

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ067546

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

Sentencia de 5 de septiembre de 2024

Sala Segunda

Asunto n.º C-109/23

SUMARIO:

Autenticación y ejecución por un notario de un contrato de compraventa por ciudadanos de la UE de un bien inmueble, propiedad de una sociedad rusa, asistido de un intérprete. Exención de la prohibición de prestar, directa o indirectamente, servicios de asesoramiento jurídico al Gobierno de Rusia o a personas jurídicas, entidades u organismos establecidos en Rusia.

Las actividades a que se refiere el **concepto de «servicios de asesoramiento jurídico»**, en el sentido del artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014, se distinguen claramente de aquellas que pueden estar obligadas a ejercer las autoridades públicas o cualquier otra entidad a la que el Estado haya encomendado el ejercicio, bajo el control de estas autoridades, de una función de interés general y a la que se haya dotado, a tal efecto, de determinadas potestades vinculantes para los ciudadanos. En efecto, la función de estas autoridades no consiste en prestar servicios de asesoramiento sobre cuestiones de Derecho a personas para promover o defender los intereses particulares de estas. No parece que, en el marco de la autenticación, el notario actúe con el fin de promover los intereses específicos de alguna de las partes o de ambas, sino de manera imparcial, con equidistancia entre las partes y sus respectivos intereses, únicamente en interés de la ley y de la seguridad jurídica.

Dado que **la profesión de intérprete no es de naturaleza jurídica**, los servicios de traducción prestados por un intérprete con ocasión de la autenticación de un documento no presentan las características de «asesoramiento jurídico», aun cuando la prestación de servicios de que se trate consista en asistir a un profesional del Derecho que actúe en un ámbito jurídico.

En virtud de lo anterior, el Tribunal de Justicia declara que:

El artículo 5 *quindecies*, apartado 2, letra b), del **Reglamento (UE) n.º 833/2014** del Consejo, de 31 de julio de 2014, relativo a medidas restrictivas motivadas por acciones de Rusia que desestabilizan la situación en Ucrania, en su versión modificada por el Reglamento (UE) 2022/1904 del Consejo, de 6 de octubre de 2022, debe interpretarse en el sentido de que

– **ni la autenticación, por un notario de un Estado miembro, de un contrato de compraventa de un bien inmueble situado en el territorio de ese Estado miembro y propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia,**

– **ni los actos de ejecución de dicho contrato autenticado** llevados a cabo por el notario para la cancelación de las cargas que gravan el inmueble, el pago del precio de la compraventa al vendedor y la inscripción de la transmisión de la propiedad en el registro de la propiedad,

– **ni los servicios de traducción** prestados por un intérprete con ocasión de dicha autenticación para asistir al representante de esa persona jurídica que no posee conocimientos suficientes de la lengua del procedimiento de autenticación

están comprendidos en la prohibición de prestar servicios de asesoramiento jurídico a dicha persona jurídica, prevista en la mencionada disposición.

PRECEPTOS:

Reglamento (UE) n.º 269/2014 (medidas restrictivas respecto de acciones que menoscaban o amenazan la integridad territorial, la soberanía y la independencia de Ucrania), art. 2.

Reglamento (UE) n.º 833/2014 (medidas restrictivas motivadas por acciones de Rusia que desestabilizan la situación en Ucrania), arts. 5 bis bis.1 y 5 *quindecies*.1, 2 y 6.

PONENTE:

Don F. Biltgen.

En el asunto C-109/23 [Jemerak] (i),

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Landgericht Berlin (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Berlín, Alemania), mediante resolución de 16 de enero de 2023, recibida en el Tribunal de Justicia el 23 de febrero de 2023, en el procedimiento entre

**GM,
ON**

y

PR,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Segunda),

integrado por la Sra. A. Prechal, Presidenta de Sala, y los Sres. F. Biltgen (Ponente), N. Wahl y J. Passer y la Sra. M. L. Arastey Sahún, Jueces;

Abogada General: Sra. L. Medina;

Secretaria: Sra. A. Juhász-Tóth, administradora;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos y celebrada la vista el 25 de enero de 2024; consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de PR, por el Sr. U. Karpenstein y la Sra. R. Sangi, Rechtsanwälte;
- en nombre del Gobierno alemán, por los Sres. J. Möller y N. Scheffel, en calidad de agentes;
- en nombre del Gobierno estonio, por la Sra. M. Kriisa, en calidad de agente;
- en nombre del Gobierno neerlandés, por las Sras. M. K. Bulterman y M. H. S. Gijzen, en calidad de agentes;
- en nombre del Gobierno polaco, por el Sr. B. Majczyna, en calidad de agente;
- en nombre del Gobierno finlandés, por la Sra. H. Leppo, en calidad de agente;
- en nombre del Consejo de la Unión Europea, por el Sr. M. Bishop y la Sra. T. Haas, en calidad de agentes;
- en nombre de la Comisión Europea, por las Sras. M. Carpus Carcea y C. Georgieva y por el Sr. M. Kellerbauer, en calidad de agentes;

oídas las conclusiones de la Abogada General, presentadas en audiencia pública el 11 de abril de 2024; dicta la siguiente

Sentencia

1. La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación del artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento (UE) n.º 833/2014 del Consejo, de 31 de julio de 2014, relativo a medidas restrictivas motivadas por acciones de Rusia que desestabilizan la situación en Ucrania (DO 2014, L 229, p. 1), en su versión modificada por el Reglamento (UE) 2022/1904 del Consejo, de 6 de octubre de 2022 (DO 2022, L 259 I, p. 3) (en lo sucesivo, «Reglamento n.º 833/2014»).

2. Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre, por una parte, GM y ON, adquirentes de un piso situado en Berlín (Alemania), propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia, y, por otra parte, PR, notario que ejerce en Alemania, en relación con la negativa de este último a autenticar y ejecutar el contrato de compraventa de ese piso, basándose en que no podía descartarse que dicha autenticación infringiese el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014, que prohíbe prestar servicios de asesoramiento jurídico a personas jurídicas establecidas en Rusia.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

Reglamento (UE) n.º 269/2014

3. El artículo 2 del Reglamento (UE) n.º 269/2014 del Consejo, de 17 de marzo de 2014, relativo a la adopción de medidas restrictivas respecto de acciones que menoscaban o amenazan la integridad territorial, la soberanía y la independencia de Ucrania (DO 2014, L 78, p. 6), en su versión modificada por el Reglamento (UE) n.º 476/2014 del Consejo, de 12 de mayo de 2014 (DO 2014, L 137, p. 1), establece:

«1. Se inmovilizarán todos los fondos y recursos económicos cuya propiedad, tenencia o control corresponda a personas físicas o jurídicas, entidades u organismos, o a personas físicas o jurídicas, entidades u organismos asociados a ellos, que figuren en el anexo I.

2. No se pondrá a disposición directa ni indirecta de personas físicas o jurídicas, entidades u organismos, o de personas físicas o jurídicas, entidades u organismos asociados a ellos, que figuren en el anexo I, ni se utilizará en su beneficio, ningún fondo o recurso económico.»

Reglamento n.º 833/2014

4. Los considerandos 1 y 2 del Reglamento n.º 833/2014 exponen:

«(1) El Reglamento [n.º 269/2014 del Consejo] da efecto a determinadas medidas previstas en la Decisión 2014/145/PESC [del Consejo, de 17 de marzo de 2014, relativa a medidas restrictivas respecto de acciones que menoscaban o amenazan la integridad territorial, la soberanía y la independencia de Ucrania (DO 2014, L 78, p. 16)]. Esas medidas incluyen la inmovilización de fondos y recursos económicos de determinadas personas físicas y jurídicas, entidades u organismos, y restricciones aplicables a determinadas inversiones, en respuesta a la anexión ilegal de Crimea y Sebastopol.

(2) El 22 de julio de 2014, el Consejo [de la Unión Europea] concluyó que, en caso de que Rusia no respondiera a las exigencias formuladas en las Conclusiones del Consejo Europeo de 27 de junio de 2014 y en sus propias Conclusiones de 22 de julio, estaría listo para introducir sin demora un paquete con nuevas e importantes medidas restrictivas. Por lo tanto, se considera oportuno aplicar nuevas medidas restrictivas con el fin de aumentar el coste de las acciones de Rusia por menoscabar la integridad territorial, la soberanía y la independencia de Ucrania, así como para promover una solución pacífica de la crisis. [...]»

5. A tenor del artículo 5 *bis bis*, apartado 1, del Reglamento n.º 833/2014:

«Queda prohibido realizar, directa o indirectamente, cualquier transacción con:

a) personas jurídicas, entidades u organismos establecidos en Rusia que estén sujetos a control público o con más de un 50 % de propiedad pública, o en los que Rusia, su Gobierno o el Banco Central tenga derecho a participar en los beneficios, o con los que Rusia, su Gobierno o el Banco Central de Rusia tenga otra relación económica sustancial, que figuren en el anexo XIX;

b) personas jurídicas, entidades u organismos establecidos fuera de la Unión cuyos derechos de propiedad pertenezcan directa o indirectamente en más del 50 % a una entidad que figure en el anexo XIX, o

c) personas jurídicas, entidades u organismos que actúen en nombre o bajo la dirección de una entidad de las mencionadas en las letras a) o b) del presente apartado.»

6. El artículo 5 *quince*, apartados 1, 2 y 6, de dicho Reglamento, dispone:

«1. Queda prohibido prestar, directa o indirectamente, servicios de contabilidad, auditoría, incluida auditoría legal, teneduría de libros y asesoría fiscal, o servicios de asesoría empresarial y de gestión o servicios de relaciones públicas:

a) al Gobierno de Rusia, o

b) a personas jurídicas, entidades u organismos establecidos en Rusia.

2. Queda prohibido prestar, directa o indirectamente, servicios de arquitectura e ingeniería, de asesoramiento jurídico y de consultoría informática:

a) al Gobierno de Rusia, o

b) a personas jurídicas, entidades u organismos establecidos en Rusia.

[...]

6. Los apartados 1 y 2 no se aplicarán a la prestación de servicios que sean estrictamente necesarios para garantizar el acceso a procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales en un Estado miembro, así como para el reconocimiento o la ejecución de una sentencia o de un laudo arbitral que se haya dictado en un Estado miembro, siempre que dicha prestación de servicios sea coherente con los objetivos del presente Reglamento y del [Reglamento n.º 269/2014].»

Decisión (PESC) 2022/1909

7. Los considerandos 5 y 8 a 10 de la Decisión (PESC) 2022/1909 del Consejo, de 6 de octubre de 2022, por la que se modifica la Decisión 2014/512/PESC relativa a medidas restrictivas motivadas por acciones de Rusia que desestabilizan la situación en Ucrania (DO 2022, L 259 I, p. 122), tienen el siguiente tenor:

«(5) En sus Conclusiones de 23 y 24 de junio de 2022, el Consejo Europeo declaró que se continuará trabajando en las sanciones, también con el fin de reforzar su aplicación e impedir que se eludan.

[...]

(8) El 30 de septiembre de 2022, los miembros del Consejo Europeo adoptaron una declaración en la que rechazaron con firmeza y condenaron taxativamente la anexión ilegal por parte de Rusia de las regiones ucranianas de Donetsk, Jersón, Luhansk y Zaporijia. [...] Los miembros del Consejo Europeo afirmaron que, en respuesta a las acciones ilegales de Rusia, reforzarían las medidas restrictivas de la Unión [Europea] y que seguirían aumentando la presión sobre Rusia para que ponga fin a su guerra de agresión.

(9) Habida cuenta de la gravedad de la situación, procede introducir nuevas medidas restrictivas.

(10) En particular, procede ampliar la prohibición de realizar cualquier transacción con determinadas personas jurídicas, entidades u organismos que sean propiedad del Estado ruso o estén bajo su control incluyendo la prohibición de que los nacionales de la Unión ocupen puestos en los órganos de gobierno de dichas entidades. Procede asimismo añadir, a la lista de entidades que son propiedad del Estado ruso o están bajo su control sujetas a dicha prohibición de las transacciones, el Registro Naval Ruso (*Russian Maritime Register of Shipping*), entidad de titularidad 100 % estatal que lleva a cabo actividades relacionadas con la clasificación y la inspección, también en el ámbito de la seguridad, de buques y embarcaciones rusos y no rusos. [...]»

Reglamento 2022/1904

8. Los considerandos 2, 19 y 22 del Reglamento 2022/1904 exponen:

«(2) El Reglamento [n.º 833/2014] da efecto a determinadas medidas establecidas en la Decisión [2014/512]

[...]

[...]

(19) [...] la [Decisión 2022/1909] amplía la actual prohibición de prestación de determinados servicios a la Federación de Rusia, prohibiendo la prestación de servicios de arquitectura e ingeniería, así como de consultoría informática y de asesoramiento jurídico. [...] Los “servicios de asesoramiento jurídico” abarcan la prestación de asesoramiento jurídico a clientes en asuntos no contenciosos, incluidas las operaciones comerciales, que implique la aplicación o interpretación del Derecho; la participación con clientes o en nombre de clientes en operaciones comerciales, negociaciones y otros tratos con terceros; y la preparación, formalización y verificación de documentos jurídicos. Los “servicios de asesoramiento jurídico” no incluyen la representación, el asesoramiento, la preparación y verificación de documentos en el contexto de los servicios de representación legal, concretamente en asuntos o procedimientos ante organismos administrativos, tribunales u otros órganos jurisdiccionales oficiales debidamente constituidos o en procedimientos de arbitraje y mediación.

[...]

(22) Por lo tanto, procede modificar el Reglamento [n.º 833/2014] en consecuencia.»

Derecho alemán

BGB

9. El artículo 311b, apartado 1, primera frase, del Bürgerliches Gesetzbuch (Código Civil), en su versión aplicable al litigio principal (en lo sucesivo, «BGB»), establece que un contrato de compraventa de un bien inmueble debe ser autenticado por notario.

10. Con arreglo al artículo 873, apartado 1, del BGB, la transmisión de la propiedad de un bien inmueble requiere el consentimiento de las partes sobre esa transmisión y la inscripción de esta en el registro de la propiedad.

11. Del artículo 925, apartado 1, del BGB se desprende que dicho consentimiento, en principio, debe ser otorgado ante notario.

12. En virtud del artículo 925a del BGB, el notario solo puede formalizar el consentimiento sobre la transmisión de la propiedad si se le presenta el documento privado de compraventa.

Ley sobre Autenticación de Documentos

13. Con arreglo al artículo 4 de la Beurkundungsgesetz (Ley sobre Autenticación de Documentos), de 28 de agosto de 1969 (BGBl. 1969 I, p. 1513), en su versión modificada por la Ley de 15 de julio de 2022 (BGBl. 2022 I, p. 1146), el notario debe denegar la autenticación de un documento cuando no sea compatible con las obligaciones propias de su cargo, en particular cuando se le solicite intervenir en negocios jurídicos que manifiestamente persigan una finalidad ilícita o deshonesta.

14. En virtud del artículo 17, apartado 1, de la Ley sobre Autenticación de Documentos, en su versión modificada por la Ley de 15 de julio de 2022, el notario tiene la obligación de informar a las partes sobre los efectos del negocio jurídico de que se trate.

BNotO

15. Con arreglo al artículo 1 de la Bundesnotarordnung (Ley Federal del Notariado), de 24 de febrero de 1961 (BGBl. 1961 I, p. 97), en su versión modificada por la Ley de 15 de julio de 2022 (BGBl. 2022 I, p. 1146) (en lo sucesivo, «BNotO»), el notario, en su condición de titular independiente de un cargo público, es designado para la autenticación de documentos jurídicos y otras tareas en el ámbito de la administración preventiva de la justicia.

16. El artículo 14 de la BNotO establece, en su apartado 1, que el notario no es el representante de ninguna de las partes, sino un asesor independiente e imparcial de todas las partes. Con arreglo a este artículo 14, apartado 2, el notario deberá renunciar a ejercer sus funciones cuando ello no sea conciliable con las obligaciones que se derivan de las mismas.

17. El artículo 15 de la BNotO dispone, en su apartado 1, que el notario no podrá negarse a autenticar un documento sin motivo suficiente y, en su apartado 2, que la negativa del notario a autenticar un documento es recurrible.

Ley del Registro de la Propiedad

18. Con arreglo al artículo 29, apartado 1, de la Grundbuchordnung (Ley del Registro de la Propiedad), de 26 de mayo de 1994 (BGBl. 1994 I, p. 1114), en su versión aplicable al litigio principal, la inscripción en el Registro de la Propiedad solo podrá efectuarse si las operaciones jurídicas necesarias para la inscripción se acreditan mediante documentos oficiales o documentos auténticos.

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

19. GM y ON, nacionales alemanes, se disponían a adquirir un piso en un edificio en régimen de propiedad horizontal situado en Berlín. Dicho piso está inscrito en el Registro de la Propiedad de Berlín-Schöneberg, a cargo del Amtsgericht Schöneberg (Tribunal de lo Civil y Penal de Schöneberg, Alemania). Conforme a este registro, la propietaria del piso es, desde 2013, Visit-Moscow Ltd, sociedad registrada en Rusia que tiene su domicilio social en Moscú (Rusia).

20. A los efectos de esta operación, GM, ON y Visit-Moscow solicitaron a PR, notario que ejercía en Berlín, que otorgara escritura pública de compraventa, de conformidad con las declaraciones de estos en relación con el objeto y el precio de la compraventa y demás cláusulas contractuales. Asimismo, le solicitaron la ejecución del contrato así autenticado, lo que exigía, en particular, inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de la propiedad del piso a GM y ON, cancelar las cargas que gravaban el piso y garantizar la custodia y el pago del precio a Visit-Moscow.

21. Mediante escrito de 15 de diciembre de 2022, PR comunicó a GM, a ON y a Visit-Moscow su negativa provisional a autenticar el mencionado contrato porque no podía descartarse que su autenticación incumpliera la prohibición prevista en el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, letra b), del Reglamento n.º 833/2014, de prestar servicios de asesoramiento jurídico a personas jurídicas establecidas en Rusia.

22. PR no accedió a la solicitud de reconsiderar su negativa, formulada por GM, ON y Visit-Moscow en el recurso que interpusieron contra esta, y, de conformidad con las normas aplicables, remitió el recurso al Landgericht Berlin (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Berlín, Alemania), el órgano jurisdiccional remitente.

23. En primer lugar, dicho órgano jurisdiccional considera necesario que se determine si la autenticación por un notario de un contrato de compraventa de un bien inmueble incumple la prohibición prevista en el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, letra b), del Reglamento n.º 833/2014 cuando el vendedor es una persona jurídica establecida en Rusia.

24. A este respecto, el órgano jurisdiccional remitente señala, en primer término, que varias consideraciones se oponen a que tal autenticación esté comprendida en el ámbito de aplicación de la prohibición.

25. En particular, expone que los notarios no prestan ningún servicio, sino que desempeñan un cargo público. En su condición de funcionarios públicos independientes, son designados para la autenticación de documentos jurídicos y para otras tareas en el ámbito de la administración preventiva de la justicia. En el ejercicio de sus funciones, los notarios no representan a ninguna parte en concreto, sino que prestan asesoramiento independiente e imparcial a todas las partes. Ejercen las funciones de servicio público que el Estado les ha encomendado y que, sin dicha delegación, el Estado tendría que llevar a cabo a través de sus órganos. Por consiguiente, los notarios no son profesionales que presten sus servicios en virtud de un contrato regulado por el Derecho civil, sino funcionarios públicos que ejercen, a instancia de las partes, tareas tales como informar a las partes contratantes de forma imparcial sobre los efectos del negocio jurídico de que se trate, que tienen su fundamento en el Derecho público. Las prerrogativas de poder público que implica la función notarial se ponen de manifiesto cuando el notario se niega a autenticar un contrato por un motivo previsto en la ley.

26. En segundo término, el órgano jurisdiccional remitente señala que, aunque las actividades notariales se calificasen de «servicios», en el sentido del artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014, aquellas que son necesarias para la inscripción en el Registro de la Propiedad deberían quedar exentas de la prohibición de prestar servicios de asesoramiento jurídico a personas jurídicas establecidas en Rusia en virtud del artículo 5 *quindecies*, apartado 6, de dicho Reglamento, que se aplica a las prestaciones de servicios estrictamente necesarias para garantizar el acceso a procedimientos judiciales, administrativos o de arbitraje en un Estado miembro. En opinión del órgano jurisdiccional remitente, de conformidad con el Derecho alemán, la inscripción en el registro de la propiedad es constitutiva para el nacimiento y la adquisición de un derecho sobre un bien inmueble. La gestión del registro de la propiedad, confiada a secciones específicas de los tribunales de distrito y regulada por normas de procedimiento judicial, constituye un procedimiento judicial o, al menos, un procedimiento administrativo, en el que los notarios desempeñan un papel central. El órgano jurisdiccional remitente señala que una solicitud de inscripción en dicho registro solo es válida si la operación jurídica de que se trata está acreditada por documentos oficiales o documentos auténticos. Esto significa que, por regla general, la intervención de un notario es necesaria para practicar la inscripción en el registro de la propiedad.

27. Además, dado que no se prohíbe a las personas a que se refiere el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014 disponer de bienes inmuebles o explotarlos económicamente, según el órgano jurisdiccional remitente, no es contrario al objetivo perseguido por dicha disposición que esas personas puedan continuar teniendo acceso al procedimiento de inscripción en el Registro de la Propiedad.

28. En tercer término, el órgano jurisdiccional remitente señala que, aunque se considerase que la actividad notarial implica un servicio de asesoramiento jurídico, sujeto a la prohibición establecida en el mencionado artículo 5 *quindecies*, apartado 2, y no quedase exenta de la prohibición del artículo 5 *quindecies*, apartado 6, existen indicios importantes de que esta prohibición no se extiende a la intervención de un notario en la formalización de contratos de compraventa de bienes inmuebles.

29. El órgano jurisdiccional remitente indica que, a efectos de la transmisión de la propiedad de un bien inmueble situado en Alemania, la ley alemana exige, además de la inscripción de la identidad del adquirente en el registro de la propiedad, el consentimiento de ambas partes sobre la transmisión de la propiedad, que debe otorgarse, en principio, ante notario. Un contrato de compraventa de un bien inmueble debe ser autenticado por un notario. Por consiguiente, si tuviera que aplicarse la prohibición prevista en el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014 a la autenticación de un contrato de compraventa de un bien inmueble, las personas jurídicas establecidas en Rusia se verían privadas, de hecho y de Derecho, de la posibilidad de disponer de su patrimonio, puesto que la intervención de un notario es indispensable en la compraventa de un bien inmueble. Ello constituiría, según el órgano jurisdiccional remitente, una grave vulneración del derecho fundamental a la propiedad de esas personas.

30. Dicho esto, los servicios de la Comisión Europea publicaron un documento titulado *Provision of Services — Frequently asked questions concerning sanctions adopted following Russia's military aggression against Ukraine and Belarus' involvement in it (Prestación de servicios — Preguntas frecuentes en relación con las sanciones adoptadas tras la agresión militar de Rusia contra Ucrania y la implicación de Bielorrusia en ella)*, en su versión de 21 de diciembre de 2022. En ese documento, los servicios de la Comisión estimaron que el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014 se aplicaba a los servicios notariales prestados a personas jurídicas establecidas en Rusia. Aunque no es vinculante, en opinión del órgano jurisdiccional remitente, dicho documento genera una incertidumbre sobre la interpretación correcta de esta disposición.

31. En segundo lugar, en el supuesto de que se considerase que la autenticación por un notario de un contrato de compraventa de un bien inmueble propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia no incumple la prohibición establecida en el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, letra b), del Reglamento n.º 833/2014, el órgano jurisdiccional remitente se pregunta si los servicios prestados por un intérprete que, con arreglo a la ley, debe encargarse de la traducción a la lengua alemana, con ocasión de esa autenticación, para la parte que no posea conocimientos suficientes de dicha lengua, incumplen la prohibición establecida en dicha disposición cuando los servicios se prestan a los representantes de esa persona jurídica.

32. En tercer y último lugar, en el supuesto mencionado en el apartado anterior, dicho órgano jurisdiccional alberga dudas acerca de si las tareas accesorias que normalmente realiza el notario para garantizar la ejecución de ese contrato de compraventa tras su autenticación incumplen la prohibición prevista en el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, letra b), del Reglamento n.º 833/2014 cuando el vendedor es una persona jurídica establecida en Rusia.

33. En estas circunstancias, el Landgericht Berlin (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Berlín) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

«1) ¿Incumple un notario alemán la prohibición de prestar directa o indirectamente servicios de asesoramiento jurídico a una persona jurídica establecida en Rusia cuando autentifica un contrato de compraventa de una vivienda en régimen de propiedad horizontal (*Wohnungseigentum*) celebrado entre dicha persona jurídica en calidad de vendedora y un nacional de un Estado miembro de la Unión?

2) ¿Incumple un intérprete la prohibición de prestar directa o indirectamente servicios de asesoramiento jurídico si es requerido por el notario para asistir a la autenticación del contrato de compraventa, con el fin de que traduzca el contenido del acto de autenticación al representante de la persona jurídica establecida en Rusia, que no posee conocimientos suficientes de la lengua alemana?

3) ¿Incumple el notario la prohibición de prestar directa o indirectamente servicios de asesoramiento jurídico si emprende y realiza actividades notariales previstas en la ley para ejecutar el contrato de compraventa (por ejemplo, tramitar el pago del precio de compraventa a través de una cuenta fiduciaria de la que es titular el notario, requerir documentos para la cancelación de hipotecas y de otros gravámenes constituidos sobre el objeto de la compraventa, presentar los documentos necesarios para la inscripción de la transmisión de la propiedad ante la autoridad encargada del registro de la propiedad)?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

34. Mediante sus cuestiones prejudiciales, que procede examinar conjuntamente, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, letra b), del Reglamento n.º 833/2014 debe interpretarse en el sentido de que

- la autenticación, por un notario de un Estado miembro, de un contrato de compraventa de un bien inmueble situado en el territorio de ese Estado miembro y propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia,
- los actos de ejecución de ese contrato autenticado llevados a cabo por el notario para la cancelación de las cargas que gravan el inmueble, el pago del precio de la compraventa al vendedor y la inscripción de la transmisión de la propiedad en el registro de la propiedad, o
- los servicios de traducción prestados por un intérprete con ocasión de dicha autenticación, para asistir al representante de esa persona jurídica que no posee conocimientos suficientes de la lengua del procedimiento de autenticación

están comprendidos en la prohibición de prestar servicios de asesoramiento jurídico a dicha persona jurídica, prevista en la mencionada disposición.

35. En primer lugar, por lo que respecta a la autenticación, por un notario de un Estado miembro, de un contrato de compraventa de un bien inmueble situado en el territorio de ese Estado miembro y propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia, con arreglo al artículo 5 *quindecies*, apartado 2, letra b), del Reglamento n.º 833/2014, «queda prohibido prestar, directa o indirectamente, servicios de [...] asesoramiento jurídico [...] a personas jurídicas, entidades u organismos establecidos en Rusia».

36. En primer término, por lo que se refiere, más concretamente, al concepto de «servicios de asesoramiento jurídico» a que se refiere dicha disposición, ni la citada disposición ni ninguna otra del Reglamento n.º 833/2014 lo definen.

37. Como resulta de reiterada jurisprudencia, la determinación del significado y del alcance de los términos respecto de los cuales el Derecho de la Unión no proporciona definición alguna debe efectuarse conforme a su sentido habitual en el lenguaje corriente, teniendo también en cuenta el contexto en el que se utilizan y los objetivos perseguidos por la normativa de la que forman parte (véase, en este sentido, la sentencia de 30 de abril de 2024, Trade Express-L y Devnia TSIMENT, C-395/22 y C-428/22, EU:C:2024:374, apartado 65 y jurisprudencia citada).

38. Pues bien, según su sentido habitual en el lenguaje corriente, la expresión «asesoramiento jurídico» designa, de forma general, una opinión sobre una cuestión de Derecho. La expresión «asesoramiento jurídico» del artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014, en relación con el término «servicios», se refiere al ejercicio de una actividad de carácter económico basada en una relación entre un prestador de servicios y su cliente, que tiene por objeto la prestación de asesoramiento jurídico, por la que el primero proporciona asesoramiento sobre cuestiones de Derecho a quienes lo solicitan.

39. Esta acepción de la expresión «servicios de asesoramiento jurídico» se ve confirmada por el considerando 19 del Reglamento 2022/1904, que señala que estos servicios abarcan «la prestación de asesoramiento jurídico a clientes en asuntos no contenciosos, incluidas las operaciones comerciales, que implique la aplicación o interpretación del Derecho», «la participación con clientes o en nombre de clientes en operaciones comerciales, negociaciones y otros tratos con terceros; y la preparación, formalización y verificación de documentos jurídicos».

40. Los dos primeros tipos de actividades mencionados en ese considerando se refieren, en efecto, a una relación entre un prestador de servicios y su «cliente» y evocan el papel de este prestador cuando asiste y asesora a ese cliente, en interés de este, en las cuestiones jurídicas de sus operaciones con terceros. Por su parte, el tercer tipo de actividades mencionadas en el citado considerando, consistente en «la preparación, formalización y verificación de documentos jurídicos», se refiere a actividades accesorias de los dos primeros tipos de actividades.

41. Pues bien, las actividades a que se refiere el concepto de «servicios de asesoramiento jurídico», en el sentido del artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014, se distinguen claramente de aquellas que pueden estar obligadas a ejercer las autoridades públicas o cualquier otra entidad a la que el Estado haya encomendado el ejercicio, bajo el control de estas autoridades, de una función de interés general y a la que se haya dotado, a tal efecto, de determinadas potestades vinculantes para los ciudadanos. En efecto, la función de estas autoridades no consiste en prestar servicios de asesoramiento sobre cuestiones de Derecho a personas para promover o defender los intereses particulares de estas.

42. En el presente asunto, de la resolución de remisión se desprende que, en virtud del Derecho alemán, un contrato de compraventa de un bien inmueble situado en Alemania exige necesariamente la intervención de un notario, en su condición de funcionario público independiente, para conferir a dicho contrato la condición de documento auténtico. Mediante esta autenticación, el notario certifica la legalidad del referido contrato estampando en él un sello oficial con el escudo del estado federado que lo haya nombrado. Esta intervención, que se realiza a requerimiento de los otorgantes, forma parte de las funciones de servicio público que el Estado ha atribuido a los notarios y que, sin esa delegación, el Estado debería llevar a cabo a través de sus órganos. En el ejercicio de esta función, se confieren a los notarios potestades vinculantes, puesto que pueden negarse a autenticar un contrato de compraventa de estas características por una causa prevista en la ley.

43. Por otro lado, como también ha señalado la Abogada General en los puntos 43 y 44 de sus conclusiones, parece que la intervención del notario se circunscribe a la autenticación del contrato de compraventa de que se trate o, en su caso, a la negativa a autenticar ese contrato para cumplir, con total independencia e imparcialidad, la obligación legal que le incumbe, sin prestar, más allá de la autenticación, asesoramiento jurídico para promover los intereses específicos de las partes.

44. Por consiguiente, no parece que, en el marco de esta autenticación, el notario actúe con el fin de promover los intereses específicos de alguna de las partes o de ambas, sino de manera imparcial, con equidistancia entre las partes y sus respectivos intereses, únicamente en interés de la ley y de la seguridad jurídica. A la vista de los procedimientos específicos de autenticación notarial de los documentos y de los efectos jurídicos vinculados a los documentos autenticados en el ordenamiento jurídico alemán, mencionados en los apartados 42 y 43 de la presente sentencia, no parece que esta autenticación corresponda a las actividades a que se refiere el apartado 38 de la misma.

45. De ello se deduce, como ha señalado la Abogada General, en esencia, en los puntos 35, 37 a 39, 41 a 43 y 47 de sus conclusiones, y sin perjuicio de que el órgano jurisdiccional remitente compruebe este extremo, que la autenticación por un notario de un contrato de compraventa de un bien inmueble propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia, mencionada en los apartados 42 y 43 de la presente sentencia, no está comprendida en el concepto de «servicios de asesoramiento jurídico» a que hace referencia el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014 y, por consiguiente, en el ámbito de aplicación de la prohibición de prestar esos servicios a esa persona jurídica, prevista en la letra b) de la mencionada disposición.

46. En segundo término, esta interpretación literal del artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014 se ve corroborada por el contexto normativo en el que se inscriben dicha disposición y dicho Reglamento.

47. En efecto, como ha subrayado la Abogada General en los puntos 53 a 55 y 60 a 64 de sus conclusiones, por un lado, el artículo 5 *bis bis*, apartado 1, del Reglamento n.º 833/2014 establece la prohibición de realizar, directa o indirectamente, cualquier transacción con personas jurídicas que cumplan determinados criterios como estar establecidas en Rusia o fuera de la Unión, figurar en la lista de sociedades estatales rusas del anexo XIX del Reglamento, estar sujetas al control público o participadas en más de un 50 % por el Estado ruso o tener estrechos vínculos con dicho Estado o con entidades incluidas en ese anexo. Dicho esto, ni esta disposición ni ninguna otra del citado Reglamento establecen una prohibición general de intervenir en una operación con una persona jurídica por el mero hecho de que esté establecida en Rusia o una prohibición de transmitir bienes inmuebles situados en el territorio de la Unión y propiedad de esa persona jurídica.

48. Por otro lado, si bien el Reglamento n.º 269/2014 establece medidas restrictivas respecto de las personas responsables de acciones que menoscaban o amenazan la integridad territorial, la soberanía y la independencia de Ucrania, y de las personas y entidades asociadas a ellas, la inmovilización de fondos y recursos económicos y la prohibición de poner a disposición fondos y recursos económicos que impone, en su artículo 2, solo se aplican a determinadas personas físicas y jurídicas, entidades y organismos enumerados taxativamente en el anexo I de dicho Reglamento.

49. Pues bien, la interpretación del artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014 en el sentido de que la prohibición prevista en esta disposición se aplica a una autenticación como la controvertida en el litigio principal, conduciría, como ha señalado la Abogada General en los puntos 59 y 64 de sus conclusiones, a incoherencias, por un lado, en la aplicación de ese Reglamento y, por otro, entre dicho Reglamento y el Reglamento n.º 269/2014.

50. En efecto, mientras que las operaciones relativas a bienes inmuebles situados en el territorio de la Unión y propiedad de personas jurídicas establecidas en Rusia siguen estando autorizadas en virtud del Reglamento n.º 833/2014, estas operaciones podrían verse obstaculizadas, en la práctica, en algunos Estados miembros, como la República Federal de Alemania, en los que la autenticación notarial del contrato de compraventa de un bien inmueble constituye un requisito esencial para la enajenación de este bien, y ello con independencia de si esas personas jurídicas están o no sujetas a una prohibición de disponer de su patrimonio con arreglo al Reglamento n.º 269/2014.

51. Pues bien, esta diferencia en los efectos de la prohibición establecida en el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014 de un Estado miembro a otro, según el sistema notarial aplicable, no ha podido ser la intención del legislador de la Unión.

52. En tercer término, contrariamente a lo que los Gobiernos estonio, neerlandés y polaco han dado a entender en sus observaciones escritas o en la vista, la interpretación realizada en el apartado 45 de la presente sentencia no es contraria a la finalidad del Reglamento n.º 833/2014 ni a la del Reglamento n.º 269/2014.

53. Para empezar, como se desprende del considerando 8 de la Decisión 2022/1909 y del considerando 2 del Reglamento n.º 833/2014, se han introducido nuevas medidas restrictivas, entre las que se encuentra la prohibición de prestar servicios de asesoramiento jurídico, «en respuesta a las acciones ilegales de Rusia», con el

fin de «[seguir] aumentando la presión sobre Rusia para que ponga fin a su guerra de agresión» y «con el fin de aumentar el coste de las acciones de Rusia por menoscabar la integridad territorial, la soberanía y la independencia de Ucrania, así como para promover una solución pacífica de la crisis». Dicho esto, ni de esa Decisión, ni de ese Reglamento ni del Reglamento 2022/1904 se desprende que el Consejo, del que emanan tales actos, al establecer dicha prohibición, haya pretendido que, a consecuencia de esta, las personas jurídicas establecidas en Rusia no puedan disponer de sus bienes inmuebles en determinados Estados miembros.

54. A continuación, en la vista, el Consejo no solo negó haber tenido la intención de prohibir a las personas jurídicas establecidas en Rusia enajenar sus bienes inmuebles situados en el territorio de la Unión, sino que precisó, en respuesta a una pregunta formulada por el Tribunal de Justicia, que el objetivo que subyace a la prohibición de prestar servicios de asesoramiento jurídico, prevista en el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014, era dificultar a las personas jurídicas rusas que operan en el territorio de la Unión la continuación de sus actividades comerciales en dicho territorio, y de este modo causar un impacto en la economía rusa. Ahora bien, la autenticación notarial de un contrato de compraventa de un bien inmueble propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia, como la regulada por el Derecho alemán, no puede considerarse contraria a este objetivo.

55. Por último, dado que la prohibición prevista en el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014 debe entenderse en el sentido de que persigue el objetivo contemplado en el considerando 5 de la Decisión 2022/1909 de impedir la elusión de las sanciones adoptadas, procede señalar, al igual que la Abogada General en el punto 74 de sus conclusiones, que, en la medida en que las operaciones comerciales con personas jurídicas establecidas en Rusia no están sujetas a una prohibición general en virtud de dicho Reglamento, no se aprecia de qué modo la autenticación notarial, regulada por el ordenamiento jurídico alemán, de un contrato de compraventa de un bien inmueble propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia podría contribuir, *a priori* y de manera generalizada, a eludir las medidas restrictivas adoptadas.

56. A la vista de todas las consideraciones anteriores, no parece que la autenticación, por un notario alemán, de un contrato de compraventa de un bien inmueble situado en Alemania propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia esté comprendida en el ámbito de aplicación de la prohibición de prestar servicios de asesoramiento jurídico, prevista en el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014.

57. En segundo lugar, al órgano jurisdiccional remitente le surgen dudas sobre si las tareas, contempladas en la legislación alemana, que el notario lleva a cabo para garantizar la ejecución de un contrato de compraventa autenticado de un bien inmueble situado en Alemania propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia están incluidas en esa prohibición.

58. Según la resolución de remisión, estas tareas consisten, en particular, en garantizar la custodia y el pago del precio de la compraventa, en cancelar las cargas que gravan ese bien inmueble y en inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de la propiedad de este.

59. Corresponderá al órgano jurisdiccional remitente apreciar, en relación con cada una de esas tareas, si implican la prestación por el notario de asesoramiento jurídico a las partes, conforme a la interpretación del concepto de «servicios de asesoramiento jurídico» realizada en el apartado 38 de la presente sentencia.

60. A este respecto, e, igualmente, sin perjuicio de la apreciación que en última instancia realice el órgano jurisdiccional remitente, no parece que las tareas de que se trata impliquen la prestación, por parte del notario, de asesoramiento jurídico a las partes del contrato de compraventa de un bien inmueble.

61. En tercer y último lugar, las preguntas del órgano jurisdiccional remitente se refieren a los servicios de traducción prestados por un intérprete con ocasión de la autenticación de un contrato de compraventa de un bien inmueble situado en Alemania, propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia, para asistir al representante de esa persona jurídica que no posee conocimientos suficientes de la lengua del procedimiento de autenticación.

62. Dado que la profesión de intérprete no es de naturaleza jurídica, los servicios de traducción prestados por un intérprete con ocasión de la autenticación de un documento no presentan las características de «asesoramiento jurídico», entendido según el sentido habitual de la expresión, evocado en el apartado 38 de la presente sentencia, aun cuando la prestación de servicios de que se trate consista en asistir a un profesional del Derecho que actúe en un ámbito jurídico. Por otro lado, como se desprende del apartado 56 de la presente sentencia, no parece que la autenticación, por un notario alemán, de un documento de compraventa de un inmueble como el controvertido en el litigio principal esté comprendida en el ámbito de aplicación de la prohibición de prestar servicios de asesoramiento jurídico prevista en el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, del Reglamento n.º 833/2014. De ello se

deduce que, al prestar servicios de traducción en el marco del procedimiento de autenticación notarial de un documento de esas características, para asistir al representante de esa persona jurídica que no posee conocimientos suficientes de la lengua del procedimiento de autenticación, el intérprete no le presta «servicios de asesoramiento jurídico» en el sentido de la referida disposición. Por lo tanto, estas últimas prestaciones a que se ha hecho referencia no están comprendidas en la prohibición establecida en la mencionada disposición.

63. A la luz de todas las consideraciones anteriores, procede responder a las cuestiones prejudiciales planteadas que el artículo 5 *quindecies*, apartado 2, letra b), del Reglamento n.º 833/2014 debe interpretarse en el sentido de que

- ni la autenticación, por un notario de un Estado miembro, de un contrato de compraventa de un bien inmueble situado en el territorio de ese Estado miembro y propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia,
- ni los actos de ejecución de dicho contrato autenticado llevados a cabo por el notario para la cancelación de las cargas que gravan el inmueble, el pago del precio de la compraventa al vendedor y la inscripción de la transmisión de la propiedad en el registro de la propiedad,
- ni los servicios de traducción prestados por un intérprete con ocasión de dicha autenticación para asistir al representante de esa persona jurídica que no posee conocimientos suficientes de la lengua del procedimiento de autenticación,

están comprendidos en la prohibición de prestar servicios de asesoramiento jurídico a dicha persona jurídica, prevista en esa disposición.

Costas

64. Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional remitente, corresponde a este resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Segunda) declara:

El artículo 5 *quindecies*, apartado 2, letra b), del Reglamento (UE) n.º 833/2014 del Consejo, de 31 de julio de 2014, relativo a medidas restrictivas motivadas por acciones de Rusia que desestabilizan la situación en Ucrania, en su versión modificada por el Reglamento (UE) 2022/1904 del Consejo, de 6 de octubre de 2022,

debe interpretarse en el sentido de que

- **ni la autenticación, por un notario de un Estado miembro, de un contrato de compraventa de un bien inmueble situado en el territorio de ese Estado miembro y propiedad de una persona jurídica establecida en Rusia,**
- **ni los actos de ejecución de dicho contrato autenticado llevados a cabo por el notario para la cancelación de las cargas que gravan el inmueble, el pago del precio de la compraventa al vendedor y la inscripción de la transmisión de la propiedad en el registro de la propiedad,**
- **ni los servicios de traducción prestados por un intérprete con ocasión de dicha autenticación para asistir al representante de esa persona jurídica que no posee conocimientos suficientes de la lengua del procedimiento de autenticación**

están comprendidos en la prohibición de prestar servicios de asesoramiento jurídico a dicha persona jurídica, prevista en la mencionada disposición.

Firmas

* Lengua de procedimiento: alemán.

i La denominación del presente asunto es ficticia. No se corresponde con el nombre de ninguna parte en el procedimiento.

Fuente: sitio internet del Tribunal de Justicia.