

ESPAÑA: La inscripción en el Registro de la Propiedad español de una escritura pública de compraventa otorgada en Alemania

La reciente sentencia del Tribunal Supremo español, de 19/06/12, resuelve una interesante cuestión: Permite la inscripción en el Registro de la Propiedad español de una escritura pública de compraventa otorgada ante un notario alemán de un inmueble situado en España. En su argumentación, el TS mantiene que la escritura otorgada fuera de España, que sea formalmente válida -validez que analiza conforme a la Ley alemana-, producirá los mismos efectos y, por tanto, significará la realización de la "entrega" que nuestro derecho exige para el nacimiento del derecho real objeto de la inscripción, salvo que de la misma resultare o se dedujere lo contrario y equipara la escritura alemana a todos los efectos a la española, permitiendo por tanto su acceso al Registro de la Propiedad español. La citada sentencia ha sido objeto de importantes críticas por la doctrina, que aluden a las diferencias entre el instrumento público español y el alemán, especialmente en lo referido a los efectos de "traditio ficta" que, a diferencia del alemán, se le reconocen al otorgamiento español, al principio de reciprocidad (la jurisprudencia alemana se ha pronunciado en sentido opuesto) y también a la dificultad que entraña para el notario extranjero garantizar el estricto cumplimiento y observancia de la legalidad española. No podemos aún, por tanto, caer en el error de proclamar el acceso libre al Registro de la Propiedad de escrituras extranjeras, sino que habrá que estar muy atentos a la evolución doctrinal y jurisprudencial al respecto.



Isabel Rüländ
Abogada

iruland@bertramruland.com

BERTRAM & RÜLAND

Abogados

Página

Cámara de Comercio Alemana para España
Avda. Pío XII, 26-28 | 28016 Madrid
Tel: 34 91 353 09 38 | Fax: 34 91 359 12 13 | e-mail: jur@ahk.es

