

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12685 *Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 3 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don José Periel Martín, notario de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 3, doña Almudena del Río Galán, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

En escritura autorizada el día 4 de septiembre de 2025 por el notario de Madrid, don José Periel Martín, con el número 5.471 de protocolo, don F. J. E. F., en representación de «Banco Santander, SA», exponía que, mediante escritura autorizada el día 25 de marzo de 2021 por el notario de Boadilla del Monte, don Rafael Martínez Díe, dicha entidad concedió un préstamo hipotecario a don F. J. E. F., que disponía que «Banco Santander, SA» se declaraba reintegrado de dicho préstamo y otorgaba total carta de pago, por lo que, extinguida la obligación garantizada, liberaba a la finca reseñada de toda responsabilidad derivada del indicado gravamen y consentía la práctica del pertinente asiento registral cancelatorio. Y se hacía constar que dicha cancelación ha sido solicitada por el mismo don F. J. E. F.

La representación alegada se acreditaba, según expresaba el notario autorizante, con escritura de poder especial conferido por dicha entidad bancaria a don F. J. E. F. mediante escritura autorizada el día 22 de noviembre de 2024 por el indicado notario de Boadilla del Monte, don Rafael Martínez Díe, con el número 5.468 de protocolo, «en la que se protocolizan y elevan a público los acuerdos sociales de la Comisión Ejecutiva del Banco Santander, SA, adoptados el 18 de noviembre de 2024 otorgando poder irrevocable al/a los compareciente/s para otorgar unilateralmente la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca».

El notario autorizante de la escritura calificada añadía lo siguiente:

«Copia autorizada electrónica de dicha escritura tengo a la vista, y a mi juicio son suficientes sus facultades representativas para el otorgamiento de la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, en los términos en ella contenidos, al constar expresamente en el poder la Facultad de "... otorgar unilateralmente la escritura de cancelación de la hipoteca».

Además, he comprobado el cumplimiento de los requisitos del acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Banco de Santander, SA por el que se otorga poder irrevocable, al haberse expedido y remitido a través de la Sede Electrónica Notarial el certificado de saldo cero, acompañando nota simple de la finca hipotecada. Incorporo a esta matriz el certificado de saldo cero, que he recibido a través de la Sede Electrónica notarial.»

El referido «certificado de cancelación económica» (que se incorporaba mediante diligencia) está expedido por «Banco Santander, SA», con la firma de «A. C. G.», quien

certifica que don F. J. E. F. era titular del préstamo hipotecario que se reseñaba y que se encontraba reembolsado económicamente en su totalidad. Y se añadía lo siguiente:

«Consentimiento anticipado para cancelación.

El presente certificado se emite por Banco Santander para que a efectos del Poder anticipado para cancelación registral de Préstamos Hipotecarios, otorgado en virtud de Escritura de Protocolización y Elevación a público de Acuerdos Sociales de la Comisión Ejecutiva de Banco Santander, SA, el día 22/11/2024 ante el Notario don Rafael Martínez Díe bajo el número 5468/2024 de su protocolo, se pueda otorgar por las personas legitimadas tal como estas se definen a continuación la escritura pública de cancelación de la hipoteca identificada en este documento siempre que se den las condiciones establecidas en el citado Poder, lo que se apreciará por el notario autorizante, como presupuesto del otorgamiento.

Personas legitimadas: Se entenderán autorizadas irrevocablemente a estos efectos, la parte deudora (si fueren varias personas solidariamente), o en su caso, quien ostente la propiedad de la finca hipotecada, para otorgar unilateralmente la escritura de cancelación si concurren las condiciones que se expresan seguidamente y que apreciará el notario autorizante, como presupuesto del otorgamiento.

Inscripción en el Registro de la Propiedad. Una vez otorgada la escritura de cancelación correspondiente a la/s finca/s antes referidas, la persona legitimada podrá tramitar la inscripción registral de la escritura pública de cancelación de hipoteca, bien solicitando al Notario autorizante que presente la referida escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad, y siga todos los trámites necesarios hasta su correcta inscripción, o bien asumiendo personalmente la inscripción registral de esa escritura.

La solicitud al Banco lo es únicamente a efectos del otorgamiento de la escritura pública de cancelación de la hipoteca, no asumiendo el Banco ninguna responsabilidad frente a la persona legitimada en cuanto a la posterior inscripción registral de esa escritura de cancelación.»

Según los acuerdos sociales de la Comisión Ejecutiva de «Banco Santander, SA», adoptados el día 18 de noviembre de 2024, y elevados a público en la referida escritura de poder otorgada el día 22 de noviembre de 2024, con el número 5.468 de protocolo, las condiciones que deben concurrir y comprobar el notario como presupuesto del otorgamiento unilateral –por el deudor o propietario de la finca hipotecada– de la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca son las siguientes:

«Primera. Que se inste dicha cancelación al Banco por la persona legitimada.

Segunda. Que el Banco, previa comprobación del pago de la totalidad de la deuda del préstamo hipotecario, remita a la sede electrónica notarial el certificado de saldo cero, junto con una nota simple del Registro de la Propiedad, atinente a la finca que deba liberarse de la hipoteca, o de las fincas en caso de que varias fincas conformaran la garantía del Préstamo hipotecario a cancelar.

Tercera. Que recibida de la pertinente comunicación de la sede electrónica notarial por el procedimiento establecido para la elección del notario, la persona legitimada, abonando los gastos consiguientes, inste el otorgamiento unilateral de la escritura pública de cancelación de conformidad al procedimiento de tramitación en sede electrónica, ante el Notario indicado quien habrá de apreciar el cumplimiento de los citados requisitos».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 3, el día 3 de octubre de 2025 fue objeto de una primera calificación negativa que no fue objeto de impugnación. Para subsanar los defectos expresados en dicha calificación se

aportó, mediante la diligencia antes referida, certificado de cancelación económica que se había omitido, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Se presenta a inscripción escritura de cancelación hipoteca autorizada por el Notario de Madrid, José Periel Martín, de fecha 04/09/2025, número de Protocolo 5471/2025.

Dicho documento causó el día 12/09/2025, el asiento de presentación número 2678 del Diario 2025, el cual queda prorrogado por el plazo de 60 días hábiles a contar desde la última fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación.

II. Fundamentos de Derecho.

En la documentación aportada para subsanar el defecto que se califica en la presente escritura:

El Certificado de saldo cero que se incorpora, no acredita, siendo imprescindible, el poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas de don A. C. G. y en su caso su inscripción en el Registro Mercantil. Asimismo la firma de don A. C. G., firmante del Certificado de saldo cero, debe estar debidamente legitimada Notarialmente o ser electrónica comprobable, debiendo además acreditar su representación suficiente. Incumple el artículo 1.280 5.ª del C. Civil.

III. Resolución.

La registradora de la Propiedad que suscribe, suspende la inscripción del documento indicado en los hechos, por lo motivado en los fundamentos de derecho una vez calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 18.L.H. y 98 a 100 de su Reglamento; lo que se notifica al presentante y al Notario autorizante.

Contra la presente calificación [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Almudena del Río Galán registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 3 a día veintisiete de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Alcobendas número 2, doña María Luz Sánchez-Jáuregui Lázaro, quien, con fecha de 27 de noviembre de 2025, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 3.

IV

Contra la nota de calificación sustituida (y también contra la calificación sustitutoria – indebidamente; vid. artículo 19 bis.5.ª de la Ley Hipotecaria–), don José Periel Martín, notario de Madrid, interpuso recurso el día 27 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«– La expresión del órgano que confiere el poder figura desde el principio en la escritura de cancelación, que indica claramente que fue la Comisión Ejecutiva del Banco Santander, cuyas facultades suficientes ha enjuiciado positivamente el Notario autorizante de dicha escritura de poder, Don Rafael Martínez Die. Tratándose de un poder especial, para un acto concreto, su inscripción en el Registro Mercantil no es obligatoria.

– En lo tocante a la persona legitimada para otorgar la cancelación y los requisitos complementarios exigidos en el poder, debe indicarse que nos encontramos ante un

poder a favor de personas determinables por el cumplimiento de requisitos objetivos muy claros y de fácil apreciación por el Notario que juzga la determinación del apoderado. Estos requisitos han sido fijados por el poderdante en ejercicio de su autonomía de la voluntad (y bajo su responsabilidad), y será propio poderdante quien deba velar por su corrección; incumbiendo al notario autorizante de la escritura de cancelación exclusivamente la comprobación de que se han cumplido tal y como fueron establecidos en la escritura de poder. Una vez apreciado por el notario, el juicio de suficiencia comprende dicho cumplimiento, por lo que no puede ser revisado de nuevo por el Registrador (art. 98 ley 24/2001 e interpretación reiteradísima). En este sentido, aunque para una completa documentación, se ha incluido el Certificado saldo cero en la escritura, entendemos podría haberse omitido.

– Respecto del cumplimiento de los requisitos de forma que exige el artículo 1.280,5.º del Código civil, dichas exigencias han de predicarse del poder en sí mismo, que las cumple, pero no de los requisitos complementarios y objetivos para la determinación del apoderado, para los que el poderdante no ha previsto que vayan investidos de autenticidad. Es el poderdante quien libremente regula en el poder esta cuestión con los requisitos que considera necesarios para su seguridad, sin que terceros como el notario o el registrador puedan exigir que los incremente.

– Finalmente, en cuanto a la utilización de la Sede Electrónica Notarial para la remisión del Certificado y la nota simple, y la elección de notario [...] no solo cuenta a su favor con el principio de la autonomía de la voluntad del poderdante del que hemos hablado en el párrafo anterior, sino que ha sido avalado por la propia ley, para las pólizas mercantiles, cuya remisión a la Sede Electrónica, sin firma alguna, se considera suficiente para entender prestado el consentimiento de la entidad a efectos de la operación de crédito, salvo del texto de la propia póliza se desprenda lo contrario. (actual Art 17 ter de la Ley del Notariado).»

V

Mediante escrito, de fecha 9 de diciembre de 2025, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1227, 1258, 1280 y 1875 del Código Civil; 1, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 17, 17 bis, 17 ter, 23, 24 y 31 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165, 166, 258, 259 y 262 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 y de, Sala de lo Civil, 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985, 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero y 3 de marzo de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 14 y 20 de febrero, 19 de marzo, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio y 11 de diciembre de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 23 de marzo, 17 de abril, 25 de mayo y 13 de diciembre de 2017, 12 de abril, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 y 16 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7, 23 y 29 de junio, 1 y 22 de julio, 8 de octubre y 8, 16 y 17 de noviembre de 2021, 3 de enero, 14 de marzo, 11 abril, 6 y 11 de julio y 4 y 22 de noviembre de 2022, 9 de marzo, 19 y 27 de abril, 9 y 22 de mayo, 2 y 26 de junio, 5 de julio, 21 de septiembre y 15, 27 y 28 de noviembre de 2023, 21 de febrero, 26 de marzo, 28 de mayo, 20 de junio y 25 de septiembre de 2024 y 4 de febrero, 18 de marzo, 15 y 16 de abril y 10 de julio de 2025.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de carta de pago de préstamo y cancelación de hipoteca otorgada, en representación de la entidad acreedora, por el prestatario y propietario de la finca hipotecada, quien dispone que «Banco Santander, SA», se declara reintegrado de dicho préstamo y otorga total carta de pago, por lo que, extinguida la obligación garantizada libera la finca reseñada de toda responsabilidad derivada del indicado gravamen y consiente la práctica del pertinente asiento registral cancelatorio.

El notario autorizante expresa que dicha representación se acredita mediante escritura de poder especial conferido por la indicada entidad acreedora a don F. J. E. F. ante el notario de Boadilla del Monte, don Rafael Martínez Díe, el 22 de noviembre de 2024, con número 5.468 de protocolo, «en la que se protocolizan y elevan a público los acuerdos sociales de la Comisión Ejecutiva del Banco Santander, SA, adoptados el 18 de noviembre de 2024 otorgando poder irrevocable al/a los compareciente/s para otorgar unilateralmente la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca».

En la misma escritura calificada el notario añade lo siguiente:

«Copia autorizada electrónica de dicha escritura tengo a la vista, y a mi juicio son suficientes sus facultades representativas para el otorgamiento de la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, en los términos en ella contenidos, al constar expresamente en el poder la Facultad de "...otorgar unilateralmente la escritura de cancelación de la hipoteca".

Además, he comprobado el cumplimiento de los requisitos del acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Banco de Santander, SA, por el que se otorga poder irrevocable, al haberse expedido y remitido a través de la Sede Electrónica Notarial el certificado de saldo cero, acompañando nota simple de la finca hipotecada. Incorporo a esta matriz el certificado de saldo cero, que he recibido a través de la Sede Electrónica notarial.»

El referido «certificado de cancelación económica» está expedido por «Banco Santander, SA», con la firma de «A. C. G.», quien certifica que don F. J. E. F. es titular del préstamo hipotecario que se reseña, que se encuentra reembolsado económicamente en su totalidad. Y se añade lo siguiente:

«Consentimiento anticipado para cancelación.

El presente certificado se emite por Banco Santander para que a efectos del Poder anticipado para cancelación registral de Préstamos Hipotecarios, otorgado en virtud de Escritura de Protocolización y Elevación a público de Acuerdos Sociales de la Comisión Ejecutiva de Banco Santander, SA, el día 22/11/2024 ante el Notario don Rafael Martínez Díe bajo el número 5468/2024 de su protocolo, se pueda otorgar por las personas legitimadas tal como estas se definen a continuación la escritura pública de cancelación de la hipoteca identificada en este documento siempre que se den las condiciones establecidas en el citado Poder, lo que se apreciará por el notario autorizante, como presupuesto del otorgamiento.

Personas legitimadas: Se entenderán autorizadas irrevocablemente a estos efectos, la parte deudora (si fueren varias personas solidariamente), o en su caso, quien ostente la propiedad de la finca hipotecada, para otorgar unilateralmente la escritura de cancelación si concurren las condiciones que se expresan seguidamente y que apreciará el notario autorizante, como presupuesto del otorgamiento.

Inscripción en el Registro de la Propiedad. Una vez otorgada la escritura de cancelación correspondiente a la/s finca/s antes referidas, la persona legitimada podrá tramitar la inscripción registral de la escritura pública de cancelación de hipoteca, bien solicitando al Notario autorizante que presente la referida escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad, y siga todos los trámites necesarios hasta su correcta inscripción, o bien asumiendo personalmente la inscripción registral de esa escritura [...]».

La registradora basa su negativa a la inscripción en que, a su juicio, «el Certificado de saldo cero que se incorpora, no acredita, siendo imprescindible, el poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas de don A. C. G. y en su caso su inscripción en el Registro Mercantil. Asimismo la firma de don A. C. G., firmante del Certificado de saldo cero, debe estar debidamente legitimada Notarialmente o ser electrónica comprobable, debiendo además acreditar su representación suficiente. Incumple el artículo 1.280 5.ª del C. Civil».

El notario recurrente alega, en síntesis, que, respecto de la persona legitimada para otorgar la cancelación y los requisitos complementarios exigidos en el poder, debe indicarse que nos encontramos ante un poder a favor de personas determinables por el cumplimiento de requisitos objetivos muy claros y de fácil apreciación por el notario; requisitos que han sido fijados por el poderdante en ejercicio de su autonomía de la voluntad y bajo su responsabilidad; incumbiendo al notario autorizante de la escritura de cancelación exclusivamente la comprobación de que se han cumplido tal y como fueron establecidos en la escritura de poder. Una vez apreciado por el notario, el juicio de suficiencia comprende dicho cumplimiento, por lo que no puede ser revisado de nuevo por el registrador (artículo 98 de la Ley 24/2001), de modo que, aun cuando, para una completa documentación, se ha incluido el «certificado saldo cero» en la escritura, podría haberse omitido. Y añade que, respecto de los requisitos de forma que exige el artículo 1280.5.º del Código Civil, dichas exigencias han de predicarse del poder en sí mismo, que las cumple, pero no de los requisitos complementarios y objetivos para la determinación del apoderado, para los que el poderdante no ha previsto que vayan investidos de autenticidad. Es el poderdante quien libremente regula en el poder esta cuestión con los requisitos que considera necesarios para su seguridad, sin que terceros como el notario o el registrador puedan exigir que los incremente.

2. La cuestión planteada guarda semejanza con las abordadas en las Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de julio de 2022 y 4 de febrero de 2025, por lo que debe adoptarse análoga solución.

El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la

responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018:

«1. Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

2. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”.»

Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral «a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa

obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una «reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada».

Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral “a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación”».

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de los mismos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (vid., por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015 y 25 de octubre de 2016). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

4. En los supuestos analizados por las citadas Resoluciones de esta Dirección General de 11 de julio de 2022 y 4 de febrero de 2025, la objeción expresada por el registrador se refería al hecho de que se complementaba la representación de la entidad prestamista y vendedora, respectivamente, con una certificación con firma legitimada; y recordaban las afirmaciones que este Centro Directivo expresó en la Resolución de 20 de febrero de 2007 en relación con la representación de una entidad prestamista (recogiendo en parte las de otra Resolución de 14 de febrero de 2007):

«Lo primero que debe afirmarse es que no existe ningún obstáculo jurídico para que la formalización de operaciones de préstamo con garantía hipotecaria por un apoderado quede subordinada a la previa aprobación de las mismas por los órganos o por otro apoderado de la entidad concedente. Las especiales características de la entidad poderdante y la extensión territorial de su ámbito de actuación pueden reclamar una adecuada composición de las exigencias ineludibles de descentralización de su giro o tráfico con el mantenimiento de un razonable control y la coordinación que aseguren la unidad de dirección y criterio, así como la optimización de los términos y condiciones en que son decididas y autorizadas las diversas actuaciones; de ahí que la entidad poderdante goza de libertad para articular la configuración de ese apoderamiento, siempre dentro de los márgenes reconocidos a la autonomía privada y siempre que con dicha actuación no vulnere preceptos de ius cogens, ya sean relativos a la forma de documentar tal autorización o al hecho en sí mismo de ésta.

En ese sentido, no existe obstáculo para que la actuación del apoderado de la entidad de crédito, concluyendo en nombre de ésta un acto o negocio jurídico –en el caso examinado, un préstamo hipotecario–, quede sujeto a un acto interno de esa misma entidad que actúa a modo de control precedente “*ad intra*” que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex artículo 1280.5 del Código Civil; y, todo ello, porque debe coordinarse la necesaria agilidad en el tráfico jurídico civil con la posibilidad de que el “*dominus negotii*” establezca sus mecanismos de control interno que le aseguren, primero, una unidad de criterio en el giro o tráfico que desempeña y, segundo, un adecuado control acerca de quién lo lleva a efecto.

Por las razones expuestas, en el presente supuesto debe determinarse únicamente si está o no fundada en derecho la exigencia por el Registrador de una escritura pública

de consentimiento o de ratificación por parte del apoderado que suscribe la referida certificación incorporada a la escritura calificada. Respecto de esta cuestión ha de concluirse necesariamente en el carácter infundado de dicha exigencia.

En efecto, la certificación del acuerdo aprobatorio previsto por el propio poderdante habrá de cumplir los requisitos formales impuestos por dicho “dominus negotii” –con la salvedad antes expresada de las consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse de las exigencias generales en materia de forma negocial–. Ahora bien, la valoración del juicio de suficiencia, ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, compete únicamente al Notario autorizante, toda vez que se trata de un juicio acerca de unas facultades que derivan del documento auténtico exhibido para acreditar la representación, de modo que la reseña del documento aportado para acreditar la representación alegada y la valoración sobre el juicio de suficiencia de las facultades representativas que exprese el Notario en la forma legalmente establecida no podrán ser objeto de revisión por el Registrador, según resulta de las normas legales antes referidas y del propio criterio reiterado por este Centro Directivo.

Como ya decidió esta Dirección General en Resolución de 17 de noviembre de 2006, tal como está redactada la escritura calificada, dicho juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas no queda empañado por el hecho de que el Notario añada que el apoderado se encuentra especialmente facultado en virtud de la certificación que se incorpora. En efecto, no puede obviarse que, no obstante la referencia a dicho documento privado con firma legitimada, el Notario asevera, bajo su responsabilidad que de la documentación auténtica reseñada resulta que el apoderado está suficientemente facultado para formalizar el negocio de que se trata. Y, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador habrá de efectuar su calificación por lo que resulte del propio título y de los asientos del Registro. En este ámbito, el juicio que el Notario ha emitido sobre la suficiencia del poder en la escritura calificada no resulta contradicho por el contenido de ésta, por más que en ella se haga referencia a una certificación cuya trascendencia determinante respecto de la suficiencia de las facultades representativas sólo a dicho Notario corresponde valorar, sin que exista indicio alguno incluido en el título que le permita al Registrador calificar que la expresión del juicio notarial de dicha suficiencia o la congruencia del mismo queden desvirtuadas por el contenido de la misma escritura calificada. Lo que en ningún caso puede hacer el Registrador es exigir la correspondiente escritura de apoderamiento o tener en cuenta la que a él se le aporte y valorar con base en ella esa trascendencia que la referida certificación haya de tener respecto de la suficiencia de las facultades representativas acreditadas al Notario autorizante del título calificado; dicha actuación excede de las competencias legales del Registrador y, por ende, constituiría una infundada negación o desvirtuación de los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública notarial.»

5. Debe tenerse en cuenta que, tratándose de poderes como el del presente caso, la representación es obra de la voluntad del representado, que es quien crea la situación representativa. En un mundo jurídico regido por el principio de autonomía de la voluntad, quien confiere el poder puede determinar el contenido del mismo y puede también modular el apoderamiento que contiene del modo que tenga por conveniente.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resolución de 13 de diciembre de 2017), en ejercicio de esa autonomía de la voluntad, el poderdante puede someter la vigencia del poder a condición, que puede ser suspensiva o resolutoria. Ejemplo de poder bajo condición suspensiva es aquel en el que la eficacia de ese apoderamiento depende, como suceso futuro e incierto, de la muerte, de la incapacitación o de la inhabilitación del administrador único o de uno de los administradores mancomunados de la sociedad mercantil poderdante. En tanto no tenga lugar ese hecho futuro e incierto, el poder está latente. Al configurar así la condición, el apoderamiento conferido finaliza fatalmente siempre que el apoderado no consiga ese objetivo.

Igualmente, con base en esa autonomía de la voluntad, el poderdante puede someter el poder a término, que puede ser inicial, cuando de su advenimiento depende el comienzo de eficacia del poder de representación, o final, si lo que depende de él es la

cesación de los efectos del apoderamiento. Así, por ejemplo, un empresario o una sociedad mercantil confieren poder, estableciendo que el apoderamiento se inicia a partir del día de comienzo del siguiente ejercicio social, o que cesará el día final de ese ejercicio. La fecha de inicio de la eficacia del poder puede ser una fecha determinada (como, por ejemplo, el 1 de enero del año siguiente) o una fecha determinable mediante elementos externos al propio documento en el que se otorgue el poder (v. gr.: el día de comienzo del siguiente ejercicio social, que no tiene por qué coincidir con el año natural). Del mismo modo, el otorgante del poder puede establecer un término final, de modo tal que el poder se extinga en una fecha determinada (un día concreto del calendario. Cfr. Resolución de 23 de marzo de 2017) o determinable (v. gr.: el día que el apoderado cumpla 70 años).

Los poderes bajo condición o a término son perfectamente válidos en el Derecho español. Y la condición suspensiva puede estar constituida por un acto interno de esa misma entidad que complementa al poder que ya está documentado en escritura pública. En tal caso, y aunque el registrador no puede revisar el juicio de suficiencia de las facultades representativas –en los términos ya expuestos anteriormente–, sí que podrá apreciar, por lo que resulte del título y de los asientos del propio Registro de la Propiedad –o de otros registros públicos que el notario y el registrador pueden consultar–, si es errónea esa valoración notarial sobre el cumplimiento de la condición suspensiva.

Como admitió esta Dirección General en las citadas Resoluciones de 11 de julio de 2022 y 4 de febrero de 2025, esta última valoración es posible respecto de la certificación complementaria referida sobre ese acto interno de la entidad vendedora, con los requisitos de forma, como puede ser –en los casos entonces analizados– la legitimación de firma, que se hayan dispuesto en el título representativo en que se configuró dicha condición.

Análogas consideraciones deben ser tenidas en cuenta en el caso del presente recurso en el que al apoderamiento se condiciona suspensivamente a los requisitos cuyo cumplimiento ha comprobado el notario autorizante, según expresa al reseñar el poder acreditado y emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas: que el Banco remita a través de la sede electrónica notarial el certificado de saldo cero, junto con un nota simple del Registro de la Propiedad atinente a la finca hipotecada.

Ahora bien, en esa valoración debe tenerse en consideración que, como se ha expuesto anteriormente, el carácter erróneo del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de los mismos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de esa suficiencia.

Por ello, en el presente caso no puede fundarse la negativa a la inscripción en que, a juicio del registrador, deba acreditarse que quien expide el referido certificado de saldo cero tenga poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas y que su firma esté legitimada notarialmente. Y es que no puede entenderse que el hecho de la remisión de ese certificado constituya una declaración de voluntad de un representante de la entidad poderdante (en este caso quien expide ese certificado) que se confunda con la declaración propia del negocio de apoderamiento, sino que constituye un simple requisito de control de orden interno en el marco de una estructura compleja de representaciones y actuaciones delegadas. Por ello, como afirma certeramente el recurrente, la exigencia formal establecida en el artículo 1280.5.º del Código Civil ha de predicarse del poder en sí mismo (el conferido en favor de quien interviene en representación del banco), que está debidamente reseñado por el notario, con emisión de juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas; pero no de los requisitos complementarios y objetivamente comprobables que para la determinación del concreto apoderado ha dispuesto el poderdante, sin que éste haya exigido las medidas de autenticidad a que se refiere la registradora.

Ciertamente, es razonable el juicio emitido por el notario autorizante cuando interpreta que la remisión del certificado de saldo cero a través de la sede electrónica notarial es ese acto interno de la misma entidad prestamista que lo ha previsto (cfr. las

citadas Resoluciones de este Centro Directivo de 14 y 20 de febrero de 2007, entre otras) a modo de control precedente «ad intra» que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex artículo 1280.5.º del Código Civil; y, todo ello, porque debe coordinarse la necesaria agilidad en el tráfico jurídico civil con la posibilidad de que el «dominus negotii» establezca sus mecanismos de control interno que le aseguren, primero, una unidad de criterio en el giro o tráfico que desempeña y, segundo, un adecuado control acerca de quién lo lleva a efecto.

Indudablemente, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, la entidad poderdante puede establecer las medidas complementarias de control interno que considere suficientes y adecuadas, como acontece en este caso con la remisión del certificado de saldo cero a través de una vía segura, cual es la sede electrónica notarial.

Respecto de este medio, cabe recordar que la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos, modificó determinados preceptos de la Ley del Notariado y se refiere a esa Sede Electrónica Notarial, integrada en el Consejo General del Notariado, siendo general y única a nivel nacional, y correspondiéndole al mismo su titularidad, desarrollo, gestión y administración; y cuyas características técnicas serán comunicadas a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, añadiéndose que «deberá ser accesible y disponible para los ciudadanos a través de redes de comunicación seguras» (artículo 17.4 de la Ley del Notariado). Además, y entre otros preceptos de la misma ley que se refieren a esa sede electrónica [vid. artículos 17 ter, apartados 1.a) y 2, 23.2 y 31, apartados 3 y 4] se dispone que: «El otorgante o quien acredite interés legítimo, previa su comparecencia electrónica en la sede electrónica notarial mediante sistemas de identificación electrónica debidamente homologados, podrá solicitar al notario a cargo del protocolo, copia electrónica o en papel» (párrafo quinto del mismo artículo 17.4); y que: «El notario podrá expedir copias autorizadas con su firma electrónica cualificada bajo las mismas condiciones que las copias en papel, con la indicación al pie de copia del destinatario, previa comprobación de su interés legítimo. La copia autorizada se remitirá a través de la sede electrónica notarial. Del mismo modo remitirá copia simple electrónica con mero valor informativo, incorporando la sede electrónica notarial sello electrónico con marca de tiempo confiable» (artículo 17 bis, apartado 3, de la Ley del Notariado).

Por lo demás, el concreto sistema instrumentado en este caso es digno de encomio en tanto en cuanto facilita y agiliza –sin menoscabo de la seguridad jurídica exigible y sin perjuicio de terceros– el proceso de cancelación de hipotecas en garantía de préstamos bancarios mediante su simplificación y mayor efectividad de la libre elección de notario por el deudor.

En definitiva, es el notario autorizante quien, bajo su responsabilidad, ha emitido un juicio sobre el cumplimiento de los concretos requisitos que respecto de esa condición suspensiva de la eficacia del poder se ha establecido por el poderdante, relativos al certificado de saldo cero. Y no puede afirmarse que este juicio notarial sea claramente erróneo, sin que a esta conclusión puedan oponerse las consideraciones expresadas por la registradora en la calificación impugnada.

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, 18 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.