

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14299 *Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Soria n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Borja Arcocha Aguirrezabal, notario de Amorebieta-Etxano, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Soria número 1, doña María Isabel de Salas Murillo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 9 de octubre de 2025 por el notario de Amorebieta-Etxano, don Borja Arcocha Aguirrezabal, se otorgaba cancelación de un préstamo hipotecario por la representación de «Kutxabank, S.A.».

Interesa a los efectos de este expediente que, en nombre y representación de la entidad «Kutxabank, S.A.», intervenía doña N. R. P., expresándose lo siguiente: «Legitimación: Kutxabank S.A. actúa por medio de su representante, Gestión Documental Euskadi, S.L., con CIF: (...), domiciliada en Bilbao (...) constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada en Bilbao, el día cinco de noviembre de dos mil doce, ante el Notario Don Ruperto-Isidoro Martínez Martínez, bajo el número 1177 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia al tomo 5334, folio 34, hoja BI-61278, inscripción 1.^a Objeto social (...) La entidad Gestión Documental Euskadi S.L. ha sido nombrada apoderada de Kutxabank, S.A. en escritura otorgada ante el Notario de Bilbao, Don Vicente María del Arenal Otero, el 19 de marzo de 2024, número 680 de Protocolo, inscrito en el registro Mercantil de Bizkaia al tomo 6169, folio 70, hoja BI-58729, inscripción 472.^a La señora R. P. es apoderada de Gestión Documental Euskadi S.L. para el ejercicio de las facultades conferidas a su favor en escritura otorgada ante la Notario de Bilbao, Don Jesús Sánchez Vigil de la Villa, el día cuatro de Febrero de dos mil veinticinco, bajo el número 198 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Bizkaia, en el folio electrónico, hoja BI-61278, inscripción 78.^a Todo lo anterior resulta de las copias autorizadas electrónicas de las referidas escrituras que tengo a la vista y devuelvo y sin que en lo omitido haya nada que condicione, limite ni modifique lo inserto y que considero bastante para el presente otorgamiento de escritura. Manifiesta la subsistencia de su representada y no habérsele revocado las facultades conferidas. Tiene, a mi juicio, la señora compareciente, según interviene, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de cancelación de hipoteca».

II

Presentada el día 10 de octubre de 2025 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Soria número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos de Identificación del Documento.
Nombre autoridad: Borja Arcocha Aguirrezabal.
Población autoridad: Amorebieta-Etxano.

N.º Protocolo: 1459/2025.

N.º Entrada: 7051/2025.

N.º Diario: 2025.

N.º Asiento: 3794.

Isabel de Salas Murillo, registradora del Registro de la Propiedad de Soria número uno, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario certifica que califica el presente documento según los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

1. Con fecha 10/10/2025 se presenta telemáticamente escritura de cancelación de hipoteca autorizada el día 09/10/2025 por el Notario de Amorebieta-Etxano, don Borja Arcocha Aguirrezabal bajo el número 1459/2025 de protocolo, habiendo sido practicado en este Registro asiento de presentación número 3794 del Diario 2025.

2. La cancelación de hipoteca está otorgada por la representante del banco Kutxabank S.A., la señora R. P. en virtud de un poder dado por otra persona jurídica, apoderada del banco, que se reseña en cuanto a notario autorizante, fecha e inscripción en el registro mercantil.

No se relaciona la facultad de cancelar hipotecas ni del poderdante ni de la apoderada ni, por tanto, tampoco se dice con qué límite y si puede hacerlo solidaria o mancomunadamente.

Tampoco hay juicio notarial de suficiencia de las facultades de la apoderada que podría subsanar este defecto. Solo se afirma que la compareciente tiene "capacidad legal necesaria" para la cancelación de hipoteca, lo que es distinto del juicio de suficiencia.

Fundamentos de Derecho.

– En la justificación de la representación o poder que el notario hace en el documento que otorga, conforme a la interpretación del artículo 98 de la ley 24/27 de diciembre de 2001 de medidas fiscales administrativas y de orden social y doctrina de la dirección General de seguridad jurídica y fe pública, reiterada, debe hacer una reseña somera de las facultades que le habilitan para el acto o negocio jurídico que realiza o en su defecto, hacer un juicio de suficiencia de dichas facultades del poder concretadas al acto o negocio jurídico que se realiza (resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 12 de diciembre de 2010, 18 de diciembre de 2018 y posteriores en el mismo sentido...).

En el presente caso no se reseñan las facultades ni del poderdante ni de la apoderada que permitan calificar la congruencia de lo actuado por ella.

Tampoco hay juicio de suficiencia notarial de las facultades de la apoderada que le permitan cancelar la garantía hipotecaria, de forma solidaria y por el importe asegurado.

Las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen, si se relacionan de forma lacónica o genérica, las facultades representativas del apoderado o representante, y por supuesto, cuando ni siquiera se relacionan, como en el presente caso, ni tampoco cuando el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas, imprecisas o fórmulas de estilo que a falta de reseña siquiera somera de las facultades acreditadas, se circunscriben a afirmar la capacidad legal para el acto o la suficiencia para el acto o negocio documentado, en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo acto negocio, que la escritura se formaliza (resolución de 18 de marzo de 2025, de la dirección General de Seguridad Jurídica y Pública).

Resolución.

En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación

correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Puede no obstante el interesado o el notario o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación, y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al notario o funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

La presente calificación podrá (...)

Soria, a fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel de Salas Murillo registrador/a titular de Soria 1 a día catorce de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Borja Arcocha Aguirrezabal, notario de Amorebieta-Etxano, interpuso recurso el día 26 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primero. (...)

Segundo. Sobre la falta de relación de la facultad de cancelar hipotecas de la apoderada de la entidad y el juicio de suficiencia del poder.

Antes de antes de promulgarse el artículo 98, el juicio notarial de la representación, como el resto de juicios notariales contenidos en las escrituras, era eficaz frente a cualquier persona o autoridad en el ámbito extrajudicial, excepción hecha de los registradores, que sí podían revisarlo dentro del ámbito de sus competencias. Evidentemente, esto no podía suponer una limitación de las atribuciones judiciales, de tal forma que, antes y después de la reforma, el juicio notarial de representación únicamente puede ser revisado por jueces y magistrados en el marco de un proceso judicial contencioso.

La interpretación del precepto fue aclarada, en esta línea, por la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución dictada en respuesta a consulta formulada por el Consejo General del Notariado de 12 de abril de 2002, según la cual basta con una reseña somera pero suficiente de los datos de la escritura en cuya virtud se confirieron las facultades representativas y su suficiencia, así como las circunstancias que acrediten la subsistencia de las mismas (hecho de la exhibición al notario de la copia autorizada, o, en su caso, inscripción en el Registro Mercantil) de tal forma que del propio título resulten los elementos necesarios para que puedan cumplir con su función calificadoras los registradores sin que se pueda exigir que dichos títulos contengan la transcripción total o parcial de las facultades del poder o su incorporación total y/o parcial a la escritura del poder ni de su manera de ejercitarlo, bien sea solidaria o mancomunada (...)

La calificación que se recurre pretende disociar entre la validez del poder y la suficiencia del negocio representativo, esto es entre la capacidad leal y jurídica. Llevando a cabo una clara sobreactuación del Registro de la propiedad y socavando los principios de seguridad y fe pública notarial.

Pasa por alto la calificación registral el que en la intervención de la escritura se señala expresamente por el Notario señala [sic] en la intervención del documento:

«Todo lo anterior resulta de las copias autorizadas electrónicas de las referidas escrituras que tengo a la vista y devuelvo y sin que en lo omitido haya nada que condicione, limite ni modifique lo inserto y que considero bastante para el presente otorgamiento de escritura.

Manifiesta la subsistencia de su representada y no habérsele revocado las facultades conferidas.

Tiene, a mi juicio, la señora compareciente, según interviene, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de cancelación de hipoteca, y al efecto”

1.º Que resultan facultades bastantes para el otorgamiento de la escritura.

2.º Que por virtud de esas facultades bastantes la apoderada tiene la capacidad, es decir, está facultada para otorgar la escritura de cancelación de hipoteca.

En distintas ocasiones la DGSJFP ha insistido en que el cumplimiento de las previsiones legales y reglamentarias no ha de sujetarse a fórmulas rituarias concretas, que al parecer que lo que requiere la calificación registral.

Precisamente la Sentencia del Tribunal Supremo 643/2018 reitera lo dicho con anterioridad que es que corresponde al Notario emitir el juicio de suficiencia de las facultades de representación, con reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador [sic] es la de calificar la existencia de esta reseña, del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia del negocio jurídico otorgado.

En otras palabras, el juicio de suficiencia comprende la calificación del notario sobre la validez del poder, de otra manera no procedería el otorgamiento de la escritura por lo que queda fuera de lugar la corrección revisada del registrador.

Tercero. Conclusiones.

De conformidad con los argumentos desarrollados en extenso, el Notario que suscribe entiende que lo esencial, a la vista de toda la legislación mencionada es en la escritura de objeto calificación constan indubitadamente, la suficiencia de las facultades de representación de la apoderada, con reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que además es congruente con el negocio jurídico de cancelación de hipoteca. Y la función del registrador es la de calificar la existencia de esta reseña, del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia del negocio jurídico otorgado, sin que proceda la doble calificación ni sobreactuación del Registro de la propiedad.

Y, en consecuencia:

El notario es competente para determinar la suficiencia del poder que incluye el examen de la validez del apoderamiento y su corrección no puede ser revisada por el registrador; no se puede poner en duda que el juicio sobre la suficiencia de las facultades representativas corresponde al notario.

En el caso que nos ocupa en la escritura recurrida, como se desprende del texto de la misma, existe el juicio de suficiencia de los poderes de la apoderada que resultan ser suficientes para el otorgamiento de la escritura calificada como Cancelación de Hipoteca».

IV

Mediante escrito, de fecha 7 de enero de 2026, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente 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; 24.4 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, 15 y 22 de octubre y 10 de noviembre 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 de 2025.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de cancelación en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante escritura de 9 de octubre de 2025, se otorga cancelación de un préstamo hipotecario por la representación de «Kutxabank, S.A.».

– En nombre y representación de la entidad «Kutxabank, S.A.» interviene doña N. R. P. expresándose lo siguiente:

«Legitimación: Kutxabank S.A. actúa por medio de su representante, Gestión Documental Euskadi, S.L., con CIF: (...), domiciliada en Bilbao (...) constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada en Bilbao, el día cinco de noviembre de dos mil doce, ante el Notario Don Ruperto-Isidoro Martínez Martínez, bajo el número 1177 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia al tomo 5334, folio 34, hoja BI-61278, inscripción 1.ª Objeto social (...) La entidad Gestión Documental Euskadi S.L. ha sido nombrada apoderada de Kutxabank, S.A. en escritura otorgada ante el Notario de Bilbao, Don Vicente María del Arenal Otero, el 19 de marzo de 2024, número 680 de Protocolo, inscrito en el registro Mercantil de Bizkaia al tomo 6169, folio 70, hoja BI-58729, inscripción 472.ª La señora R. P. es apoderada de Gestión Documental Euskadi S.L. para el ejercicio de las facultades conferidas a su favor en escritura otorgada ante la Notario de Bilbao, Don Jesús Sánchez Vigil de la Villa, el día cuatro de Febrero de dos mil veinticinco, bajo el número 198 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Bizkaia, en el folio electrónico, hoja BI-61278, inscripción 78.ª Todo lo anterior resulta de las copias autorizadas electrónicas de las referidas escrituras que tengo a la vista y devuelvo y sin que en lo omitido haya nada que condicione, limite ni modifique lo inserto y que considero bastante para el presente otorgamiento de escritura. Manifiesta la subsistencia de su representada y no habersele revocado las facultades conferidas. Tiene, a mi juicio, la señora compareciente, según interviene, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de cancelación de hipoteca».

La registradora señala como defectos los siguientes: a) que no se relaciona la facultad de cancelar hipotecas ni del poderdante ni de la apoderada ni, por tanto, tampoco se dice con qué límite y si puede hacerlo solidaria o mancomunadamente, y b) que tampoco hay juicio notarial de suficiencia de las facultades de la apoderada que podría subsanar este defecto, ya que solo se afirma que la compareciente tiene

«capacidad legal necesaria» para la cancelación de hipoteca, lo que es distinto del juicio de suficiencia. En definitiva, constituye un único defecto relativo al juicio de suficiencia hecho por el notario.

El notario recurrente alega lo siguiente: que el notario hace referencia a las copias autorizadas electrónicas que tiene a la vista, sin que en lo omitido haya nada que condicione, limite ni modifique lo inserto y que considera bastante para el otorgamiento de la escritura, y la apoderada manifiesta la subsistencia de su representada y no habersele revocado las facultades conferidas, por lo que el notario expresa que la compareciente, según interviene, tiene la capacidad legal necesaria «para otorgar la presente escritura de cancelación de hipoteca»; que, por tanto, resultan facultades bastantes para el otorgamiento de la escritura, y que por virtud de esas facultades bastantes la apoderada tiene la capacidad, es decir, está facultada para otorgar la escritura de cancelación de hipoteca; que consta indubitadamente la suficiencia de las facultades de representación de la apoderada, con reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que además es congruente con el negocio jurídico de cancelación de hipoteca, y que, en definitiva, como se desprende del texto de la escritura, existe el juicio de suficiencia de los poderes de la apoderada que resultan ser suficientes para el otorgamiento de la escritura calificada como cancelación de hipoteca.

2. 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 art. 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. A la vista de esta doctrina, 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 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. Centrados en el presente caso, en primer lugar, esta Dirección General (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2021) ha puesto de relieve que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. artículo 20 del Código de Comercio) y por ello es prescindible la expresión de quién concedió el poder.

En el concreto supuesto de este expediente, el notario reseña detallada y precisamente las escrituras de las que resultan las facultades representativas de los apoderados de cada entidad con sus datos de inscripción en el registro correspondiente.

Por lo que se refiere a la objeción expresada por la registradora al entender que falta el juicio notarial de suficiencia sobre las facultades representativas acreditadas (porque «solo se afirma que la compareciente tiene “capacidad legal necesaria” para la cancelación de hipoteca, lo que es distinto del juicio de suficiencia»), cabe recordar que los instrumentos públicos «deberán redactarse empleando en ellos estilo claro, puro, preciso, sin frases ni término alguno oscuros ni ambiguos, y observando, de acuerdo con la Ley, como reglas imprescindibles, la verdad en el concepto, la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma» (artículo 148 del Reglamento Notarial), y en el título calificado falta una mayor precisión en la redacción empleada, pues el notario expresa que el apoderado «manifiesta la subsistencia de su representada y no habersele revocado las facultades conferidas. Tiene, a mi juicio, la señora compareciente, según interviene, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de cancelación de hipoteca, y al efecto (...)».

Debe partirse de la idea general de que el juicio de capacidad y el juicio de suficiencia son diferentes. También debe destacarse que el juicio de suficiencia es de expresión obligatoria en los supuestos de actuaciones representativas.

El juicio de capacidad hace referencia a la aptitud general y abstracta que tiene una persona para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercerlos por sí misma (con la perspectiva que resulta desde la reforma operada en nuestro derecho por la Ley 8/2021, de 2 de junio). Por el contrario, el juicio de suficiencia hace referencia a que las facultades mediante las que actúa el representante son aptas para vincular al representado en el concreto negocio jurídico que se formaliza.

El juicio de suficiencia es de consignación obligatoria. Así se deduce literalmente del artículo 166 del Reglamento Notarial, desde la redacción dada por el artículo 1.Ochenta y seis del Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, al decir: «(...) el notario (...) expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera».

Ese carácter obligatorio ha sido expresamente recogido por el Tribunal Supremo, Sala Tercera, que en su Sentencia de 20 de mayo de 2008 al analizar la legalidad del citado artículo manifestó lo siguiente: «Así, cuando el art. 98 establece que el Notario expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas, el Reglamento establece que el Notario expresará obligatoriamente, lo que no hace sino precisar el carácter imperativo de tal juicio de suficiencia por el Notario que resulta del precepto legal».

El imperativo juicio de suficiencia no puede sustituirse por la transcripción de facultades expresadas en el documento representativo. Así resulta claramente del antes

trascrito artículo 166 del Reglamento Notarial, según el cual «(...) 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».

Procede en consecuencia, analizar si en el presente caso puede considerarse emitido el juicio de suficiencia o si, como entiende la registradora, no se ha emitido dicho juicio.

En el presente caso, el notario se está refiriendo a una escritura de apoderamiento otorgada por la entidad de crédito prestamista («Kutxabank, S.A.») en favor otra sociedad («Gestión Documental Euskadi, S.L.»), y a la escritura por la que ésta, a su vez, subapodera al compareciente en el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca. Aun cuando aluda a la «capacidad legal necesaria», lo hace inmediatamente después de referirse a tales apoderamientos y a la manifestación inmediatamente anterior sobre la subsistencia de las facultades en ellos conferidas.

En el presente caso, atendiendo a las concretas circunstancias referidas, debe concluirse, por tanto, que la escritura calificada contiene los elementos que permiten a la registradora corroborar que el notario ha ejercido el control que la Ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio sobre la suficiencia de dichas facultades sea congruente con el negocio expresado en el título presentado a inscripción.

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

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 marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.