro Estado contratante.

También es doctrina relacionada del Centro Directivo del Ministerio de Justicia la que tiene establecido que: «Presentada en el Registro una escritura otorgada por el apoderado de una sociedad que se autodenomina de una inexistente nacionalidad gibraltareña, domiciliada en Gibraltar y, por otra parte, por el representante de un súbdito español, que afirma está domiciliado en Méjico, por la que la primera afirma que vendió en el pasado al segundo un local comercial dando carta de pago de dicha compraventa, otorgándose dicha escritura a los solos efectos de cumplimentar lo dispuesto en la legislación de transacciones exteriores sobre la intervención obligatoria de fedatario público, la Dirección General de los Registros y del Notariado confirma la nota del Registrador, que suspendió la inscripción por no acompañarse el documento que produjo la venta, por ser imprescindible para la calificación tanto civil como administrativa (residencia, medio de pago, etc.), así como por no coincidir los apellidos del apoderado ni el número y fecha de expedición de su pasaporte. No siendo necesaria la presentación del documento que ahora se reconoce si en la escritura presentada se recogen todos los

elementos determinantes del negocio y en la misma se cumplen todos los requisitos civiles y administrativos del mismo, respecto al problema de la discordancia de apellidos, si bien es cierto que es explicable que en el poder se designe al apoderado con un solo apellido, y con dos en la escritura calificada, pues el primero está otorgado en Gibraltar y la legislación inglesa exige un solo apellido, y la discordancia de numeración del pasaporte también puede explicarse por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no resultan de la escritura sujeta a calificación, debiéndose exigir al Notario una mayor diligencia en la identificación del compareciente».

2. Como es sabido, el artículo 10.11 del Código Civil dispone que «a la representación legal se aplicará la ley reguladora de la relación jurídica de la que nacen las facultades del representante, y a la voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas». Sobre la posible insuficiencia del poder conferido por la entidad crediticia concedente a la luz de la calificación del mismo según la ley alemana, si de la documentación aportada resulta claramente la concesión de facultades por dicha entidad de crédito a un apoderado para la realización del acto de que se trata, ha de tenerse en cuenta que en materia de representación voluntaria, el artículo 10.11 citado se remite a la ley en la que se ejerciten las facultades del representado; esta ley es la española, dado que no estamos ante un supuesto de representación orgánica sino voluntaria; y a la luz de la ley española aparecerá claramente la suficiencia de la representación, si así consta a la vista de las escrituras de poder y ratificación que se aporten al Registrador de la Propiedad llamado a calificar la escritura a él presentada.

Además de lo acabado de indicar y en relación con ello, cuando de representación para realizar todo tipo de actos de disposición por el albacea contador-partidor se trate que haya sido otorgado ante Cónsul de España en el extranjero y mediante sustitución de poderes individuales otorgados por los representados ante Notario extranjero del sistema anglosajón para realizar *estate transactions* (transacciones hereditarias, según la traducción del intérprete jurado), la doctrina tiene establecido que ningún reparo puede oponerse a las facultades representativas que resultan de dichos documentos, pues, aunque se dejara al margen la valoración que del poder sustituido expresa el Cónsul autorizante de la reseñada escritura de apoderamiento, y conforme al artículo 10.11 del Código Civil es aplicable el artículo 1.713 de dicho cuerpo legal (que exige mandato expreso para realizar cualquier acto de riguroso dominio y, ha de ser de interpretación restrictiva según reiterada doctrina jurisprudencial) lo cierto es que de una interpretación no solo literal sino también lógica, finalista y atendiendo al contexto del documento así como a la realidad del tráfico jurídico en los Estados Unidos, nada autoriza a interpretar que se faculte únicamente al apoderado para realizar lo que en nuestro derecho se entiende como transacción jurídica (arts. 1.809 y ss. CC) sino que más bien debe interpretarse como realización de cualquier acto de disposición o de riguroso dominio sobre los bienes y derechos del poderdante. Por todo ello, no puede confirmarse la calificación en este extremo.

En el supuesto acabado de mencionar, actuando como se ha dicho un representante con poder de los varios interesados en la herencia, conferido por uno de ellos por sí y en representación del resto se plantea la posible autocontratación o conflicto de intereses dado que esta posibilidad no está expresamente salvada. La doctrina de la autocontratación ha sido expresada por esta Dirección General (Resoluciones de 1 de febrero de 1980, 20 de septiembre de 1989, 29 de abril de 1993, 21 de mayo

de 1993, 11 de diciembre de 1997 ó 17 de noviembre de 2000) sobre la base de preceptos como los artículos 163, 221, 1.495 del Código Civil o 267 del Código de Comercio. Ahora bien, dicha doctrina tiene una consideración específica, tratándose de operaciones particionales o divisorias de la herencia; de forma que se ha interpretado que aun representando la misma persona los intereses de varios herederos no hay conflicto de intereses cuando el representante adjudica las fincas cuya titularidad resulta del Registro conforme al título sucesorio a los distintos herederos (así Resoluciones de 27 de enero de 1987, 10 de enero de 1994 y 6 de febrero de 1998), frente a casos en que no se daban tales presupuestos, y en los que sí se considera la existencia de conflicto de intereses (así Resoluciones de 14 de marzo de 1991, 3 de abril de 1995, 11 de mayo de 1998, 15 de febrero y 6 de noviembre de 2002 y 15 de mayo de 2005). En el presente supuesto el representante adjudica la finca por iguales partes a cuatro de los cinco interesados en la herencia, dejando a uno de ellos fuera de la partición sin que aparezca justificada tal actuación con lo que ha de confirmarse la existencia de un posible conflicto de intereses. Por ello, procede desestimar el recurso también en este punto.

3. Dado el carácter eminentemente territorial del derecho inmobiliario y de las normas de publicidad de los registros establecidos para la publicidad de los actos referidos a los mismos y a sus operaciones (art. 10.1 CC), se ha considerado que, cuando se trate de la pretensión consistente en obtener una inscripción de una orden judicial extranjera consistente en la anotación de una inscripción hipotecaria provisoria sobre determinadas fincas, tal solicitud ha de rechazarse por el Registrador de la Propiedad, ya que se trató de cumplimiento ratificado por Juez español en virtud del Convenio de 1969 con Francia.

Debe tenerse en cuenta que el Juez español, en sus funciones de cooperación con los órganos judiciales extranjeros, puede ordenar medidas de garantía sobre bienes inmuebles situados en España, pero cuando se pretende con ellas especiales efectos jurídico-reales y registrales y, en su día, una especial efectividad ejecutiva, el Juez habrá de atenerse a las exigencias del ordenamiento español, tal como imponen los artículos 8.º 2, 10.1 y 10 del Código Civil. Para el ordenamiento español, la expresión «inscripción hipotecaria judicial provisoria», es una denominación que por sí no da a conocer ni el asiento que se pretende, ni la extensión del derecho objeto del mismo con la precisión exigida por el principio de especialidad. Si lo que se quiere es una anotación preventiva de embargo así debe aparecer en la titulación presentada, pues el Registrador ha de expresar la naturaleza del derecho que se hace constar en el registro con «el nombre que se le dé en el título» (arts. 9.º 1 y 72 LH, 51.5 y 166 Rgto. Hipotecario). No es cometido del Registrador determinar cuál es en nuestro ordenamiento jurídico la figura más cercana a una institución de derecho extranjero que no tiene el deber de conocer (arts. 6.º y 12 CC y 36 Rgto. Hipotecario); el Registrador debe limitarse a calificar la validez y eficacia del acto inscribible al objeto de acceder al asiento pretendido, y para ello debe ajustarse a los términos del título presentado, a la calificación jurídica que en él se ha elegido (arts. 9.º 1 y 2 y 18 LH, y 51.5 y 6 Rgto. Hipotecario) sin posibilidad de modalización, reconversión, integración o adecuación de aquel que posibilite su inscripción; a él incumbe poner de manifiesto los defectos observados pero no proceder a su subsanación (arts. 19 y 66 LH). En consecuencia, rechazada la «inscripción hipotecaria judicial provisoria» ordenada, no puede pretenderse del Registrador que, en virtud del mismo título extienda una anotación preventiva de embargo, lo que llevaría a desconocer no solo la competencia exclusiva de los Tribunales para acordar el embargo mismo (arts. 919 y 927,

1.403 y 1.440 LEC de 1881, en esencia similares a los previstos en la LEC 1/2000) sino, y sobre todo, las repercusiones que el diferente alcance de una y otra medida (pese a sus coincidencias –piénsese en la repercusión en la prelación de créditos que cada una comporta–) tienen necesariamente en orden a los requisitos y exigencias que cada una presupone, y que podría conducir a la eliminación de algunas de ellas (*vid.* el orden de embargo del art. 1.447 LEC de 1881) que tienen carácter básico en nuestro ordenamiento procesal.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 6.º, 8.º 2, 10, 12, 163, 221, 1.495 y 1.713.
- Código de Comercio de 1885, art. 267
- Ley Hipotecaria de 1946, arts. 2.º, 3.º, 9.º, 18 y 72.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 13, 36, 37, 51 y 166.
- RDGRN de 12 de mayo de 1992, 30 de marzo de 1999, 4 de julio de 2005 y de 22 de octubre de 2007.