III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22842 *Resolución de 14 de julio 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 Valladolid n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Álvaro Cordero Taborda, notario de Valladolid, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña Marta Polvorosa Mies, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 5 de enero de 2026 ante el notario de Valladolid, don Álvaro Cordero Taborda, con el número 2 de protocolo, se formalizó un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda por los prestatarios (dos personas físicas), y en garantía del préstamo se constituyó en favor de la entidad de crédito prestamista hipoteca sobre dicha finca.

En tal escritura se expresaba, entre otros extremos, lo siguiente:

«Deriva su representación para este acto:

1. De la escritura por medio de la cual “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.”, confirió poder a la Gestoría “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.”, otorgada el día tres de diciembre de dos mil veinte, ante el Notario de Madrid Don Rodrigo Tena Aregui, con el número dos mil doscientos veintisiete de protocolo. Dicho poder está inscrito en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo 5928, folio 161, hoja BI-17A, inscripción 4173.ª, cuyas facultades entre otras, son las siguientes: “…formalizar y otorgar escrituras públicas de concesión de operaciones de crédito y de préstamo con garantía hipotecaria inmobiliaria…”, solidariamente hasta cuatrocientos mil euros (400.000 euros) por operación (…)

2. Mediante otra escritura de poder “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.” confirió poder a la apoderada compareciente para ejercitar todas las facultades que a ella le ha conferido “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.”, por medio del poder reseñado. Tal escritura fue autorizada el ocho de julio de dos mil veinticuatro por el Notario de Barcelona Don Pablo Pleguezuelos Merino, con número dos mil quinientos sesenta y seis de Protocolo; inscrita el once de julio de dos mil veinticuatro en el Registro Mercantil de Barcelona, en la hoja abierta a la sociedad, M-155.130, inscripción 766.ª Sin que en lo omitido haya nada que altere, restrinja, modifique o condicione lo transcrito.

Yo, el Notario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, considero que sus facultades son adecuadas y congruentes con la representación conferida para intervenir en la presente escritura. Manifiesta que sus facultades no le han sido revocadas, modificadas o suspendidas, y que no ha variado la capacidad, forma, denominación, objeto o domicilio de la sociedad por él representada.

Copia autorizada de sendos poderes he tenido a la vista (…)

Yo, el Notario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, considero, a mi juicio, cumplido el principio de

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

transparencia material, por haberse entregado toda la documentación necesaria a los intervinientes en plazo; haber explicado suficientemente y de forma imparcial sus derechos y las cláusulas de dicho préstamo hipotecario; haber resuelto las dudas planteadas por los intervinientes; y haber realizado éstos el oportuno test, del que resulta su capacidad, comprensión y entendimiento del préstamo hipotecario según el concepto en el que interviene. Por tanto, mi juicio es afirmativo al otorgamiento de la escritura de constitución de préstamo hipotecario, que podrá otorgarse una vez transcurrido el plazo de diez días naturales desde la puesta a disposición de la documentación incorporada a la presente acta. Designan como correo electrónico para la remisión de la presente acta el consignado en el encabezamiento de la presente.

Sin que en lo omitido haya nada que altere, modifique, restrinja o condicione lo transcrito.

Además, se hace constar que las cláusulas contenidas en la Ficha Europea de Información Normalizada son coincidentes con las contenidas en la presente escritura. Asimismo, son coincidentes con las depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, sin que exista sentencia inscrita sobre nulidad de alguna de las mismas».

II

Presentada copia autorizada de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho

Recibido telemáticamente el día 5/1/2026, copia electrónica de la escritura autorizada el mismo día ante el notario de Valladolid, don Álvaro Cordero Taborda, con el número de protocolo 2/2026, por la que F. J. Q. R. y C. J. M. constituyen hipoteca a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., sobre la finca número 21823 del archivo general, trasladada a la 72608, en garantía de la devolución de un préstamo de 131.200 euros de principal, más responsabilidades accesorias.

Fundamentos jurídicos.

1.º En la escritura presentada no consta expresamente que el Notario autorizante haya comprobado o verificado el previo depósito por la entidad acreedora de las condiciones generales en el Registro especial de Condiciones Generales de la Contratación no siendo suficiente la manifestación de los interesados al respecto, o la advertencia del notario sobre la obligación de depositar, conforme estable la DGSJYFP en Resolución de 17 de junio de 2021 en relación con la Ley 5/2019.

El Notario autorizante debe manifestar que ha comprobado el depósito previo del modelo de condiciones generales, modelo que tampoco se ha hecho constar en la escritura, si bien esto último no es defecto que impida la inscripción.

2.º En la escritura presentada intervienen doña M. T. M. L. como apoderada de la entidad acreedora Banco Bilbao Vizcaya S.A. El Notario hace constar que “considera que las facultades son adecuadas y congruentes con la representación conferida para intervenir en la presente escritura”.

Lo anterior es insuficiente al no realizar el Notario autorizante un juicio de suficiencia respecto de las facultades representativas de la apoderada para los actos o contratos a que la escritura se refiere, ya que dicha manifestación que ni tan siquiera es un juicio de suficiencia de las facultades de la apoderada, carece de una motivación o fundamento que conste en el título, resultando genérico y válido para cualquier otorgamiento, de conformidad con los artículos 164 y 166 Reglamento Notarial.

La interpretación del art. 98 ley 24/2001 debe hacerse desde la perspectiva constitucional y respetando el art. 18-1 LH. El Registrador puede calificar el juicio de suficiencia notarial. La Sentencia firme de la Audiencia Provincial de Madrid de 13-5-2009 (publicada en el BOE de 10-8-2010), anula la Resolución DGRN 13-2-2008

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

(BOE 5-3-2009, BCNR n.º 144, pág 897). Esta extensa sentencia, de 63 folios, discrepa de la interpretación que hace la DGRN del artículo 98 de las leyes 24/2001 y 24/2005. Remarca que el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria está vigente en materia de calificación registral de poderes para poder practicar válidamente un asiento y que la interpretación del artículo 98, ha de hacerse desde una perspectiva constitucional y de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico y respetuosa con el art. 18-1 LH. La sentencia considera que el Notario debe hacer un juicio de suficiencia motivado o fundamentado a través de la reseña -aunque sea sucinta- de las facultades representativas tal como resulten del poder, para que el Registrador pueda calificar este juicio, en cuanto que éste, como todo juicio de valor, no es vinculante y puede ser desvirtuado en el procedimiento registral.

Considera que el art. 98-1 establece un doble requisito (reseña y juicio de suficiencia), que no puede subsumirse en uno: la reseña ha de ser una narración sucinta de los hechos que sirven de motivación y fundamento al juicio notarial de suficiencia. Todos los funcionarios públicos -y el Notario también lo es- han de motivar suficientemente los actos que realicen, de modo que no es concebible efectuar un juicio de suficiencia sin motivación alguna. Dicha narración sucinta no puede referirse exclusivamente a los datos de intervinientes, autorizante y fecha de escritura de poder sino que ha de incluir una transcripción o relación suficiente (aunque sea sucinta) de las facultades representativas tomadas directamente del poder (sin que basten fórmulas genéricas o lacónicas), por tratarse de hechos, en los que después ha de basarse (motivación) el juicio notarial de suficiencia, y no de valoraciones -juicio o interpretación- del Notario. La reseña de los datos identificativos se refiere a un hecho pero el juicio de suficiencia es una valoración y el Notario debe manifestar el fundamento del cual se deriva su juicio o conclusión. De otro modo se confundiría la reseña de hechos con el juicio de las facultades.

Es necesario que del propio título resulten los elementos necesarios para que el Registrador pueda cumplir su función calificadora, para que pueda comprobar si existe congruencia entre la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas y el contenido de la escritura, por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro.

Por ello la presente escritura no contiene un verdadero juicio de suficiencia de facultades del representante, sino una fórmula genérica que impide calificar su congruencia con el acto que se otorga de conformidad con lo establecido en el citado artículo 98 de la Ley 24/2001, según su redacción por la Ley 24/2005.

Para subsanar este defectos [sic], es necesario subsanar la escritura por alguno de los medios admitidos por la legislación notarial, de modo que se cumpla lo dispuesto en el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, siendo improcedente aportar el documento acreditativo de las facultades como complementario en este Registro, pues este sistema está proscrito por el vigente artículo 98,2 de la misma Ley.

A mayor abundamiento, tras la reforma del Reglamento Notarial por el Real Decreto 45/2007, de 19 de Enero, su artículo 164 exige expresamente la subsanación del instrumento en el protocolo en el caso del notario lo hubiera autorizado con la salvedad de no acreditarse suficientemente la representación, disponiendo que “el notario autorizante o su sucesor en el protocolo así lo harán constar por diligencia, expresando en ella su juicio positivo de suficiencia de las facultades expresadas”.

En el mismo sentido ha declarado la Dirección General que “las omisiones… pueden ser fácilmente subsanadas por el propio Notario autorizante ex artículo 153 del Reglamento Notarial. Por el contrario, en ningún caso podrán subsanarse mediante la transcripción o aportación el documento del que nace la representación al Registrador. Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 20 de febrero de 2007), en los supuestos en que el Registrador achaque al título la omisión de ese juicio notarial sobre la suficiencia de la representación o la incongruencia del mismo con el contenido del título, únicamente podrá subsanarse ese defecto mediante un nuevo

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas de que se trate… Pero en ningún caso podrá ser suplida esa valoración notarial por la que eventualmente pretendiera llevar a cabo el Registrador por el hecho de que voluntariamente se le exhiba el documento auténtico con el que se pretenda acreditar la representación" (Resolución de 6 de noviembre de 2007, entre otras).

La DGSJYFP en diversas resoluciones ha ido definiendo como debe prestarse ese juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas, así en las resoluciones de 13 de febrero de 2020 afirma que "el juicio notarial de suficiencia de la representación es correcto cuando se formula de modo expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, incluyendo los datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad representativa acreditada y el concreto acto o contrato documentado." en las de 25 de octubre de 2026 [sic] afirma que " el notario debe hacer constar en el título que se ha llevado a cabo el juicio de suficiencia, congruente con el contenido de aquél y que se le han acreditado las facultades representativas mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. El registrador calificara´ la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado." En la de 4 de junio de 2012 señala "que el juicio de suficiencia notarial no se puede apoyar en fórmulas universales o apodícticas ya que si no se determina el acto o contrato concreto a que se refiere el juicio notarial, sería imposible comprobar si el juicio de suficiencia es o no congruente.

3.º En cuanto a la diligencia de subsanación de la escritura remitida telemáticamente por el Notario autorizante el día 20/2/2026, se dice que el pago de la última cuota será el día 31-12-1955, y no el 30-11-2055 como se dice preveía el borrador de la escritura, cuando en la copia electrónica de la escritura en su día presentada consta como fecha de la última cuota el 30-122055 lo cual deberá ser objeto de aclaración.

4.º De conformidad con lo que disponen los artículos 12,18,19 Bis y 258.2 y 322 LH 434 RH, 83 y 84 de la ley para la Defensa de los Consumidores y Usuarios de 16 de Noviembre de 2007, 8 de la Ley 7/ 1998 de 13 de Abril de Condiciones Generales de la Contratación,, 3 de la Ley 5/2019 de los contratos de crédito inmobiliario, y Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de Junio de 2009 y 14 de Junio de 2012, y del Tribunal Supremo 792/2009 de 16 de Diciembre, 22 de Abril de 2015, 23 de Diciembre de 2015 y 18 de Febrero de 2016, no tendrán acceso al Registro de la Propiedad los siguientes pactos, cláusulas o condiciones:

1. Por carecer de trascendencia jurídico real obligatoria, al no formar parte del contenido real típico de la hipoteca, al ser ajenas a la misma y no afectar a terceros, conforme el art.9 de la L.H. y 51 del R.H. y Resoluciones de la D.G.R.N. de 20-05-1987 y 23 y 26-11-1987 y 10 -11-2016: las comisiones compensaciones y los gastos, la TAE, las cláusulas 5.ª Bis, 6.ªTer, 6.ª Quater, 8.ª, 11.ª, 12.ª, 13.ª,14.ª, el pacto sobre las copias, la presentación telemática, la declaración especifica, las reservas y advertencias notariales.

2. La responsabilidad personal ilimitada y solidaria de la parte prestataria, conforme el artículo 1911 del Código Civil.

3. En cuanto al vencimiento anticipado, no será objeto de inscripción, la ocultación o falsificación de datos por el prestatario para la concesión del préstamo, porque según Resolución DGRN de 9.3.16 ese pacto solo es inscribible si se trata de documentos esenciales para la concesión del préstamo. El destino del préstamo o la existencia de cargas preferentes una vez inscrita la hipoteca, por ser obligacional conforme Resoluciones de 20-05-1987,23 y 26 -10-1987 y 8-11-1993. Ni tampoco la disminución de valor del inmueble hipotecado de conformidad con los artículos 1129 CC y 117.

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Valladolid 6, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados.
2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.
3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el Art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el Art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (…)
Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Polvorosa Mies registrador/a titular de Registro Propiedad 6 Valladolid a día veintisiete de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Álvaro Cordero Taborda, notario de Valladolid, interpuso recurso el 15 de abril de 2026 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(…) En cuanto a los fundamentos de derecho, son cuatro los obstáculos que esgrime la Registradora como motivadores de defecto y tres los que son objeto de recurso. En cuanto al cuarto, se refiere a una serie de cláusulas no inscritas por ser ajenas a la competencia del Registro de la Propiedad en cuanto materia no inscribible (cfr. arts. 1.I y 2 LH y pronunciamientos de esta Dirección General apuntados por la Registradora).
Previamente a entrar en el examen de los tres defectos apuntados por la Registradora, nos detendremos en la dicción del art. 18.I LH, que delimita el objeto de la calificación: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”
Por tanto, la semántica no es objeto de calificación. Tampoco el estilo de redacción.
En cuanto al primer defecto, manifiesta la Registradora: “no consta expresamente que el Notario autorizante haya comprobado o verificado el previo depósito por la entidad acreedora de las condiciones generales en el Registro especial de Condiciones Generales de la Contratación, no siendo suficiente la manifestación de los interesados al respecto, o la advertencia del notario sobre la obligación de depositar”.
La afirmación de la Registradora es discordante con lo que resulta del título por mí autorizado, como fácilmente puede comprobarse de la lectura de la copia autorizada (pág. 6 y 7). No existe ninguna manifestación de los interesados al respecto ni tampoco advertencia particular por mí realizada sobre la obligación de depositar. De hecho, la Registradora omite cualquier cita textual de la escritura, lo cual sería muy ilustrativo. El texto, en realidad, es el siguiente:

I. Que el Prestatario ha solicitado un préstamo hipotecario al Banco (en adelante, el “Préstamo”), que éste le concede, al amparo de lo establecido en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
La documentación previa a la presente escritura fue puesta a disposición de la parte deudora hipotecante el dieciocho de diciembre de dos mil veinticinco. La operación me fue asignada al día siguiente, todo lo cual resulta de la plataforma corporativa “SIGNO”. El veintiséis de diciembre de dos mil veinticinco y bajo el número cuatrocientos veintiuno

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

Protocolo, autoricé acta notarial previa a la formalización del presente préstamo, la cual fue concluida el mismo día con el siguiente tenor literal:

Diligencia cinco.–Cierre del acta:

Yo, el Notario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, considero, a mi juicio, cumplido el principio de transparencia material, por haberse entregado toda la documentación necesaria a los intervinientes en plazo; haber explicado suficientemente y de forma imparcial sus derechos y las cláusulas de dicho préstamo hipotecario; haber resuelto las dudas planteadas por los intervinientes; y haber realizado éstos el oportuno test, del que resulta su capacidad, comprensión y entendimiento del préstamo hipotecario según el concepto en el que interviene. Por tanto, mi juicio es afirmativo al otorgamiento de la escritura de constitución de préstamo hipotecario, que podrá otorgarse una vez transcurrido el plazo de diez días naturales desde la puesta a disposición de la documentación incorporada a la presente acta. Designan como correo electrónico para la remisión de la presente acta el consignado en el encabezamiento de la presente.

Sin que en lo omitido haya nada que altere, modifique, restrinja o condicione lo transcrito.

Además, se hace constar que las cláusulas contenidas en la Ficha Europea de Información Normalizada son coincidentes con las contenidas en la presente escritura. Asimismo, son coincidentes con las depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, sin que exista sentencia inscrita sobre nulidad de alguna de las mismas.

No nos detendremos en todos los datos que resultan de estos párrafos: en lo que aquí concierne, el Notario que suscribe ha hecho constar la coincidencia de cláusulas FEIN-escritura y con las depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación y se hace constar, asimismo, que no hay sentencia inscrita sobre nulidad de alguna de las mismas. Podría haberse vuelto a recurrir a la fórmula “yo, el Notario” con la que se encabeza, pero resultaría repetitivo. Tampoco se dice “yo, el Notario” cuando se hace constar “sin que en lo omitió haya nada…”. También en otra de las frases se dice “me fue”. En definitiva, una alternancia de expresiones en aras de evitar una expresión monótona.

Ni semántica ni estilo de redacción son calificables. Por tanto, el defecto debe decaer.

Aunque no sea objeto de recurso, el Notario que suscribe quiere hacer constar que, en conversación telefónica sostenida con la Registradora el pasado 26 de febrero, se le indicó que esta fórmula había sido empleada por mí desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019 (servidor lleva prestando su función en el Distrito Notarial de Valladolid desde su toma de posesión como Notario el 25 de septiembre de 2018, primero como Notario de Valoria la Buena y, desde el 5 de diciembre de 2025, como Notario de Valladolid) y ningún Registrador al que hubieran llegado escrituras de constitución de préstamo hipotecario sujetas a la Ley 5/2019, había sostenido una conclusión distinta de la que se desprende del propio texto (ningún Registrador puso de manifiesto la hipótesis de que las partes habían manifestado, que si yo había advertido, etc…). Se incide en esta cuestión porque la Registradora llegó a Valladolid capital destinada apenas unas semanas antes de que llegara yo, ella trasladada desde la provincia de Alicante, y si bien el castellano es la lengua oficial del Estado (cfr. art. 3.1 CE) no se le escapa al Notario que suscribe, nacido en Valladolid, que a lo largo de la geografía española existen giros -en particular ciertos tiempos verbales (v. gr. el uso alternativo de condicionales vs. subjuntivos, reflexivos, etc.…- cuyo alcance puede ser interpretado de forma distinta atendiendo a las particularidades geográficas.

Efectivamente, como apunta la Registradora, en el cuerpo de la minuta que aporta la entidad bancaria, que obra incorporada al acta de transparencia material y que conforma el cuerpo de la escritura de constitución de préstamo hipotecario, no figura el identificador único de depósito, que aparece junto al membrete de la entidad, y no en el

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

texto de la minuta (identificador […], concretamente), pero su no consignación no implica que se haya comprobado su concordancia con la documentación precontractual y la propia escritura de constitución de préstamo hipotecario, ni tampoco implica que no se haya practicado consulta al Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Tampoco es defecto que impida la práctica de la inscripción.

En cuanto al segundo defecto, manifiesta la Registradora, en lo que respecta al juicio de suficiencia: "es insuficiente al no realizar el Notario autorizante un juicio de suficiencia respecto de las facultades representativas de la apoderada para los actos o contratos a que la escritura se refiere, ya que dicha manifestación que ni tan siquiera es un juicio de suficiencia de las facultades de la apoderada, carece de una motivación o fundamento que conste en el título, resultando genérico y válido para cualquier otorgamiento".

Dispone el art. 98 de la Ley 24/2001, en sus dos primeros números:

"1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, 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.

2. 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.

El juicio de suficiencia no es una fórmula sacramental, cuyo cumplimiento dependa de la consignación literal del precepto legal. Es una afirmación del Notario acerca de que, a su criterio, las facultades que ostenta el apoderado son bastantes para el acto o contrato documentado en la escritura. Es cierto que en el presente caso se empleó el adjetivo "adecuadas" en lugar de "suficientes", pero no parece incompatible, a juicio del Notario que suscribe, el empleo de dicho término. No en vano, "adecuado" es, para la RAE, "apropiado para alguien o algo", enunciando a continuación una serie de términos sinónimos, entre otros "indicado", "oportuno", "idóneo" o "apto". "Suficiente" es "bastante para lo que se necesita" -de nuevo, RAE-, y el término "adecuado" sobrepasa el bastante: va más allá de superar un listón mínimo para colocarse en el campo de lo que es apropiado para el acto que se documenta en la escritura. En otras palabras, se emplea un término que reafirma aún más el juicio de suficiencia.

No podemos compartir tampoco la afirmación de la Registradora de que estemos ante un juicio genérico o abstracto, pues en el apartado atinente a la intervención de la apoderada encontramos, en párrafos correlativos y convenientemente ordenados: la reseña de ambos poderes, cuya copia autorizada se ha tenido a la vista, con sus respectivas inscripciones en el Registro Mercantil, la reseña de facultades respecto del poder conferido por la entidad a la gestoría para "…formalizar y otorgar escrituras públicas de concesión de operaciones de crédito y de préstamo con garantía hipotecaria inmobiliaria…" (págs. 4, 5 y 6); la subsiguiente reseña del poder otorgado por la gestoría al compareciente "…para ejercitar todas las facultades que a ella le ha conferido…" (la entidad); a continuación, la emisión de juicio de suficiencia, la vigencia de dichos poderes y, finalmente, se habla de "la presente escritura de constitución de préstamo hipotecario". No parece razonable exigir que la antedicha información deba aparecer en un único párrafo o en una única frase. La Ley no exige tal requisito. Todo ello referido a una entidad bancaria y a una gestoría ampliamente conocida en el mundo notarial y registral por su actividad de formalización de préstamos en representación de entidades, por lo que resulta ilógico considerar siquiera que el juicio de suficiencia se refiera a un hipotético negocio diferente del documentado en la escritura. Finalmente, sirva de apoyo el art. 1285 CC cuando proclama: "Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

todas". De una lectura global de la total intervención de la apoderada, es claro que estamos ante un juicio de suficiencia específico para una escritura de constitución de préstamo hipotecario interviniendo en nombre y representación de la entidad acreedora.

En este sentido, hay que hacer constar la doctrina emanada de la R 15-11-2023: "Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de septiembre de 2011." (FJ 2.º).

Del tenor de ambos preceptos, de la jurisprudencia del TS (vid., entre otras, SSTS 23-9-2011, 20-11-2018, 22-11-2018 y 1-6-2021) y de la doctrina de la Dirección General (vid. sus últimos pronunciamientos en esta materia, que son los contenidos en las RR 19-4-2023, 15-11-2023, 28-5-2024, 21-2-2025 y 10-72025), cabe extraer un criterio asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia respecto 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 apoderados, 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.

En este sentido, proclaman las SSTS 20-11-2018, 22-11-2018 y 1-6-2021: "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".

Finalmente, la R 19-4-2023 (FJ 5.º) considera reseña expresa y concreta especificar el nombre del negocio documentado -en aquel caso, "cancelación de hipoteca"-. Por tanto -proclama el Centro Directivo-, el juicio de suficiencia que emite el notario autorizante de la escritura calificada cumple con las referidas exigencias respecto de la indicación de datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad representativa acreditada y el concreto acto o contrato documentado. Esta doctrina se reitera en la R 10-7-2025 (FJ 1.º): (…) "la valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de esta, 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, lo que ocurre en este

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

caso, en tanto el cuanto se ha referido el juicio de suficiencia al negocio que recoge la escritura (…)".

En el sentido contrario, la R 28-5-2024 (FJ 3.º) delimita las reseñas de facultades genéricas o imprecisas: "Según dicha doctrina, las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza."

Ni semántica ni estilo de redacción son calificables. Por tanto, el defecto debe decaer. Aunque el Notario que suscribe está de acuerdo con que "suficiente" es un término literal de la norma y debe considerarse preferible -y de hecho, es el empleado por él habitualmente, si bien en este caso, se escogió esa otra fórmula-, ello no cierra la puerta al empleo de otros vocablos cuyo contenido, por su significado, no deje lugar a dudas sobre el juicio emitido por el Notario. La sacramentalidad de la fórmula puede ser una hipótesis lege ferenda pero, lege data, a nuestro juicio, no tiene encaje.

Finalmente, la Registradora manifiesta: "En cuanto a la diligencia de subsanación de la escritura remitida telemáticamente por el Notario autorizante el día 20/2/2026, se dice que el pago de la última cuota será el día 31-12-1955, y no el 30-11-2055 como se dice preveía el borrador de la escritura, cuando en la copia electrónica de la escritura en su día presentada consta como fecha de la última cuota el 30-12-2055 lo cual deberá ser objeto de aclaración."

En primer lugar, nótese que lo que propone la Registradora carece de amparo legal. De los arts. 18, 19, 19 bis y 20 LH resulta que la calificación ha de ser positiva o negativa. No existe un tertium genus en virtud del cual la Registradora pueda solicitar aclaraciones, complementos o, en definitiva, más información sobre el título inscribible. Pero es que, una vez más, la manifestación de la Registradora es contradictoria con la referida diligencia y con la escritura (ni aparece en la escritura ni aparece en la diligencia el 31-12-1955, como tampoco el 30-11-2055, como afirma). Transcribimos dicha diligencia:

Diligencia.–La extiendo yo, el Notario, a veinte de febrero de dos mil veintiséis, para hacer constar que, por un error al "trasladar" un mes hacia adelante las fechas de valor aplicables al préstamo, se ha hecho constar, en la cláusula 2.2.2, que "la fecha de la primera cuota será el día 28-02-2026, y el pago de la última cuota se realizará el día 30-12-2055", cuando en realidad debe decir:

"La fecha de la primera cuota será el día 28-02-2026, y el pago de la última cuota se realizará el día 31-12-2055."

Hago constar que la causa de tener que trasladar las fechas de valor un mes más adelante se debió a que la gestoría de la entidad acreedora declinó firmar en la fecha inicialmente agendada, el treinta de diciembre de dos mil veintiséis, sin aducir ninguna razón de legalidad para ello, habiéndose podido autorizar la escritura en la cita inicialmente agendada y aplazándose la firma al día cinco de enero de dos mil veintiséis a voluntad de dicha gestoría, aun cuando todas las partes implicadas habían comparecido en la Notaría. Inicialmente, el borrador de la escritura preveía como fecha de vencimiento, el 30-11-2055.

De todo lo consignado en esta diligencia, extendida en el folio de papel timbrado serie JD número 9988663, doy fe.

La diligencia me parece lo suficientemente explicativa. Aun así, se procede a llevar a cabo una aclaración más detallada. La documentación precontractual se subió al sistema "SIGNO" del Consejo General del Notariado en el mes de diciembre, y las fechas de valor aplicables eran las correspondientes a dicho mes (singularmente en el proyecto de contrato que, como borrador, ha de aportar la entidad acreedora entre la documentación

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

precontractual). La firma se señaló para el 30 de diciembre de 2025. Todos los intervinientes (parte vendedora para la compraventa, parte compradora que a continuación hipoteca y una apoderada de la entidad acreedora) se personaron en la Notaría a la hora acordada, pero la apoderada de la entidad acreedora compareció a los efectos de manifestar verbalmente que ella no iba a firmar porque la gestoría no había podido calcular la total provisión de fondos que le correspondía ingresar a la parte compradora/deudora e hipotecante. De ahí que se indique que la firma se aplazó no por razones de legalidad. Proponiéndose por parte de la gestoría el 5 de enero de 2026, se pospuso la firma a la indicada fecha. La oferta vinculante de la entidad bancaria se mantenía vigente, pero se producía un desplazamiento de un mes en cuanto a fechas de inicio y finalización del préstamo, lo que obligaba a ajustar la escritura en tal sentido (lo contrario supondría alterar las condiciones del préstamo, que pasaría a tener un mes menor de duración). El 5 de enero se personó en la Notaría una apoderada distinta, lo que hizo que se tuviera que cambiar la intervención en el acto, lo cual generó un apresuramiento poco recomendable a la hora de desplazar las fechas, y se indicó como fecha de vencimiento el 30-12-2055 (antes se expresaba 30-11-2025) en lugar de 31 (diciembre tiene 31 días). Dicha diligencia se remitió al Registro de la Propiedad una vez advertido el error en la Notaría y sin que desde el Registro se hubiera advertido que diciembre no tiene treinta días sino treinta y uno.

Solicitando la Registradora una aclaración, y no formulando propiamente un defecto, y teniendo en cuenta, asimismo, que el número de días de cada mes son datos objetivos al margen de la calificación, no puede tenerse en consideración la manifestación realizada por la Registradora».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 20 de abril de 2026 y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe afirmaba que, respecto del tercer defecto advertido en la nota de calificación (aclaración sobre el plazo de amortización del préstamo hipotecario), «se da por subsanado ya que, efectivamente, desde el 28-02-2026 al 31-12-2055 existen 359 meses».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 14 y 15 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; los artículos 143, 145, 147, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; 29 y 30 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (As. C-243/08) y 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11); las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008, y de, Sala de lo Civil, 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009, 23 de septiembre de 2011, 9 de mayo, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014, 20 y 22 de noviembre de 2018, 1 de junio de 2021 y 1 de julio de 2026; la Instrucción de 20 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la actuación notarial y registral ante diversas dudas en la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

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 de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril, 30 septiembre y 8 noviembre 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, 12, 13 y 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 19 de marzo, 1 de junio y 6 y 13 de noviembre de 2007, 2 de diciembre de 2010, 17 y 18 de enero, 5 de abril y 8 de junio de 2011, 23 de enero, 16 y 27 de febrero, 1 de marzo, 11, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio, 5, 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 2 de enero, 15 de febrero, 2 de marzo, 1 y 24 de junio, 1, 3, 8 y 11 de julio y 6 y 13 de septiembre de 2013, 28 de enero, 5 y 11 de febrero, 9 de mayo, 23 de julio y 29 de septiembre de 2014, 22 de enero, 12 de marzo y 14 de julio de 2015, 10 de marzo, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril y 25 de mayo de 2017, 12 de abril, 19 de julio, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018, 8 de febrero, 10 de abril, 18, 13 y 27 de junio, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 y 16 de octubre, 29 de noviembre y 18 de diciembre de 2019 y 7, 15, 16, 22 y 28 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3, 5, 6 y 12 de febrero, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7, 17, 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, 4 de febrero de 2025 y 18 de marzo de 2026.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formalizó un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda por los prestatarios (dos personas físicas); y en garantía de aquél se constituyó hipoteca sobre dicha finca.

En tal escritura el notario expresa lo siguiente respecto de la representante de la entidad acreedora:

«Deriva su representación para este acto:

1. De la escritura por medio de la cual “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.”, confirió poder a la Gestoría “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.”, otorgada el día tres de diciembre de dos mil veinte, ante el Notario de Madrid Don Rodrigo Tena Aregui, con el número dos mil doscientos veintisiete de protocolo. Dicho poder está inscrito en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo 5928, folio 161, hoja BI-17A, inscripción 4173.ª, cuyas facultades entre otras, son las siguientes: “…formalizar y otorgar escrituras públicas de concesión de operaciones de crédito y de préstamo con garantía hipotecaria inmobiliaria…”, solidariamente hasta cuatrocientos mil euros (400.000 euros) por operación (…)

2. Mediante otra escritura de poder “Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.” confirió poder a la apoderada compareciente para ejercitar todas las facultades que a ella le ha conferido “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.”, por medio del poder reseñado. Tal escritura fue autorizada el ocho de julio de dos mil veinticuatro por el Notario de Barcelona Don Pablo Pleguezuelos Merino, con número dos mil quinientos sesenta y seis de Protocolo; inscrita el once de julio de dos mil veinticuatro en el Registro Mercantil de Barcelona, en la hoja abierta a la sociedad, M-155.130, inscripción 766.ª Sin que en lo omitido haya nada que altere, restrinja, modifique o condicione lo transcrito.

Yo, el Notario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, considero que sus facultades son adecuadas y congruentes con la representación conferida para intervenir en la presente escritura. Manifiesta que sus facultades no le han sido revocadas, modificadas o suspendidas, y que no ha variado la capacidad, forma, denominación, objeto o domicilio de la sociedad por él representada.

Copia autorizada de sendos poderes he tenido a la vista».

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

Por otra parte, en la misma escritura calificada se afirma lo siguiente:

«Yo, el Notario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, considero, a mi juicio, cumplido el principio de transparencia material, por haberse entregado toda la documentación necesaria a los intervinientes en plazo; haber explicado suficientemente y de forma imparcial sus derechos y las cláusulas de dicho préstamo hipotecario; haber resuelto las dudas planteadas por los intervinientes; y haber realizado éstos el oportuno test, del que resulta su capacidad, comprensión y entendimiento del préstamo hipotecario según el concepto en el que interviene. Por tanto, mi juicio es afirmativo al otorgamiento de la escritura de constitución de préstamo hipotecario, que podrá otorgarse una vez transcurrido el plazo de diez días naturales desde la puesta a disposición de la documentación incorporada a la presente acta. Designan como correo electrónico para la remisión de la presente acta el consignado en el encabezamiento de la presente.

Sin que en lo omitido haya nada que altere, modifique, restrinja o condicione lo transcrito.

Además, se hace constar que las cláusulas contenidas en la Ficha Europea de Información Normalizada son coincidentes con las contenidas en la presente escritura. Asimismo, son coincidentes con las depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, sin que exista sentencia inscrita sobre nulidad de alguna de las mismas».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, existen cuatro defectos, de los cuales el notario autorizante de la escritura impugna los tres primeros, si bien respecto del tercero (relativo a la aclaración sobre el plazo de amortización del préstamo hipotecario) la registradora lo da por subsanado, según se expresa en su informe, por lo que el presente recurso se ciñe a los dos primeros defectos.

2. Según el primero de los defectos invocados por la registradora, en la escritura presentada no consta expresamente que el notario autorizante haya comprobado o verificado el previo depósito por la entidad acreedora de las condiciones generales en el Registro especial de Condiciones Generales de la Contratación, no siendo suficiente la manifestación de los interesados al respecto, o la advertencia del notario sobre la obligación de depositar.

El recurrente alega que la afirmación de la registradora es discordante con lo que resulta de dicha escritura, en la cual no existe ninguna manifestación de los interesados al respecto ni tampoco advertencia particular realizada por aquél sobre la obligación de depositar, pero sí que ha hecho constar la coincidencia entre las cláusulas de la «Ficha Europea de Información Normalizada» y de la escritura y con las depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

3. En la Instrucción de 13 de junio de 2019, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad -a la que se remite la Instrucción de este Centro Directivo de 20 de diciembre de 2019-, se analizan tres cuestiones en relación con todo el conjunto normativo examinado: la necesidad, o no, de que en cualquier escritura pública de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, se controle y haga constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma; la forma o contenido que debe tener ese depósito; y el tratamiento que debe darse al hecho de que en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales.

Respecto de la primera cuestión, que es la que interesa en este expediente, dicha Instrucción ya estableció con toda claridad que, al imponerse en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, a todas las entidades la obligación concreta y terminante de depositar los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la propia ley antes de empezar su comercialización, es indudable que «el notario deberá controlar

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito». Añade que: «Se trata de un control de cumplimiento de la legalidad que el notario y el registrador de la propiedad están obligados a realizar, como ocurre con otros supuestos de obligaciones legales cuyo cumplimiento, con independencia de si afectan o no a la validez y eficacia del negocio, debe resultar de la escritura y en su caso hacerse constar al practicar su inscripción: ocurre así con la entrega del certificado energético, la declaración del movimiento de metálico, la justificación de los medios de pago, la obtención de una licencia urbanística, etc.». Y termina insistiendo en «la carga o deber de diligencia del notario y del registrador, quienes, en cuanto autoridades, podrán acceder al citado Registro de forma inmediata y gratuita, y realizar de esta forma la comprobación del previo depósito de las condiciones generales». Cuestión distinta es la relativa a la actuación que hayan de seguir el notario y el registrador cuando en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales, cuestión que, como se ha indicado anteriormente, también es analizada en dicha Instrucción, teniendo en cuenta que la flexibilidad que requiere el tráfico jurídico debe permitir la adaptación a las necesidades que se planteen en cada supuesto concreto (por especialidades en relación con la finalidad del préstamo, el objeto, los sujetos, la relación entre los sujetos, los pactos especiales que se hayan alcanzado, etc.), y la inclusión en el contrato de cláusulas especiales que se aparten de las condiciones generales que se han depositado, precisamente porque por su especialidad propia no constituyen condiciones generales, sino condiciones particulares o pactos que han sido objeto de negociación individual. Por ello concluye que «si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular».

En cualquier caso, las entidades financieras con frecuencia suelen indicar en sus modelos o minutas los números de identificación de las cláusulas depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, lo que tiene la finalidad de que dichos números aparezcan también reseñados en las escrituras de préstamo, para facilitar en su día la comprobación de ese depósito. En tales supuestos, parece claro que, en la facultad de configuración del contrato que tienen las partes, siempre dentro de los límites legales, se debe entender incluida la de la reseña de ese número identificador, con la finalidad de facilitar la comprobación de la efectividad del depósito al notario, al registrador y eventualmente al juez que debiera pronunciarse sobre los efectos del negocio documentado. En consecuencia, en los supuestos en que ese número sea indicado por la entidad financiera, el notario respetando su voluntad negocial, deberá consignarlos en la escritura. No obstante, la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremanera.

Ahora bien, de todos los razonamientos anteriores se desprende inequívocamente que es requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma, de modo que, como establece la mencionada Instrucción, en el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la Administración, para que éste proceda en la forma establecida en el

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

artículo 24 de la Ley 7/1998, sobre condiciones generales de la contratación, según el cual: «La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen (…)».

En el presente caso, de los términos empleados por el notario para dar cumplimiento a las normas de la Ley 5/2019, así como en la Ley 7/1998, citadas, y en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, resulta que hace constar que las cláusulas contenidas en la Ficha Europea de Información Normalizada son coincidentes con las contenidas en la escritura y con las depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; afirmación que comporta que ha comprobado dicho depósito. Por ello, el referido defecto expresado en la calificación impugnada no puede ser mantenido.

4. Según el segundo de los defectos expresados en la calificación impugnada, la registradora entiende que la afirmación por el notario de que «considera que las facultades son adecuadas y congruentes con la representación conferida para intervenir en la presente escritura» es «insuficiente al no realizar el Notario autorizante un juicio de suficiencia respecto de las facultades representativas de la apoderada para los actos o contratos a que la escritura se refiere, ya que dicha manifestación que ni tan siquiera es un juicio de suficiencia de las facultades de la apoderada, carece de una motivación o fundamento que conste en el título, resultando genérico y válido para cualquier otorgamiento, de conformidad con los artículos 164 y 166 Reglamento Notarial».

El notario recurrente manifiesta que el juicio de suficiencia no es una fórmula sacramental, cuyo cumplimiento dependa de la consignación literal del precepto legal, sino una afirmación del notario acerca de que, a su criterio, las facultades que ostenta el apoderado son bastantes para el acto o contrato documentado en la escritura; y en esta se emplea un término que reafirma aún más el juicio de suficiencia, sin que sea éste genérico o abstracto.

5. 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 autentico 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».

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

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, 1 de junio de 2021 y 1 de julio de 2026) 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"».

Este criterio ha sido recientemente confirmado por la Sentencia del Tribunal Supremo número 1060/2026, de 1 de julio.

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».

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte,

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 14 de julio de 2015 y 1 de julio de 2021).

El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de sus Sentencias de 5 de mayo de 2008, Sala de lo Contencioso-administrativo, y de 23 de septiembre de 2011, Sala de lo Civil (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de esta Dirección General de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de septiembre de 2011.

6. Este Centro Directivo ha abordado en numerosas ocasiones la cuestión del juicio de suficiencia emitido con ciertas fórmulas o expresiones que han sido calificadas negativamente por el registrador en cuanto a su especificación. En la Resolución de 10 de marzo de 2016 se entendió que no es admisible la expresión de que en el poder se confieren al apoderado facultades representativas para llevar a cabo «el negocio jurídico objeto de la escritura»; en la de 2 de diciembre de 2010, se rechazó el juicio de suficiencia de las facultades representativas en el que se emplea una expresión genérica -«(...) para formalizar la presente escritura (...)»- y se determinó que debería ser «un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título»; en las Resoluciones de 12 y 13 de septiembre de 2006 se afirma que no basta con que el notario reseñe adecuadamente el título de representación, sino que imperativamente ha de emitir juicio de suficiencia expreso y concreto del mismo en relación con el acto o negocio jurídico documentado, de suerte que el registrador deberá calificar tanto la reseña como el juicio, así como la congruencia de éste con el acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título; en la de 6 de noviembre de 2007, se recuerda que el juicio de suficiencia emitido por el notario es incompleto si se omite la expresión del acto o negocio para cuyo otorgamiento considera el notario que el representante tiene facultades suficientes; por último, en las de 30 septiembre y 8 noviembre 2002, se afirma que no basta con que el notario exprese lacónicamente la suficiencia del poder «para el otorgamiento de esta escritura», sino que ha de hacer una referencia concreta a las facultades conferidas, en congruencia con el contenido de la escritura que autoriza; concreción que podrá hacer apoyando su juicio bien en una transcripción somera, pero suficiente, de las facultades atinentes al caso, o bien en una referencia o relación de la esencia de tales facultades.

Según dicha doctrina, las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza.

7. Debe tenerse también en cuenta que el Tribunal Supremo (vid. Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre, con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), ha reiterado lo siguiente: «(…) En nuestra

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar "la capacidad de los otorgantes", y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la "reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado", debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial (…) 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 (…)». Y añade que el juicio que artículo 98 de la Ley 24/2001 «atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador. Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez 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 (…)».

Esta doctrina ha sido confirmada por las Sentencias número 378/2021, de 1 de junio, y 1060/2026, de 1 de julio.

8. 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 ellos 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.

9. En el concreto supuesto de este expediente, el notario reseña detallada y precisamente las dos escrituras de las que resultan las facultades representativas de la apoderada, una otorgada por la entidad prestamista («Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.») en favor otra sociedad («Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.»), y otra por la que ésta, a su vez, subapodera a la compareciente en el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca. Y manifiesta que, en la primera de ellas, se atribuyen facultades para «(…) formalizar y otorgar escrituras públicas de concesión de operaciones de crédito y de préstamo con garantía hipotecaria inmobiliaria (…)», mientras que en la segunda afirma que por la citada entidad se confirió poder a la apoderada compareciente para ejercitar todas las facultades que a aquella le ha conferido «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», por medio del poder reseñado. Asimismo, al expresar el notario que considera «que sus facultades son adecuadas y congruentes con la representación conferida para intervenir en la presente escritura», no puede entenderse que se emplean expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, sino que, por el contrario, es indudable que se refieren al único y concreto negocio formalizado, que es la carta de pago y cancelación de hipoteca detallada, por lo que

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es

debe estimarse que ese juicio notarial es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado.

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 y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-22842
Verificable en https://www.boe.es