

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13019 *Resolución de 7 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 20 a inscribir una escritura de cesión de créditos hipotecarios.*

En el recurso interpuesto por don R. R. N., procurador de los tribunales, en representación de la sociedad «Shinsei Bank, Limited», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 20, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, a inscribir una escritura de cesión de créditos hipotecarios.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Francisco Consegal García, el día 3 de noviembre 2017, con número de protocolo 3.987, la sociedad «Shinsei Bank, Limited» cedió determinados derechos de crédito con garantía hipotecaria a la sociedad «Morgan Stanley Bank International Limited».

Por lo que se refiere a la representación de las partes, en la escritura el notario expresa lo siguiente respecto de la sociedad cedente:

«Intervienen. Don F. J. W. V. en nombre y representación de la Entidad “Shinsei Bank Limited” (...)

Su legitimación para este acto resulta del poder especial otorgado por don Y. N., Director de Shinsei Bank Limited, de fecha 12 de septiembre de 2017, ante el Notario de Tokio don Massahiko Hayashi, redactado a doble columna en idiomas inglés y español, debidamente apostillado, que me ha sido exhibido y juzgo suficiente a los fines del presente otorgamiento, por tener atribuidas facultades para la presente cesión de derechos de crédito. Testimonio por mí queda unido a la presente».

Y respecto de la sociedad cesionaria expresa lo siguiente:

« (...) y el último en nombre y representación de la Entidad “Morgan Stanley Bank International United” (...)

Morgan Stanley Bank International Limited confirió poder a Linklaters, S.L.P. (...) en virtud de poder especial otorgado por don L. J. S. y don M. P., apoderados, ante el Notario de Londres don Jammes Kerr Milligan, el día 1 de diciembre de 2015, redactado a doble columna en idiomas inglés y español, debidamente apostillado, que me ha sido exhibido y juzgo suficiente a los fines del presente otorgamiento, por tener atribuidas facultades para la presente cesión de derechos de crédito.

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don José Miguel García Lombardía, el día 30 de noviembre de 2016 bajo el n.º 5.171 de protocolo, don P. A. R. S. y don M. d. B. G. como administradores mancomunados de Linklaters, S.L.P., confirieron poder al compareciente, de cuya copia autorizada que tengo a la vista, resultan a mi juicio facultades suficientes para la presente cesión de crédito. De ambos poderes deduzco testimonio por mi obtenida queda unido a la presente».

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 20 el día 25 de abril de 2018, y fue objeto de calificación negativa en los términos que a continuación se transcriben:

«...Hechos

(...)

Se acompaña diligencias de fecha 21 de noviembre de 2017 y de 20 de diciembre de 2017, copia del acta número 3988/2017 del mismo notario en la que se unen testimonio de los poderes de los representantes de la entidad Morgan Stanley, y declaración y acta notarial de reconocimiento, con sus respectivas traducciones juradas, realizadas por don Y. N.

III. La documentación aportada adolece de los siguientes defectos:

1. No se acreditan la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal para el acto, respecto de los poderes de las entidades cedente y cesionaria, en la forma prevista en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario.

Fundamentos de Derecho

Se reitera la nota de defecto de fecha 20 de diciembre de 2017, cuyo contenido literal es el siguiente:

“Dispone el artículo 36.2 del Reglamento Hipotecario: “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.”

Como ha señalado reiteradamente la DGRN (en Resoluciones de 27 de junio de 2011, 28 de julio de 2011, 2 de agosto de 2011, 2 de marzo de 2012, y 3 de febrero de 2014 entre otras), la indagación sobre el contenido del derecho extranjero no es, en absoluto, una obligación del registrador. Podrá aplicarlo si tiene conocimiento del mismo, en caso contrario, deberá suspender la inscripción, porque a diferencia de lo que sucede en los procesos judiciales, no puede aplicar supletoriamente la ley española. Esta doctrina se reitera en la reciente RDGN de 27 de abril de 2015, en cuyo fundamento de derecho n.º 3 dice: “la aplicación del derecho extranjero queda sometida necesariamente a su acreditación ante la registradora, ya que, al igual que un el ámbito procesal, el derecho extranjero ha de ser objeto de prueba, también lo ha de ser en el notarial y registral.... Si al registrador no le quede acreditado de forma adecuada el contenido y vigencia del derecho extranjero en el que se fundamenta el acto cuya inscripción se solicita deberá suspender ésta... Según este precepto los medios de prueba del derecho extranjero son la aseveración o informe de un notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. El precepto señala además que por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles.... No basta la cita aislada de textos legales extranjeros sino que, por el contrario, debe probarse el sentido, alcance e interpretación actuales atribuidos por la jurisprudencia del respectivo país.... La falta de prueba determina la suspensión de la práctica de la inscripción....

Por tanto ha de ser acreditado por cualquiera de los procedimientos del artículo 36 del Reglamento Hipotecario que el poder que se inserta en el título y que está a doble columna y debidamente apostillado cumple los requisitos o presupuestos mínimos imprescindibles que caracterizan el documento público español (equivalencia de las formas).

Tales exigencias básicas son, según la DG (vía RR 23 de mayo de 2006 y 31 de octubre de 2013) las siguientes:

Que el documento haya sido autorizado por un notario o empleado público competente, es decir, que es funcionario autorizante de títulos de la función pública de dación de fe (art. 1216 Código Civil), y

Que se hayan observado las solemnidades requeridas por la ley: identificación suficiente del otorgante (fe de conocimiento o juicio de identidades), y la apreciación por el autorizante de la capacidad del otorgante (juicio de capacidad).

No obstante, conforme a la reciente Resolución de 17 de abril de 2017 de la DG, cabe que el notario español emita informe de la equivalencia de la forma en España.”

Si bien, la nueva documentación aportada (declaración jurada y acta notarial de reconocimiento de don Y. N.) no subsana el defecto.

Hay dos partes comparecientes y sólo se aporta documentación relativa a una de ellas (Shinsei Bank Limited).

Respecto a la otra (Morgan Stanley) la representación de Morgan Stanley a Linklaters S.L.P. debe cumplir el contenido del art. 36 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a la presentación –sic– de la sociedad cedente se aporta declaración jurada y acta notarial de reconocimiento de don Y. N. como Consejero Delegado, pero eso no es lo solicitado; ya que el art. 36 del Reglamento Hipotecario, transcrito en la anterior nota de calificación, prevé distintos medios para acreditar la actitud y capacidad legal (...aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable) ninguna de las cuales se aporta.

Por tal motivo he resuelto mantener el acuerdo de suspender la inscripción solicitada.

Ala vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada.

Los defectos se califican de subsanables. No se torna anotación de suspensión por no haberse solicitado. El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la recepción de la notificación de la calificación que precede.

Contra esta calificación (...)

Madrid, ocho de mayo del año dos mil dieciocho

La registrador. Maria Luisa Moreno-Torres Camy».

III

El 7 de junio de 2018, don R. R. N., procurador de los tribunales, en representación de la sociedad «Shinsei Bank, Limited», interpuso recurso contra la anterior calificación en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos:

«(...) Tercero. Doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado sobre el juicio de equivalencia de formas del documento público extranjero.

11. Es pacífico que los documentos públicos extranjeros han de someterse a un juicio de equivalencia de las formas, esto es, un juicio destinado a evaluar que el documento en cuestión cumple los presupuestos mínimos imprescindibles que caracterizan el documento público español [Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2006 y 31 de octubre de 2013]

12. La nota de 8 de mayo de 2018 considera que no se ha producido ese juicio de equivalencia por parte del notario español que autorizó la Escritura de Cesión. Además, niega la inscripción porque carece de prueba sobre el derecho extranjero que le permita evaluar por sí misma la equivalencia de formas de los poderes extranjeros. Por otro lado, el Registro de la Propiedad núm. 20 de Madrid no otorga ningún valor (de hecho, ni se menciona) al juicio de suficiencia realizado por el notario en la Escritura de Cesión.

13. La nota contraviene, dicho sea con el debido respeto, la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado (“DGRN”), según la cual el juicio de equivalencia se encuentra contenido, necesariamente, en el juicio de suficiencia que realiza el notario, y únicamente puede desvirtuarse con base en un análisis de equivalencia discrepante sobre la legislación extranjera.

14. En efecto, de conformidad con esta doctrina, siempre que expresamente exista un juicio de suficiencia, ha de entenderse que el notario ha realizado también un juicio de equivalencia, como presupuesto básico previo antes de valorar la suficiencia del poder con el que las partes comparecen. En otras palabras, antes de comprobar si los poderes contenidos en un documento público extranjero colman las necesidades de la escritura que se va a otorgar, el notario valora si el propio documento se ajusta a las formas básicas del documento público español.

15. Como decíamos, es importante destacar, a su vez, y siempre según la citada doctrina, que la mención genérica acerca de la falta de acreditación del derecho extranjero no es suficiente para denegar la inscripción, siendo preciso, en su caso, un análisis detenido de la legislación foránea.

16. Como exponente de esta tesis, transcribimos por su claridad la Resolución de la DGRN de 17 de abril de 2017, a su vez referida –y ello resulta llamativo– en la propia nota de calificación recurrida:

“El documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga (vid. en el mismo sentido el artículo 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (...))

Si el registrador entendiésemos, que del informe emitido por el notario no se dedujera la conclusión pretendida en cuanto al sentido, alcance e interpretación de las normas extranjeras, deba el registrador al calificar expresar y motivar las concretas razones de su rechazo, sin que, por tanto, sea suficiente una referencia genérica de falta de prueba del Derecho extranjero. Si el registrador considera que el juicio de suficiencia emitido por el notario es erróneo, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores Fundamentos de Derecho, debe motivarlo adecuadamente, con referencia expresa a la legislación extranjera aplicable (...).

No será tanto en el contenido del documento, sino en el estatuto y la actuación de la autoridad extranjera donde se ha de centrar la aplicación de llamada regla de equivalencia de funciones, que supera y deja atrás la regla de equivalencia de formas, y que significa que un documento otorgado en el extranjero será válido prima facie para las exigencias del derecho español si la autoridad extranjera autorizante cumple unas funciones equivalentes a las de una autoridad española (...)

Si el notario español autorizante de la escritura otorgada por el apoderado, hace un juicio expreso (sin ser en este caso exigible conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001 por no ser poder otorgado ante el mismo notario), de que el poder que se le exhibe es suficiente para el otorgamiento, cabalmente tendrá que haber apreciado su equivalencia conforme al Derecho español (ex artículo 60 de la ley de cooperación jurídica internacional). De lo contrario no sería suficiente.

10. En el caso de este expediente expresamente se dice que es copia autorizada de una escritura de poder que tiene a la vista por exhibición, con identificación del notario autorizante, debidamente apostillada, en el que se manifiesta que las facultades conferidas no le han sido suspendidas, revocadas ni anuladas, y en el que el notario español expresamente considera que del mismo resultan “facultades para vender cualquier bien inmueble sito en España”, siendo a su juicio “suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de la escritura”. Incluso por diligencia posterior se afirma suficientes las facultades representativas acreditadas considerando que el poder “reúne a mi juicio los requisitos para ser considerado documento público por

el ordenamiento español". Por lo que debe ser considerado suficiente a efectos también de acreditación de la equivalencia.

11. Lo que no sería suficiente es el mero otorgamiento del instrumento público. Pero si hay una expresa declaración de suficiencia para el acto o negocio concreto que se autoriza, esta debe implicar la de equivalencia necesariamente"

17. En la misma línea se pronuncia también la DGRN en su Resolución de 6 de noviembre de 2017.

18. Por tanto, una primera conclusión es clara: si el notario ha realizado impido de suficiencia expreso, necesariamente ha debido realizar también un juicio de equivalencia, de manera que, salvo juicio de equivalencia distinto sobre la base de un nuevo análisis del derecho extranjero, el acceso al registro no debe resultar vetado por este motivo.

Cuarto. La concurrencia del juicio de equivalencia en la escritura de cesión de derechos de crédito

19. Vaya por delante que los poderes de representación con los que Shinsei y Morgan Stanley comparecieron para otorgar la Escritura de Cesión sí cumplen, en el respetuoso entender de esta parte, con la necesaria equivalencia de formas, en los términos que dispone la RDGRN de 17 de abril de 2017:

(i) Han sido autorizados por personas que en Japón e Inglaterra tienen autoridad pública para dar fe (el notario japonés don Masahiko Hayashi y el notario inglés don James Kerr Milligan); y

(ii) Los autorizantes han dado fe de que las personas que comparecieron ante ellos tienen capacidad para el acto en cuestión.

20. En cualquier caso, no es intención de Shinsei discutir o defender ahora los pormenores y fundamentos de tal equivalencia, pues en nada afecta a la resolución del presente recurso: la nota de 8 de mayo de 2018 no contiene ningún informe de equivalencia distinto del realizado por el notario español, sino tan solo una mención genérica acerca de la ausencia de prueba del derecho extranjero.

21. Y es que la Escritura de Cesión sí contiene un juicio de equivalencia de las formas tanto con respecto al poder por el que compareció Shinsei como a aquel por el que compareció Morgan Stanley, en tanto en cuanto el notario español expresamente valoró la suficiencia de ambos.

22. En lo que atañe a Shinsei, el notario español realizó el siguiente juicio de suficiencia (implícito de equivalencia):

"Intervienen. Don F. J. W. V. en nombre y representación de la Entidad "Shinsei Bank Limited" (...)

Su legitimación para este acto resulta del poder especial otorgado por don Y. N., Director de Shinsei Bank Limited, de fecha 12 de septiembre de 2017, ante el Notario de Tokio don Massahiko Hayashi, redactado a doble columna en idiomas inglés y español, debidamente apostillado, que me ha sido exhibido y juzgo suficiente a los fines del presente otorgamiento, por tener atribuidas facultades para la presente cesión de derechos de crédito. Testimonio por mí queda unido a la presente".

23. En lo referente a Morgan Stanley, el juicio fue el que sigue:

"Intervienen: (...) y el último en nombre y representación de la Entidad «Morgan Stanley Bank International United" (...)

Morgan Stanley Bank International Limited confirió poder a Linklaters, S.L.P. (...) en virtud de poder especial otorgado por don L. J. S. y don M. P., apoderados, ante el Notario de Londres don Jammes Kerr Milligan, el día 1 de diciembre de 2015, redactado a doble columna en idiomas inglés y español, debidamente apostillado, que me ha sido exhibido y juzgo suficiente a los fines del presente otorgamiento, por tener atribuidas facultades para la presente cesión de derechos de crédito.

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don José Miguel García Lombardía, el día 30 de noviembre de 2016 bajo el n.º 5.171 de protocolo, don P. A. R. S. y don M. D. B. G. como administradores mancomunados de Linklaters, S.L.P., confirieron poder al compareciente, de cuya copia autorizada que tengo a la vista, resultan a mi juicio facultades suficientes para la presente cesión de crédito. De ambos poderes deduzco testimonio por mi obtenida queda unido a la presente”.

24. No podemos dejar de señalar que la propia nota recurrida reconoce que “conforme a la reciente Resolución de 17 de abril de 2017, cabe que el notario español emita informe de la equivalencia de la forma en España”. Sin embargo, se desconoce por qué la nota obvia que tal informe de equivalencia se encuentra implícito en el juicio de suficiencia realizado por el notario, como también se infiere de la doctrina contenida en la propia RDGRN de 17 de abril de 2017.

25. En suma, es claro que el Notario español que autorizó la Escritura de Cesión efectivamente realizó una valoración de suficiencia sobre los documentos públicos extranjeros por los que Shinsei y Morgan Stanley comparecieron. Y verificada la existencia de esa valoración, necesariamente existe también un juicio de equivalencia previo, sin que se haya emitido ningún otro discrepante.

Quinto. Conclusión

26. De conformidad con los anteriores razonamientos jurídicos y fácticos, en el respetuoso entender de Shinsei la nota de calificación de 18 de mayo de 2018 contraviene la doctrina de la DGRN, de la que se deduce que cuando hay juicio de suficiencia del notario, como es el caso, necesariamente debe entenderse que también hay juicio de equivalencia; y que habiendo tal, no cabe denegar la inscripción con base en la ausencia de acreditación del derecho extranjero ante el Registrador.

27. En definitiva, visto que los documento públicos extranjeros en virtud de los que comparecieron Morgan Stanley y Shinsei al otorgar la Escritura de Cesión son equivalentes en sus formas al documento público español y han superado los juicios de equivalencia y suficiencia pertinentes realizados por el notario español autorizante, y dado también que no existe un juicio de equivalencia distinto que lo contravenga (juicio que habría de emitirse bajo la observancia de las legislaciones japonesa e inglesa), en el respetuoso entender de Shinsei debe revocarse la nota de calificación de 18 de mayo de 2018 y, en su lugar, procederse a la inscripción interesada».

IV

Mediante escrito de 25 de junio de 2018 la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe indica que dio traslado del recurso al notario autorizante, sin que éste formulara alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 4 del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I); 10.1, 11.1, 12.1, 1216, 1256, 1259 y 1280 del Código Civil; 1, 3, 4 y 9 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 58 y 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 julio, de la Jurisdicción Voluntaria; los artículos 156 del Reglamento Notarial; 36 y 37 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio de 2005, 29 de mayo de 2006 (1.ª y 2.ª), 31 de octubre de 2013, 23 de febrero, 5 de marzo y 1 de julio

de 2015, 11 de mayo y 14 de septiembre de 2016 y 5 de enero, 17 de abril y 6 de noviembre de 2017.

1. La cuestión que se plantea en el presente expediente hace referencia al alcance de la calificación registral de dos poderes otorgados en el extranjero, y que el notario español juzga suficientes para la autorización de una escritura pública, con expresión del juicio exigido en el artículo 98 de la Ley 24/2001.

En concreto, se refiere este expediente a un supuesto de escritura de cesión de créditos con garantía hipotecaria en cuyo otorgamiento la sociedad cedente actúa representada en virtud de un título de representación otorgado en Tokio, ante notario japonés, y la cesionaria mediante otro otorgado en Londres, ante notario inglés; y de ambos documentos representativos el notario español reseña el lugar de su otorgamiento, la autoridad que lo expide, el hecho de estar redactado a doble columna en lenguas inglesa y española así como el hecho de que se encuentran dotados de apostilla, emitiendo a continuación su juicio de suficiencia para el concreto negocio que se lleva a cabo.

La registradora justifica la suspensión de la inscripción en que, a su juicio, «No se acreditan la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal para el acto, respecto de los poderes de las entidades cedente y cesionaria, en la forma prevista en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario», por lo que entiende que debe ser acreditado conforme a este precepto reglamentario que el correspondiente poder «cumple los requisitos o presupuestos mínimos imprescindibles que caracterizan el documento público español (equivalencia de las formas)».

La sociedad recurrente disiente de dicha afirmación. En su opinión, la calificación impugnada contradice la doctrina de esta Dirección General según la cual el juicio de equivalencia se encuentra contenido, necesariamente, en el juicio de suficiencia que realiza el notario, y únicamente puede desvirtuarse con base en un análisis de equivalencia discrepante sobre la legislación extranjera.

La cuestión planteada debe resolverse conforme al criterio sentado por este Centro Directivo en la Resolución de 17 de abril de 2017.

2. Como afirmó la Resolución de esta Dirección General de 14 de septiembre de 2016, en materia de ley aplicable a la representación no resulta de aplicación el Reglamento (CE) 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales, en cuanto su artículo 1.2.g, excluye de su ámbito de aplicación (además de los supuestos de representación orgánica), la posibilidad para un intermediario de obligar frente a terceros a la persona por cuya cuenta pretende actuar, por lo que estará asimismo excluida su representación documental.

Conforme al artículo 10.11 del Código Civil español «(...) a la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, (se aplicará) la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas». Por lo tanto, tratándose de una representación voluntaria sobre la que no se ha pactado otra cosa y que se va a ejercitar en España, la Ley que regula el ejercicio del poder de representación es la Ley española.

3. Procede por tanto examinar la valoración formal del documento extranjero con arreglo a la legislación española, teniendo en cuenta, que el derecho español exige, en ciertos casos (como en el supuesto del artículo 1280.5 del Código Civil), que conste en documento público el poder que «...tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero» (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

La circulación en España de documentos formalizados ante una autoridad extranjera es indiscutible con sometimiento a los parámetros que establezca la ley en cada caso concreto (vid. artículos 11 y 12 y la disposición final segunda de la Ley 15/2015, de 2 de julio, en su ámbito de aplicación, 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).

El punto esencial en la resolución del recurso se refiere a la aceptación en España de una determinada forma (apoderamientos conferidos en Japón y Reino Unido –

Londres-) para acreditar la representación voluntaria al notario español autorizante del negocio sujeto al Derecho español en cuanto afecta a créditos hipotecarios (artículo 10.1 del Código Civil).

Conforme a la ley que regula la obligación principal (artículos 3 del Reglamento (CE) n.º 593/2008; 10.1 y 10.11 del Código Civil), no cabe duda de que los documentos públicos extranjeros de apoderamiento, si son equivalentes, formal y sustancialmente o susceptibles de ser adecuados al ordenamiento español, producen en España el efecto requerido conforme al Derecho español para la representación en la cesión de créditos con garantía hipotecaria y para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La preeminencia del Derecho español en esta materia es indudable, en la medida que corresponde al legislador nacional fijar las condiciones del propio sistema de seguridad jurídica preventiva, tal y como ha reconocido el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en Sentencia de 9 de marzo de 2017 (asunto C-342/15) al afirmar que el hecho de reservar las actividades relacionadas con la autenticación de documentos relativos a la creación o la transferencia de derechos reales inmobiliarios a una categoría específica de profesionales, depositarios de la fe pública y sobre los que el Estado miembro de que se trate ejerce un control especial, constituye una medida adecuada para alcanzar los objetivos de buen funcionamiento del sistema del Registro de la Propiedad y de legalidad y seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares.

Esta Dirección General ha recordado desde antiguo, y lo reitera en las consideraciones ya expuestas, que el título representativo en virtud del que se comparece ante el notario español ha de ser equivalente al documento público español como requisito exigido por nuestro ordenamiento y que dicha circunstancia debe ser acreditada de conformidad con las exigencias de nuestro ordenamiento (vid. Resoluciones de 11 de junio de 1999, 19 de febrero de 2004 y 23 de mayo de 2006, entre otras).

En efecto la especial importancia de la equivalencia se deduce de la citada Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de marzo de 2017, en el asunto C-342/15, al afirmar lo siguiente:

«(...) 58. Pues bien, por un lado, es preciso señalar que, como han indicado los Gobiernos austriaco y alemán, el Registro de la Propiedad tiene una importancia fundamental, especialmente en lo que respecta a las transacciones inmobiliarias, sobre todo en los Estados miembros en los que existe un notariado de sistema latino. En particular, toda inscripción en un Registro de la Propiedad como el austriaco surte efectos constitutivos, en el sentido de que el derecho de la persona que solicitó la inscripción sólo nace al producirse esta última. La llevanza del Registro de la Propiedad constituye así un componente esencial de la administración preventiva de la justicia, en la medida en que pretende garantizar una correcta aplicación de la ley y la seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares, objetivos que forman parte de las misiones y responsabilidades del Estado. 59. En tales circunstancias, las disposiciones nacionales que exigen que se recurra a profesionales fedatarios, como los notarios, para verificar la exactitud de las inscripciones practicadas en un Registro de la Propiedad contribuyen a garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y el buen funcionamiento del Registro de la Propiedad, y entroncan, en términos más generales, con la protección de la buena administración de justicia, la cual, según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, constituye una razón imperiosa de interés general (véase, en este sentido, la sentencia de 12 de diciembre de 1996, Reisebüro Broede, C-3/95, EU:C:1996:487, apartado 36). 60. Por otro lado, procede recordar que, en su sentencia de 24 de mayo de 2011, Comisión/Austria (C-53/08, EU:C:2011:338), apartado 96, el Tribunal de Justicia ya declaró, en relación con la libertad de establecimiento, que la circunstancia de que las actividades notariales persigan fines de interés general tendentes, en particular, a garantizar la legalidad y la seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares constituye una razón imperiosa de carácter general que permite justificar posibles restricciones del artículo 49 TFUE derivadas de las particularidades que caracterizan la actividad notarial, tales como la organización de los notarios a través de los

procedimientos de selección que les resultan aplicables, la limitación de su número o de sus competencias territoriales, o incluso su régimen de remuneración, de independencia, de incompatibilidad o de inamovilidad, siempre que sean adecuadas para la consecución de dichos objetivos y necesarias para ello. 61. Pues bien, procede considerar, por analogía con la conclusión formulada por el Tribunal de Justicia en dicha sentencia, que estas mismas consideraciones son aplicables en lo que respecta a una restricción a la libre prestación de servicios, en el sentido del artículo 56 TFUE. 62. Por lo tanto, es preciso hacer constar que los objetivos invocados por el Gobierno austriaco constituyen una razón imperiosa de interés general que permite justificar una normativa nacional como la controvertida en el litigio principal. 63. No obstante, aún es necesario verificar si la medida en cuestión en el litigio principal satisface el requisito de proporcionalidad, en el sentido de la jurisprudencia recordada en los apartados 53 y 60 de la presente sentencia. 64. En el presente asunto, como se desprende de las observaciones presentadas por las autoridades austriacas en la vista oral del presente procedimiento, la intervención del notario es importante y necesaria para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad, ya que la participación de dicho profesional no se limita a la confirmación de la identidad de la persona que ha estampado su firma en un documento, sino que implica igualmente que el notario se ha informado del contenido del acto de que se trata a fin de garantizar la legalidad de la transacción prevista y ha comprobado la capacidad de la persona interesada para otorgar actos jurídicos. 65. En tales circunstancias, el hecho de reservar las actividades relacionadas con la autenticación de documentos relativos a la creación o la transferencia de derechos reales inmobiliarios a una categoría específica de profesionales, depositarios de la fe pública y sobre los que el Estado miembro de que se trate ejerce un control especial, constituye una medida adecuada para alcanzar los objetivos de buen funcionamiento del sistema del Registro de la Propiedad y de legalidad y seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares. 66. Asimismo, procede señalar que la actividad de los abogados consistente en certificar la autenticidad de las firmas que consten en unos documentos no es comparable a la actividad de autenticación que efectúan los notarios y que el régimen de la autenticación está sometido a disposiciones más estrictas. 67. A este respecto, en la vista oral del presente procedimiento, el Gobierno checo precisó que, si bien es cierto que un abogado checo está autorizado para certificar la autenticidad de una firma en ciertas circunstancias precisas con arreglo a una normativa específica, de la jurisprudencia del Nejvyšší soud (Tribunal Supremo de la República Checa) se desprende claramente que el testimonio de legitimación de una firma estampado por un abogado checo no constituye un documento auténtico. Por tal razón, en caso de litigio, dicha certificación no tendrá el mismo valor probatorio que la legitimación efectuada por un notario. 68. De lo anterior se deduce, según el mencionado Estado miembro, que si tal firma fuera reconocida en Austria a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad austriaco, esa certificación, al ser considerada equivalente a una legitimación notarial, tendría el valor de un documento auténtico. Por consiguiente, su valor en Austria sería diferente del que tendría en la propia República Checa. 69. En tales circunstancias, el hecho de renunciar con carácter general, por razones relativas a la libre prestación de servicios por parte de los abogados, a unas funciones de control estatal y a una garantía efectiva del control de las inscripciones en el Registro de la Propiedad causaría perturbaciones en el buen funcionamiento del sistema del Registro de la Propiedad y en la legalidad y la seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares. 70. De ello se deduce que la medida nacional controvertida en el litigio principal no va más allá de lo necesario para alcanzar los objetivos invocados por el Gobierno austriaco. 71. Habida cuenta del conjunto de consideraciones expuestas, procede responder a la segunda cuestión que el artículo 56 TFUE debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en el litigio principal, que reserva a los notarios la legitimación de las firmas que consten en los documentos necesarios para la creación o la transferencia de derechos reales inmobiliarios y excluye, por consiguiente, la posibilidad de que en ese Estado miembro se

reconozca tal legitimación cuando la haya efectuado, con arreglo a su Derecho nacional, un abogado establecido en otro Estado miembro».

4. Con el alcance expuesto, la regla de la equivalencia de funciones excluye los documentos generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aun cualificada, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función fedataria y sin que sea posible su adecuación mediante una función integradora del notario español.

En cambio, la misma regla abre el paso, principalmente, a aquellos documentos en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos, a la que esencialmente responden a aquellos documentos formalizados de acuerdo con los principios del notariado de tipo latino-germánico.

Con ello, en modo alguno se cierra el paso a los documentos públicos extranjeros, más aún cuando existe una predisposición favorable a la circulación de los mismos. En todo caso, se cerrará el paso a los documentos que no tengan el valor de tales porque no incorporen claramente garantías equivalentes a las que son exigidas por la ley española, pues la seguridad del tráfico no tiene por qué padecer cuando las garantías adoptadas por la autoridad extranjera no sean suficientes según los parámetros establecidos por la Ley española.

5. Como ya señalara este Centro Directivo en Resolución de 23 de febrero de 2015, la utilización de apoderamientos otorgados fuera de España es constante en la práctica notarial habida cuenta de la internacionalización de las relaciones económicas. Puede considerarse por tanto habitual y en ningún caso excepcional.

La presentación al notario de un poder otorgado fuera de España exige, al igual que ocurre con poderes otorgados en España, un análisis jurídico que conllevará, conforme a los artículos 10.11 y 11 del Código Civil, de una parte, la remisión respecto de la suficiencia del poder a la ley española, a la que se somete el ejercicio de las facultades otorgadas por el representado, de no mediar sometimiento expreso, y de otra, al análisis de la equivalencia de la forma en España. Ello implica que, analizado el valor del documento en el país de origen, tanto desde la perspectiva material como formal, pueda concluirse su equivalencia o aproximación sustancial de efectos, en relación con un apoderamiento para el mismo acto otorgado en España.

Esta Dirección General ha señalado en numerosas ocasiones cómo nuestro ordenamiento, en aplicación del principio de legalidad establece una rigurosa selección de los títulos inscribibles que puedan acceder al Registro de la propiedad, exigiendo que se trate de documentos públicos o auténticos (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento). Y esa selección, por la que sólo los documentos públicos gozan de acceso al Registro, se proyecta y alcanza, en el caso de negocios en los cuales se ejercitan las facultades representativas, al documento en que se haya formalizado el apoderamiento.

Igualmente tiene establecida una dilatada doctrina relativa a la idoneidad de los documentos otorgados en el extranjero para producir una modificación del contenido del Registro español.

Dicha doctrina, expresada ya en la Resolución de 11 de junio de 1999 y confirmada por muchas otras posteriores (vid. «Vistos»), pone de manifiesto cómo, con independencia de la validez formal del documento de acuerdo a las normas de conflicto aplicables (artículo 11 del Código Civil), y de su traducción y legalización (artículos 36 y 37 del Reglamento Hipotecario), es preciso que el documento supere un análisis de idoneidad o de equivalencia en relación a los documentos públicos españoles, requisito sin el cual no puede considerarse apto para modificar el contenido del Registro. Esta doctrina se fundamenta en que, como exige el artículo 4 de la Ley Hipotecaria, «también se inscribirán los títulos otorgados en país extranjero que tengan fuerza en España...»; lo que exige determinar cuándo concurre dicha circunstancia.

Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos

estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga (vid. en el mismo sentido el artículo 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o el artículo 2.c y 58 del Reglamento 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012 -Bruselas I refundido-).

6. Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento autorizado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional.

Sin embargo, ello no obsta para que la actuación de la autoridad a la que se refiere la apostilla deba ser valorada de acuerdo con el principio de equivalencia de funciones que informa el ordenamiento español en esta materia. Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español.

Si tales indicaciones constan en la escritura, la reseña que el notario realice de los datos identificativos del documento auténtico y su juicio de suficiencia de las facultades representativas harán fe, por sí solas, de la representación acreditada. El registrador calificará en estos casos de poderes extranjeros, la eficacia formal del poder (legalización, apostilla y traducción, en su caso) y, además, que se cumplan los requisitos de equivalencia del poder otorgado en el extranjero (cfr. los artículos 56 y 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; y, en su ámbito de aplicación, la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria), es decir, que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen, que implica juicio de identidad y de capacidad de los otorgantes y que resulta sustancial y formalmente válido conforme a la ley aplicable (artículos 10.11 y 11 del Código Civil), si bien el registrador, bajo su responsabilidad, puede apreciar esa equivalencia (cfr. artículo 36 del Reglamento Hipotecario, que es fuente de la cooperación jurídica internacional –vid. la disposición adicional primera, en relación con el artículo 2, de la Ley 29/2015-).

Como se ha recordado en la Resolución de 5 de enero de 2017 el artículo 36 del Reglamento Hipotecario (al que se remite el artículo 5 del Reglamento del Registro Mercantil) posibilita que el Derecho extranjero pueda ser acreditado, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario, habiendo manifestado esta Dirección General (cfr. Resolución 20 de julio de 2015) que si el registrador entendiese que del informe emitido por el notario no se dedujera la conclusión pretendida en cuanto al sentido, alcance e interpretación de las normas extranjeras, debe el registrador al calificar expresar y motivar las concretas razones de su rechazo, sin que, por tanto, sea suficiente una referencia genérica de falta de prueba del Derecho extranjero. Si el registrador considera que el juicio de suficiencia emitido por el notario es erróneo, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores Fundamentos de Derecho, debe motivarlo adecuadamente, con referencia expresa a la legislación extranjera aplicable.

En definitiva la declaración de equivalencia sobre el documento extrajudicial de apoderamiento hecha por notario español será suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad del acto dispositivo efectuado con base en el mismo. En el supuesto de que el registrador disintiera de la equivalencia declarada por el notario deberá motivarlo expresa y adecuadamente, y sin que ello signifique que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.

A tales efectos, no será tanto en el contenido del documento, sino en el estatuto y la actuación de la autoridad extranjera (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, por su conocimiento de la ley aplicable.

7. Este juicio o informe de equivalencia no es lo mismo que el juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001, aunque cuando se realiza expresamente éste para el acto o negocio que se autoriza implica o puede implicar cabalmente aquél.

Tratándose del juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001 el notario tiene la obligación inexcusable de emitirlo (artículo 166 del Reglamento Hipotecario y Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 2008), mientras que el informe de equivalencia puede ser emitido o no por el notario, toda vez que éste no está obligado a conocer el Derecho extranjero y el documento extranjero debe ser equivalente al documento público español a los meros efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria titulación pública, como regla general, y sin que ello sea esencial a efectos extrarregistrales.

El artículo 60 de la Ley de cooperación jurídica internacional tiene un ámbito de aplicación específico, que es el de la inscripción en los registros públicos españoles afirmando que «los documentos públicos extranjeros extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen».

Por su parte la disposición adicional tercera de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, en su ámbito de aplicación, establece lo siguiente: «Inscripción en los registros públicos de documentos públicos extranjeros. 1. Un documento público extranjero no dictado por un órgano judicial es título para inscribir el hecho o acto de que da fe siempre que cumpla los siguientes requisitos: a) Que el documento ha sido otorgado por autoridad extranjera competente conforme a la legislación de su Estado. b) Que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen. c) Que el hecho o acto contenido en el documento sea válido conforme al ordenamiento designado por las normas españolas de Derecho internacional privado. d) Que la inscripción del documento extranjero no resulte manifiestamente incompatible con el orden público español».

8. El juicio de suficiencia en caso de actuación representativa constituye una obligación del notario cuya competencia exclusiva al respecto ha sido reiteradamente reconocida (vid. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 20 de mayo de 2008, y la continua doctrina de esta Dirección General al respecto, por todas, Resolución de 14 de diciembre de 2016). Pero esto es así sólo respecto de los poderes otorgados ante notario español.

Por el contrario, la acreditación del principio de equivalencia no es un requisito estructural de la escritura pública ni compete en exclusiva al notario español, lo que resulta del todo lógico si, como se ha reiterado, la autoridad española no está obligada a conocer el Derecho extranjero.

La declaración de que la autoridad extranjera actúa en términos equivalente al notario español puede ser llevada a cabo en el mismo instrumento público o mediante la aportación de documentación complementaria ya sea expedida por notario español o extranjero ya por otro funcionario con competencia al respecto o incluso por la aportación de otros medios de prueba. Se trata de constatar que el documento extranjero cumple los requisitos que el ordenamiento jurídico español exige para que pueda provocar una alteración del contenido del Registro (artículos 56 a 58 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil en relación al artículo 1280 del Código Civil y al artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

9. Lo que ocurre es que siendo juicios distintos, el de suficiencia y el de equivalencia, aquél cuando se produce de forma expresa necesariamente ha de implicar el de que el poder es equivalente, salvo que por sus términos se desprenda otra cosa.

Si el notario español autorizante de la escritura otorgada por el apoderado, hace un juicio expreso (sin ser en este caso exigible conforme al artículo 98 de la ley 24/2001 por no ser poder otorgado ante notario español), de que el poder que se le exhibe es suficiente para el otorgamiento, cabalmente tendrá que haber apreciado su equivalencia conforme al Derecho español (ex artículos 56 y 60 de la ley de cooperación jurídica internacional). De lo contrario no sería suficiente y, para salvar su eventual responsabilidad, debe advertir expresamente que dicha equivalencia no ha podido ser apreciada.

El juicio de equivalencia notarial no tiene por qué ajustarse a fórmulas sacramentales, ni tiene que necesariamente adoptar la forma de informe separado, sino que basta la reseña del documento extranjero, el nombre y residencia del notario autorizante, la ley extranjera conforme a la cual se ha autorizado y la existencia de la apostilla o legalización, y que el notario en base a las circunstancias del caso y a su conocimiento de la ley extranjera hiciera constar bajo su responsabilidad «que el poder reseñado es suficiente para el otorgamiento de esta escritura de (...), entendiéndose que el mismo es funcionalmente equivalente a los efectos de acreditar la representación en el tráfico jurídico internacional» o fórmulas similares que cuanto más precisas y explícitas sean mayor será su contribución a la certidumbre y seguridad jurídicas.

10. En el caso de este expediente expresamente se expresa por el notario español que se le han exhibido copias autorizadas de las escrituras de poder, con identificación de los notario autorizantes, debidamente apostilladas, que se manifiesta que las facultades conferidas no les han sido suspendidas, revocadas ni anuladas los apoderados, y en la misma escritura calificada dicho notario expresamente considera que el respectivo poder especial que ha sido exhibido, es «suficiente a los fines del presente otorgamiento, por tener atribuidas facultades para la presente cesión de derechos de crédito». Por ello debe ser considerado suficiente a efectos también de acreditación de la equivalencia, como puso de relieve este Centro Directivo en la citada Resolución de 17 de abril de 2017, ya que el juicio de suficiencia no se limita a las facultades comprendidas en el apoderamiento (como ocurriría si se empleara la fórmula «poder en el que a mi juicio se comprenden facultades suficientes para este otorgamiento»), sino que se refiere al propio «poder especial ... que me ha sido exhibido». Es decir, el juicio, tal como aparece formulado en la escritura, se refiere tanto a las facultades comprendidas en el poder (suficiencia) como al poder en sí, es decir, al negocio unilateral de apoderamiento, proyectándose por tanto el juicio al negocio y a la forma extrínseca e intrínseca del mismo (equivalencia).

11. Lo que no sería suficiente es el mero otorgamiento del instrumento público. Pero si hay una expresa declaración de suficiencia para el acto o negocio concreto que se autoriza, esta debe implicar la de equivalencia necesariamente.

No hay pues menoscabo alguno de la eficacia y valor del juicio de suficiencia notarial ni mucho menos del valor intrínseco del instrumento público y de los fuertes efectos que al mismo reconoce el ordenamiento jurídico (artículo 17 de la Ley del Notariado). Bien al contrario, es el propio instrumento público el medio idóneo para recoger dicha valoración. Si el notario autorizante del instrumento público tiene conocimiento del mismo y desea facilitar su más eficaz circulación, debe incorporar al mismo su juicio de equivalencia, evitando así los inconvenientes y retrasos inherentes cuando así no ocurre, lo que se conseguirá más fácilmente si se explicita suficientemente dicho juicio de equivalencia. Lo que no se puede pretender es que la autorización del instrumento implique la realización del juicio de suficiencia, pero sí que la realización del juicio de suficiencia implique la de equivalencia.

La reseña de los elementos identificadores del documento extranjero es necesaria, como queda expuesto, para acreditar el cumplimiento de los requisitos formales exigibles y su carácter auténtico, pero no puede confundirse con la acreditación de los requisitos materiales que permiten afirmar: «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».

12. En el supuesto de hecho que da lugar al presente recurso, la escritura pública presentada a inscripción reseña el conjunto de aspectos de los documentos extranjeros que son necesarios para calificar su eficacia formal pues resultan no sólo los datos de identificación del documento sino también el hecho de que se encuentran redactados en doble columna en idioma inglés y español, así como que resultan apostillados. Y la escritura calificada expresamente contiene un juicio notarial de suficiencia de los poderes exhibidos, por lo que debe considerarse bajo responsabilidad del notario que éste los ha juzgado equivalentes. Además, en la misma escritura el notario español testimonia íntegramente los poderes extranjeros sin que la registradora haya emitido juicio alguno sobre la falta de equivalencia de tales documentos que contradiga el referido juicio notarial.

13. En este sentido, en la Resolución de 14 de septiembre de 2016 de este Centro Directivo, no se afirmaba que el poder cuestionado no fuera equivalente a un notario español, sino que lo que se afirmaba era que en aquél concreto supuesto el notario extranjero se había limitado únicamente a legitimar la firma, sin que esta legitimación de firma pudiera equiparse al documento público previsto en el artículo 1280.5 del Código Civil, antes expuesto, supuesto por tanto bien distinto al que motiva esta resolución.

14. Este expediente también difiere del contemplado en la Resolución de 5 de enero de 2017 pues en el caso de esa resolución el poder había sido otorgado ante notario español, mientras que en el presente caso el poder ha sido autorizado por notario extranjero. Tratándose de poder otorgado ante notario español, aunque el otorgante sea extranjero, el poder se somete al imperativo del artículo 98 de la ley 24/2001, y en tal caso el juicio es preceptivo. Pero en ambos casos, sea el poder otorgado ante notario español, o no siéndolo pero juzgándolo suficiente de forma expresa el notario español autorizante del instrumento público otorgado por el apoderado, este juicio de suficiencia del notario español sobre el poder cabalmente debe comprender el de equivalencia, si de sus términos no se deduce lo contrario.

15. Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General ha recordado reiterada y muy recientemente (cfr., por todas, Resoluciones de 15 de febrero de 2016 y 5 de enero de 2017) tanto a registradores como a notarios la conveniencia de ir avanzando en el conocimiento de los derechos de los demás Estados, especialmente si forman parte de la Unión Europea, en aras a facilitar la aplicación del Derecho extranjero en el ámbito extrajudicial, acudiendo no solo a los medios previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, y excepcionalmente a los artículos de la Ley de cooperación jurídica internacional, sino a los medios que proporciona el entorno E-Justicia, en el ámbito europeo, colaborando activamente en la resolución de conflictos de Derecho Internacional Privado. El fácil acceso a las bases de datos jurídicas de otros Estados miembros facilita tanto que los notarios, en ejercicio de las competencias atribuidas en la Ley puedan emitir informes relativos al derecho extranjero, como que los registradores, puedan motivar adecuadamente su decisión facilitando en ambos casos el tráfico jurídico de bienes y servicios en un entorno, como el presente, en el que la existencia de un elemento de extranjería es elemento normal del negocio jurídico, contribuyendo así a afianzar el desarrollo de uno de los pilares esenciales de la construcción europea.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 7 de septiembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.