

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14305 *Resolución de 19 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 1 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don José Ignacio Rivas Guardo, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 1, don Rafael Calvo González-Vallinas, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

En escritura autorizada el día 5 de noviembre de 2025 por el notario de Madrid, don Javier Fernández-Merino Rodríguez-Bustamente, como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero de residencia, don José Ignacio Rivas Guardo, con el número 4.734 de protocolo, don D. S. A., en su propio nombre y en representación de «Banco Santander, SA», exponía que, mediante determinada escritura que se reseñaba, dicha entidad concedió un préstamo con garantía hipotecaria del cual era titular don D. S. A., y 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 había sido solicitada por el mismo don D. S. A.

La representación alegada se acreditaba, según expresaba el notario autorizante, con escritura de poder especial conferido por dicha entidad bancaria a don D. S. A. mediante escritura autorizada el 22 de noviembre de 2024 por el notario de Boadilla del Monte, don Rafael Martínez Díe, 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».

El notario autorizante de la escritura calificada 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» (que se incorporaba a la escritura calificada) estaba expedido por «Banco Santander, SA», con la firma de «A. C. G.».

quien certificaba que don D. S. A. era titular del préstamo hipotecario que se reseñaba, 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 puede otorgar por las personas legitimadas tal como éstas 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, elevados a público en la referida escritura de poder otorgada el día 22 de noviembre de 2024, con número 5.468 de protocolo, las condiciones que debían 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 eran 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 Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 23/12/2025 se presentó en este Registro de la Propiedad el/los documento/s de referencia.

Segundo. En el día de la fecha el/los documento/s reseñado/s ha/n sido calificado/s por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los arts. 18, 66 y 328 LH.

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Segundo. De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción:

1. Omisión de identificación y comprobación del cargo poderdante.

El poder conferido a favor don D. S. A. no consta inscrito en el Registro Mercantil. Tratándose, en su caso, de poder especial, no se indica haber comprobado el cargo de las personas -miembros de la comisión ejecutiva- que otorgaron el indicado poder (en nombre de la sociedad), o bien el apoderado que elevó a público, con reseña, a su vez, del documento en que tenga su origen la representación tomado del propio poder, así como la inscripción registral que acredite la validez del cargo del poderdante.

Con la omisión de datos esenciales se acaba por hacer totalmente ilusoria la calificación registral -además de inutilizar el Registro Mercantil, mejor medio para conocer las representaciones mercantiles-, convirtiendo la labor notarial en no revisable -no constan los datos que la sustentan-, cuando cualquier acto administrativo o emanado de un funcionario es susceptible de recurso. Un artículo aislado -cuya finalidad era accesorio, de reducir el número de folios- como el 98 Ley 24/2001 no puede alterar el resto del ordenamiento jurídico -sobre todo los artículos 18 LH y 94.5.º RRM-, la calificación registral y convertir en superfluo el propio Registro Mercantil. Además, una cosa es que no se pueda revisar la reseña hecha por el notario, y otra es que no se haga reseña en absoluto, ni se fundamente la decisión, eliminando la calificación registral. La inscripción de los poderes en el Registro Mercantil, institución que garantiza la seguridad jurídica, en este caso en cuanto a la vigencia y existencia del poder conferido por una sociedad. La cuestión principal radica en que, al no comprobarse el cargo del poderdante (u omitirlo en la escritura), queda aislada -en el vacío- la representación, e ilusoria la calificación registral. La cadena de nombramientos es la parte esencial de la reseña; el notario debe verificar al cargo y facultades del poderdante y hacerlo constar expresamente (la fecha y el notario autorizante del poder son datos más accidentales). En consecuencia, debe identificarse a la persona que confirió el poder y acreditarse su cargo e inscripción al notario, y éste debe hacerlo constar así, como fundamento mismo del poder del compareciente. Por tanto, es preciso acreditar el cargo de las personas que otorgaron el poder en nombre de la sociedad y que el notario manifieste expresamente que así lo ha verificado. La omisión no salva la posible responsabilidad del registrador -artículo 18 LH- en caso de error, al faltar datos esenciales para la calificación. Las RRDGRN

de 12.04.1996, 11.06.2004 ó 12.10.2012 señalan que la reseña de la representación ha de comprender los datos esenciales de quién y en virtud de qué representación suficiente de dicha sociedad, orgánica o voluntaria, otorgó dicho poder. (En la primera de dichas resoluciones la DGRN resuelve que la preceptiva “reseña del documento auténtico que se la haya aportado para acreditar la representación alegada” que le imponen los artículos 47 LN y 164 RN, no puede limitarse a indicar el nombre del notario autorizante del poder alegado y su fecha, sino también la persona que otorga el poder y su relación con el órgano de administración de la sociedad, para que se entienda cumplida en todo la legislación notarial, presupuesto que el artículo 1217 Cc impone como necesario para que la escritura goce de los efectos que le atribuye el artículo 1218 Cc. En la segunda de dichas resoluciones en un supuesto de sustitución de poder la DGRN resuelve la necesidad de reseñar no solo la fecha y notario autorizante de la escritura de sustitución sino también los particulares del poder originario relativos a la justificación documental de la existencia y suficiencia de la representación alegada tomados de la propia escritura de sustitución aportada). La SAP de Madrid de 18.01.2018 confirma esta necesidad lógica. En su caso, el poder fue otorgado por notario luxemburgués conforme a los requisitos y exigencias legales de dicho país, apreciando el notario la capacidad, legitimación y facultades representativas de los otorgantes del poder, conforme al artículo 323 LEC. La STS 643/18, de 20.11.2018, confirma lo anterior en sus fundamentos. De la misma resulta que el llamado juicio de suficiencia debe incluir que el notario ha examinado la validez, suficiencia y vigencia del poder del que resulta la legitimación y que deje constancia expresa de haber desarrollado tal actuación: “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”. “El notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por una sociedad mercantil y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado”. Es decir, que el notario debe justificar la validez –y vigencia– del poder, lo que necesariamente implica la constancia expresa del poderdante o, al menos, de su cargo habilitante, que debe comprobar el notario –cadena de legitimaciones–. Y si el notario manifiesta –como es su deber– que lo ha comprobado, no es precisa mayor indagación posterior. De lo contrario, por reducción al absurdo, el resultado es el mismo que manifestar que X interviene como apoderada de la sociedad cedente Y, de donde se deduce que, al autorizar la escritura, el notario ya ha revisado el poder y lo ha estimado suficiente. Conforme a la STS, de pleno de 01.06.2021: “En los casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario debe indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad. El artículo 165 RN exige la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación. Y si así se hace constar, el art. 98 de la Ley 24/2001 impide que el registrador pueda revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante”. Defecto subsanable, si las facultades resultan ser suficientes (artículos 1259 y 1714 Cc, 18 y 38 LH; 98 Ley 24/2001 y 323 LEC). RDGSJFP 26.06.2023. RDGSJFP 26.03.2024.

2. Facultades condicionadas a un certificado privado. Incoherencia y carácter incompleto, condicionado e incongruente del juicio de suficiencia. No se puede comprobar siquiera la autenticidad del certificado.

El acuerdo de la comisión ejecutiva va condicionado, según se transcribe en el título calificado, a la aportación del certificado de deuda cero.

No se puede complementar un poder con un mero certificado. En la RDGRN 03.03.2000, en la que al menos el certificado complementario iba legitimado, se

concluye que: “El poderdante faculta para vender inmuebles, pero con el requisito añadido de que ideberá [sic] acompañar una autorización concreta del poderdante, con firmas legitimadas notarialmente, en las que se especifiquen los datos y condiciones fundamentales de la venta, tales como el nombre del comprador, piso, precio, etc. Esta autorización es un documento privado y ya que la participación del *idominus negotiit* [sic] es tan intensa en la formación de la voluntad negocial, es preciso que tal manifestación revista la fehaciencia que le confiere su documentación pública por imperativo del sistema”. Artículos 1280 Cc y 3 LH.

La insuficiencia de facultades no se puede suplir por documento privado (“autorización especial”), salvo el supuesto de elevación a público por parte del –primer–apoderado de acuerdos del Consejo o del Comité Ejecutivo.

Si no hay tal acuerdo que ejecutar o si el apoderado no tiene facultades para elevar a público, la escritura debe otorgarse por apoderado con facultades suficientes, sin que sea admisible el documento privado –certificación– complementario (artículos 1280 Cc y 3 LH y 104 LH). No cabe complementar un poder –otorgado en escritura pública e inscrito en el Registro Mercantil– con una autorización recogida en documento privado. El acto –y la escritura– debe otorgarlo un apoderado con poder suficiente y autónomo –suficiente por sí mismo–, o bien directamente el consejo de administración o un consejero delegado, o la comisión ejecutiva. Señala la RDGRN 03.03.2000, como exigencia del principio de legalidad en su vertiente de titulación pública, que “esa exigencia de titulación pública ha de extenderse a todos los elementos esenciales del concreto negocio realizado y especialmente, a las declaraciones de voluntad de los otorgantes”. Y continúa con que la “participación del *dominus negotii*... ha de revestir la fehaciencia que le confiere su documentación pública, sin que sea suficiente el mero documento privado con firmas legitimadas, por más que así haya sido admitido por el poderdante”.

En este caso, el llamado juicio de suficiencia notarial aparece contagiado por la mención del requisito añadido de comprobar la existencia de certificado saldo cero.

Además, dicho certificado, si se admitiera el complemento de poder, ni siquiera tiene legitimada la firma el citado documento complementario, con lo que no se acredita la autenticidad del mismo. En efecto, que se haya recibido por conducto electrónico no supe la legitimación que debería hacer el notario.

La conclusión es que no se respeta el requisito de la titulación pública, eliminando mediante un subterfugio la necesidad (global, no en parte) de escritura pública para cancelar un préstamo hipotecario, siendo además la hipoteca de inscripción constitutiva, lo que requiere, a su vez, otorgamiento de escritura con todas las consecuencias (incluyendo, evidentemente, la comparecencia e intervención).

3. Dado lo anterior, existe conflicto de intereses. No queda salvado el conflicto de interés en la deudora y pretendida apoderada para cancelar, en cuanto que es parte deudora y representa a la sociedad acreedora, sin reseña objetiva y autónoma de las facultades representativas y sin acreditar el cumplimiento de unas condiciones (artículos 18 LH y 169, 209, 227 y 234 LSC). Por tanto, el juicio de suficiencia es incongruente. RDGRN 09.03.2017

Defectos subsanables, si se acredita la suficiencia, si bien no es trascendente la subsanabilidad o insubsanabilidad e [sic] efectos de una cancelación.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

Contra la presente nota (...)

San Sebastián de los Reyes, El registrador. Rafael Calvo González-Vallinas Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rafael Calvo González-Vallinas registrador/a titular de San Sebastián de los Reyes 1 a día veinticuatro de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, José Ignacio Rivas Guardo, notario de Madrid, interpuso recurso el día 23 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que el 5 de noviembre de 2025 se autorizó (por mi compañero Javier Fernández-Merino Rodríguez-Bustamente, actuando en mi sustitución y para mi protocolo) escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, número 4.734 de protocolo, otorgada por Don D. S. A., como apoderado de Banco Santander SA, en virtud del poder otorgado por dicha entidad bancaria, ante el Notario de Boadilla del Monte, Don Rafael Martínez Die, el 22 de noviembre de 2024, número 5.468 de su protocolo.

En dicho instrumento se apodera genéricamente al deudor o deudores del préstamo hipotecario (de forma solidaria) o, en su caso, a quien ostente la propiedad de la finca hipotecada, para otorgar unilateralmente la escritura de cancelación, siempre que se cumplan unas condiciones, que deben ser previamente apreciadas por el Notario autorizante de la escritura de cancelación:

- Que la cancelación se inste por la persona legitimada.
- Que el Banco remita a la sede electrónica notarial el certificado de saldo cero, junto con una nota simple de la finca que deba liberarse de la hipoteca.
- Que, recibida la pertinente comunicación de la sede electrónica notarial por el procedimiento establecido para la elección de 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, que habrá de apreciar el cumplimiento de los citados requisitos.

Pues bien, apreciada la idoneidad del poder, la legitimación del otorgante de la escritura de cancelación, y el cumplimiento de los requisitos exigidos en el poder, se autorizó la indicada escritura de cancelación; la cual, al ser presentada a inscripción en el Registro de la Propiedad, dio lugar a la calificación registral denegatoria que es de ver en los unidos a este recurso.

Los motivos denegatorios esgrimidos por el Registrador son, en esencia, los siguientes:

- No se indica que el poder esté otorgado por persona u órgano con facultades suficientes para ello, ni se acredita la inscripción en el Registro Mercantil.
- No se acredita la autenticidad del certificado, ni se legitima la firma del mismo.
- En el poder no está salvado el conflicto de intereses.

Estos argumentos denegatorios de la inscripción nos parecen inadecuados, insuficientes e inaplicables, por los siguientes fundamentos de Derecho:

- La expresión del órgano que confiere el poder figura en la escritura de cancelación, que indica claramente que lo 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 al certificado y la persona legitimada para otorgar la escritura de 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 autoriza la escritura de cancelación. Estos requisitos han sido fijados por el poderdante, Banco Santander SA, en ejercicio de su autonomía de la voluntad y bajo su responsabilidad, no entendiéndose porqué el Registrador exige ahora al poderdante unos requisitos que redunden en su mayor seguridad, actuando como una suerte de tutor de sus intereses. Incumbe al notario autorizante de la escritura de cancelación la comprobación de que se han cumplido tal y como fueron establecidos en la escritura de poder, pues han sido establecidos por la entidad bancaria bajo su responsabilidad. 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.

Finalmente, la autenticidad del certificado viene dada por la utilización de la Sede Electrónica Notarial que cuenta a su favor con el principio de la autonomía de la voluntad del poderdante del que hemos hablado en el párrafo anterior, habiendo 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 que del texto de la propia póliza se desprenda lo contrario. (actual Art 17 ter de la Ley del Notariado).

Respecto al asunto de los intereses contrapuestos, la calificación registral solicita una declaración expresa o sacramental que salve la contraposición de intereses; como si el apoderamiento al propio deudor, para una deuda concreta suya, no la llevara implícita –de forma tácita– al no haber otra forma de uso del poder.

Por todo lo anterior, consideramos que la calificación registral recurrida debe ser revocada e inscrita la escritura de cancelación».

IV

Mediante escrito, de fecha 26 de enero de 2026, el registrador 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, 23 de julio y 25 de septiembre de 2024, 4 de febrero, 18 de marzo, 15 y 16 de abril y 10 de julio de 2025 y 18 de febrero de 2026.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de carta de pago de préstamo y cancelación de hipoteca otorgada, en su propio nombre y en representación de la entidad acreedora, por el prestatario y propietario de la finca hipotecada -don D. S. A.-, 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 D. S. A. ante el notario de Boadilla del Monte, don Rafael Martínez Díe, el día 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, S.A. 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 incorpora a la escritura calificada) está expedido por «Banco Santander, SA», con la firma de «A. C. G.», quien certifica que don D. S. A. 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 puede otorgar por las personas legitimadas tal como éstas 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. (...)».

El registrador basa su negativa a la inscripción en que, a su juicio, de la escritura calificada resultan tres defectos: a) omisión de identificación y comprobación del cargo poderdante, pues el poder conferido a favor don D. S. A. no consta inscrito en el Registro Mercantil, y, tratándose -«en su caso»- de poder especial, no se indica haber comprobado el cargo de las personas -miembros de la comisión ejecutiva- que otorgaron el indicado poder (en nombre de la sociedad), o bien el apoderado que elevó a público, con reseña, a su vez, del documento en que tenga su origen la representación tomado del propio poder, así como la inscripción registral que acredite la validez del cargo del poderdante; b) incoherencia y carácter incompleto, condicionado e incongruente del juicio de suficiencia, pues el acuerdo de la comisión ejecutiva se condiciona a la aportación del certificado privado de deuda cero, y no se puede comprobar siquiera la autenticidad de éste, y c) existencia de conflicto de intereses, no salvado, en la compareciente en cuanto es parte deudora y representa a la sociedad acreedora, por lo que el juicio de suficiencia es incongruente.

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 otro lado, 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. 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 relación con el primero de los defectos expresados por el registrador en su calificación, relativo a la omisión de identificación y comprobación del cargo de las personas –miembros de la comisión ejecutiva– que otorgaron el reseñado poder en nombre de la entidad acreedora, no cabe sino reiterar el criterio de este Centro Directivo (vid., entre otras, las Resoluciones de 23 de junio, 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021, 2 y 26 de junio, 5 de julio y 15 de noviembre de 2023 y 26 de marzo, 20 de junio, 23 de julio y 25 de septiembre de 2024).

En las citadas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a expresar que el interviniente en representación de la sociedad titular registral actúa en virtud de un poder mediante la escritura de la que reseña el notario autorizante, su fecha, el número de protocolo, y el hecho de que el apoderamiento tiene su origen en acuerdos sociales adoptados por la comisión ejecutiva de la sociedad poderdante en la fecha indicada, pero ha omitido toda referencia a la identificación de las personas que integran dicha comisión y a la comprobación de su cargo.

Hay que recordar 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). Resulta por ello prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero, tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder a fin de comprobar que el notario ha verificado debidamente la licitud de la actuación representativa.

Por ello debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación no expresa las circunstancias precisas para que el registrador pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa.

En consecuencia, el primero de los defectos invocados por el registrador debe ser confirmado.

5. La cuestión planteada en el segundo de los defectos expresados en la calificación ha sido solventada recientemente por este Centro Directivo en Resolución de 18 de febrero de 2026, y guarda semejanza con las abordadas en las Resoluciones de 11 de julio de 2022 y 4 de febrero de 2025, por lo que debe adoptarse análoga solución.

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».

6. 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, entre otras, digitalización de actuaciones notariales y registrales, 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 otras 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.

7. Por último, también debe revocarse el tercero de los defectos expresados en la calificación impugnada.

El apoderado –prestatario y propietario de la finca hipotecada– interviene en su propio nombre y derecho y, además, en representación de la entidad prestamista. Pero, al indicarse inequívocamente en la escritura de apoderamiento que se apodera al mismo deudor y propietario de la finca hipotecada precisamente para formalizar la cancelación de la hipoteca, es indudable que el conflicto de intereses ha quedado salvado por el mismo poderdante.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso únicamente respecto del primero de los defectos expresados en la calificación y estimarlo en cuanto a los dos restantes defectos con revocación de la calificación impugnada en tales extremos.

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