

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14304 *Resolución de 19 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 8 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Borrell García, Notario de Valencia, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia número 8, doña Marta Gozalbes Fernández de Palencia, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

En escritura autorizada el día 4 de diciembre de 2025 por el Notario de Valencia, don Joaquín Borrell García, con el número 4.116 de protocolo, don B. L. S. y doña T. G. C., en representación de «Banco Santander, SA», exponían que, mediante escritura autorizada el día 1 de diciembre de 1997 por el Notario de Valencia, don Vicente Luis Simó Santonja, posteriormente modificada por otras dos escrituras, una autorizada el día 6 de octubre de 1999 por el Notario de Valencia, don Federico Ortells Pérez, número 2.034 de protocolo, y otra autorizada el día 11 de octubre de 2005 por el Notario de Valencia, don Jorge Cano Rico, número 4.362 de protocolo, la finca que se describía quedó gravada con hipoteca a favor de la entidad, «Banco Santander, SA», para responder por los conceptos y cantidades que se expresaban. Y manifestaban que esta entidad de crédito, por medio de sus representantes para este acto, declaraba haber recibido de la parte deudora a cantidad antes reseñada, por lo que solicitaba del Registro de la Propiedad la cancelación de la hipoteca que gravaba la finca descrita.

La representación alegada derivaba, según expresaba el Notario autorizante, «de escritura de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales de la comisión ejecutiva de Banco Santander, S.A., autorizada por el Notario de Boadilla del Monte (Madrid), don Rafael Martínez Díe, el 22 de noviembre de 2024, por medio de videoconferencia, con número 5.468 de protocolo».

El Notario autorizante de la escritura calificada añadía lo siguiente:

«Dicha escritura recoge el apoderamiento especial para que las personas legitimadas al efecto, es decir, deudoras o propietarias de la finca hipotecada, puedan unilateralmente otorgar la escritura de cancelación cumpliendo ciertas condiciones, que son: que habiendo instado dichas personas legitimadas del banco la cancelación, éste haya remitido al Sistema Integrado de Gestión del Notariado, certificado de saldo cero junto con una nota simple del inmueble hipotecado del Registro de la Propiedad.

Yo Notario doy fe de que se han cumplido las condiciones y uno a la presente tales documentos descargados del Sistema Integrado de Gestión del Notariado.

Copia de la escritura de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales de la comisión ejecutiva de Banco Santander SA que contiene el poder especial he tenido la vista por haber sido igualmente puesto a disposición en el Sistema Integrado de Gestión del Notariado con código de verificación y código qr.

Yo Notario los juzgo con facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de cancelación de hipoteca».

El referido «certificado de cancelación económica» (que se incorporaba a esta escritura de cancelación) estaba expedido por «Banco Santander, SA», con la firma de «A. C. G.», quien certificaba que don B. L. S. y doña T. G. C. eran titulares 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, S.A. 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 (...).

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura otorgada en Valencia el 04/12/2025 ante el notario Joaquín Borrell García. N.º 4116/2025 de protocolo.

Asiento 3121 del Diario 32025 de fecha 11/12/2025

Calificado el documento que precede, por lo que resulta del mismo y de los asientos del Registro, se suspende la inscripción del mismo de conformidad con los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta escritura otorgada en Valencia el cuatro de diciembre del año dos mil veinticinco ante el Notario don Joaquín Borrell García, número 4116/2025 de protocolo, por la que Banco Santander SA da carta de pago y cancela la hipoteca de (...) euros de principal que gravaba: 1) Vivienda en calle (...)

Comparecen Don B. L. S. y Doña T. G. C., en nombre y representación del banco de Santander, como apoderados del Banco, cuyas facultades de representación resultan de escritura de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales de la comisión ejecutiva de Banco Santander autorizada por el Notario de Boadilla del Monte Don Rafael Martínez Die, el día veintidós de noviembre de dos mil veinticuatro, número 5.468 de su protocolo.

Según resulta de dicha escritura, se recoge el apoderamiento especial para que las personas legitimadas al efecto, es decir, deudoras o propietarias, puedan otorgar

unilateralmente la escritura de cancelación cumpliendo determinadas condiciones, que son; que habiendo instado dichas personas legitimadas del banco la cancelación, este haya remitido al Sistema Integrado de gestión del Notariado, certificado de saldo cero junto con una nota simple del inmueble hipotecado del registro de la propiedad. El Notario da fe de que se han cumplido las condiciones, una tales documentos descargados del Sistema Integrado de Gestión del Notariado y formula el juicio de suficiencia de las facultades del apoderado.

1. No consta la legitimación notarial de la firma del certificado de saldo cero. RDGSJFP de 14 de febrero de 2017 de la que resulta lo siguiente;

“En efecto, parece oportuno recordar qué implica una legitimación notarial de firmas y cuál es su valor, máxime si atendemos, como sucede en el presente supuesto, al hecho de que dicha certificación se integra de modo natural en el negocio jurídico que en nombre y por cuenta de la entidad de crédito concluye el apoderado, pues resulta indudable que éste tiene facultades para concluir en su nombre un préstamo hipotecario, si bien que cuestión distinta es si a dicha facultad debe adicionarse para el concreto préstamo hipotecario autorizado por el notario la certificación interna de la entidad de crédito que, a su vez, autoriza al apoderado a la concreta conclusión de tal préstamo...

Nunca un funcionario público, por nimia que sea su actuación, puede amparar con su función pública una irregularidad o ilegalidad, máxime si, como sucede con el testimonio de legitimación de firmas, de esa actuación se derivan dos efectos básicos; a saber, primero, un juicio acerca de la autoría del documento puesto que se juzga auténtica la firma de quien asume su contenido y, segundo, fecha cierta en los términos antes expuestos...

Trasladados los anteriores argumentos al supuesto que se analiza en el recurso, debe confirmarse el defecto subsanable expuesto por el registrador, dado que al formar la certificación del órgano de la entidad de crédito parte del negocio jurídico que quiere realizar, porque así ha querido conformar tal entidad por motivos internos la autorización a sus apoderados para concluir determinadas operaciones, debe el notario legitimar dichas firmas o exigir de la entidad de crédito que tal certificación se le aporte con firmas legitimadas y, todo ello, porque dicha legitimación implica un juicio acerca de la autoría de la certificación que se le presenta al notario, juicio y autoría que si bien se desenvuelve primariamente respecto de las firmas de la certificación, se extiende de modo natural a su contenido.”

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 1996, 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003, 20 de julio de 2007 y 11 de marzo de 2009, entre otras.

Tal y como resulta de la Resolución de 9 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, “Si la documentación de los acuerdos sociales es generalmente privada y a la inscripción registral de esos mismos acuerdos le anuda el legislador determinados efectos jurídicos, singularmente la presunción de su existencia y validez (cfr. artículo 20 del Código de comercio), lógico es que se establezcan o exijan cautelas que brinden garantías de la existencia y contenido de esos acuerdos, incluso en el supuesto de que para su acceso al Registro sea precisa su previa elevación a públicos. Esas cautelas se traducen, esencialmente, en limitar el círculo de personas legitimadas para poder acreditar la existencia de los mismos y elevarlos, en su caso, a públicos y la necesaria constancia en el Registro de la identidad de tales personas. No otra cosa significa la determinación de las personas que pueden certificar o elevar a públicos los acuerdos que no son ellas las llamadas a adoptar, y el hecho de que el nombramiento o apoderamiento de todos ellos esté sujeto a inscripción (cfr. artículos 94.4.º, 108 y 109 del Reglamento del Registro Mercantil). Podrían distinguirse en el acceso a la publicidad registral de tales acuerdos tres escalones: el órgano social competente para formar la voluntad social; la persona o personas legitimadas para exteriorizar esa voluntad, para acreditar su existencia y contenido; y la llamada, en su caso, a formalizarla en escritura pública. Y si bien puede perfectamente coincidir una

misma persona en todos o alguno de los tres escalones, también pueden ser distintas en cada uno de ellos. Pues bien, de poco serviría ese mecanismo de seguridad si no fuera acompañado de otro que diera certidumbre a que la persona legitimada para exteriorizar la voluntad social es realmente la que lo hace, y ese mecanismo es la legitimación de su firma.

Es ciertamente curioso que el artículo 107 del mismo Reglamento al regular los documentos que pueden servir de base para elevar a públicos los acuerdos sociales, y dejando a un lado por obvio el supuesto de acta notarial de junta, no haya previsto de forma expresa la legitimación de las firmas de quienes los expidan o autoricen. Pese a ello, y por las razones apuntadas, parece una exigencia inexcusable, tanto por el indicado efecto de la publicidad registral del acuerdo una vez se inscriba, como por respeto a la función de la escritura pública que, en otro caso, avalaría tan sólo la existencia de una declaración sobre la existencia y contenido de una voluntad social hecha por persona que no es la llamada a exteriorizarla, sino tan sólo a darle una vestidura pública, dando autenticidad tan solo a esa declaración que por sí sola carecería de efectos jurídicos como voluntad de la sociedad”.

Artículos 1259 CC, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de junio y 29 de noviembre de 2001, 17 de mayo de 2004 y 17 de marzo y 10 de junio de 2015, y las Resoluciones de 3 de diciembre de 2003, 15 de junio de 2004, 2 de diciembre de 2010, 22 de mayo de 2012, 22 de febrero y 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016 y 9 de marzo de 2017.

En RDGSJFP de 29 de Mayo de 2006 se destaca lo siguiente;

La norma del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre sobre la obligación legal de unir a la matriz “los documentos complementarios de la misma” no se refiere a los documentos auténticos de los que nazcan las facultades representativas referidos en los apartados 1 y 2 del artículo 98 “que más que complemento son la base imprescindible del juicio notarial de suficiencia de la representación, sino los documentos normalmente no protocolares relativos a otros requisitos o presupuestos que, además de aquellos documentos auténticos que han de ser objeto de mera reseña, sean necesarios para la validez de la actuación representativa (testimonios judiciales de determinadas autorizaciones, certificaciones sobre requisitos impuestos por las normas administrativas, certificaciones de acuerdos expedidos por órganos de personas jurídicas, etc.”.

RDGSJFP de 20 de febrero de 2007 sobre escritura de poder complementada con certificación expedida por la entidad poderdante, si dicha representación se basa en una escritura de poder y en una certificación con firma legitimada notarialmente;

“Cabe abordar ahora la cuestión relativa al alcance de la función calificadora del Registrador respecto de la valoración de la existencia de una certificación complementaria como la antes referida. 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.”

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción del documento presentado por el defecto subsanable señalado.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Valencia, La Registradora Marta Gonzalbes Fernández de Palencia Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Gonzalbes Fernández de Palencia Registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia número ocho a día doce de enero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Joaquín Borrell García, Notario de Valencia, interpuso recurso el día 21 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«La operación cuestionada es una cancelación otorgada en representación del Banco acreedor por la propiedad del inmueble gravado con hipoteca, mediante la aplicación del poder conferido al efecto por dicho Banco, cuyo texto requiere tres condiciones:

A) Que se inste por persona legitimada, entre otras la propietaria de la finca hipotecada.

B) Que el Banco, previa la comprobación oportuna, remita a la Sede Electrónica Notarial el certificado del saldo cero junto a nota simple registral.

C) Que recibida la comunicación en dicha sede por el procedimiento establecido para elección de notario, la persona legitimada inste el otorgamiento ante el notario indicado quien habrá de apreciar el cumplimiento de los citados requisitos.

Se trata de una fórmula relativamente novedosa y de importantes y benéficos efectos, por cuanto agiliza la firma de cancelaciones y garantiza la libre elección de notario por los interesados, aprovechando los sistemas telemáticos implantados al efecto. Sin embargo la calificación registral objeta de raíz el ejercicio de dicho procedimiento por el solo motivo de no constar la legitimación notarial de las firmas de quienes en nombre del Banco hayan emitido la certificación de saldo cero. Cita en apoyo de dicha tesis una resolución de dos mil diecisiete, en apariencia ajena al asunto que nos ocupa. En efecto, allí se trataba de la concesión de préstamo hipotecario para cuyo representante se exigía determinada autorización, es decir, la emisión de un acto de voluntad. Sobre dicha supuesta analogía la calificación objeto de recurso agrega el sorprendente comentario de que “nunca un funcionario público, por nimia que sea su actuación, puede amparar con su función pública una irregularidad o ilegalidad”. Por ello no entiende inscribible la cancelación de no constar legitimadas las firmas en el certificado de saldo cero.

Además de que dicho criterio suponga, sin entrar en si de forma voluntaria o involuntaria, un palo en las ruedas del sistema implantado, susceptible de desmontarlo en caso de que prosperara, cabe refutar jurídicamente dicha consideración en base a los siguientes argumentos.

En primer lugar conviene resaltar la diferencia sustancial entre el supuesto examinado y el que fue objeto de la indicada resolución. Una cosa es una autorización complementaria del ejercicio de unas facultades por el apoderado, expresiva por tanto de una declaración de voluntad que podía emitirse o no, y otra constatar un hecho puramente objetivo como es que el saldo de una operación crediticia haya quedado reducida a cero. Es al Banco como titular del derecho de crédito, a quien compete únicamente determinar por qué conducto formal se hace constar dicha realidad de forma que produzca unos determinados efectos. En este caso, el Banco en ejercicio de su autonomía de la voluntad y libre configuración de sus relaciones jurídicas, ha elegido la vía: la incorporación de un certificado de saldo cero a la Sede electrónica notarial a cuya incorporación se atribuye plena eficacia a efectos del ejercicio del poder.

En segundo lugar el criterio de la calificación rebasa con creces el ámbito de aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En efecto, la registradora no cuestiona que la escritura de cancelación cumple los requisitos exigidos por el Banco poderdante para el ejercicio del poder. Tampoco, simplemente porque no podría hacerlo, la eficacia

meramente civil de un negocio jurídico por el que el titular de un derecho, en este caso el real de hipoteca, se ha desposeído del mismo. Lo que hace es adicionar como presupuesto para la inscripción un requisito formal ajeno a la configuración del poder por la entidad poderdante, que no afecta a la sustancia del acto. En otros términos, el poder no dice que su ejercicio requiera la justificación fehaciente del saldo cero, sino que la incorporación de un certificado de saldo cero a la Sede Electrónica Notarial forma parte del procedimiento que permite ejercer el apoderamiento; según la propia expresión del poder, a controlar por el notario autorizante bajo su responsabilidad y no por otro órgano diferente. Por todo ello se solicita la revocación de la nota de calificación y la práctica de la inscripción solicitada».

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de febrero de 2026, la Registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1227, 1258, 1280 y 1875 del Código Civil; 1, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 17, 17 bis, 17 ter, 23, 24 y 31 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165, 166, 258, 259 y 262 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 y de, Sala de lo Civil, 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985, 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero y 3 de marzo de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 14 y 20 de febrero, 19 de marzo, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio y 11 de diciembre de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 23 de marzo, 17 de abril, 25 de mayo y 13 de diciembre de 2017, 12 de abril, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 y 16 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7, 23 y 29 de junio, 1 y 22 de julio, 8 de octubre y 8, 16 y 17 de noviembre de 2021, 3 de enero, 14 de marzo, 11 abril, 6 y 11 de julio y 4 y 22 de noviembre de 2022, 9 de marzo, 19 y 27 de abril, 9 y 22 de mayo, 2 y 26 de junio, 5 de julio, 21 de septiembre y 15, 27 y 28 de noviembre de 2023, 21 de febrero, 26 de marzo, 28 de mayo, 20 de junio y 25 de septiembre de 2024, 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 cancelación de hipoteca en garantía de un préstamo otorgada, en representación de la entidad acreedora, por los prestatarios y propietarios de la finca hipotecada, quienes disponen que «Banco Santander, SA», por medio de sus representantes para este acto, declara haber recibido de la parte deudora a cantidad antes reseñada, por lo que solicita del Registro de la Propiedad la cancelación de la hipoteca que grava la finca descrita.

El Notario autorizante expresa que dicha representación deriva «de escritura de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales de la comisión ejecutiva de Banco Santander, S.A., autorizada por el Notario de Boadilla del Monte (Madrid), don

Rafael Martínez Díe, el 22 de noviembre de 2024, por medio de videoconferencia, con número 5.468 de protocolo». Y añade lo siguiente:

«Dicha escritura recoge el apoderamiento especial para que las personas legitimadas al efecto, es decir, deudoras o propietarias de la finca hipotecada, puedan unilateralmente otorgar la escritura de cancelación cumpliendo ciertas condiciones, que son: que habiendo instado dichas personas legitimadas del banco la cancelación, éste haya remitido al Sistema Integrado de Gestión del Notariado, certificado de saldo cero junto con una nota simple del inmueble hipotecado del Registro de la Propiedad.

Yo Notario doy fe de que se han cumplido las condiciones y uno a la presente tales documentos descargados del Sistema Integrado de Gestión del Notariado.

Copia de la escritura de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales de la comisión ejecutiva de Banco Santander SA que contiene el poder especial he tenido la vista por haber sido igualmente puesto a disposición en el Sistema Integrado de Gestión del Notariado con código de verificación y código qr.

Yo Notario los juzgo con facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de cancelación de hipoteca».

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 B. L. S. y doña T. G. C. son titulares del préstamo hipotecario que se reseña, que se encuentra reembolsado económicamente en su totalidad. Y en el mismo certificado se expresa 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, S.A. 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 Registradora basa su negativa a la inscripción en que no consta la legitimación notarial de la firma del certificado de saldo cero.

El Notario recurrente alega que una cosa es una autorización complementaria del ejercicio de unas facultades por el apoderado, expresiva por tanto de una declaración de voluntad que podía emitirse o no, y otra constatar un hecho puramente objetivo como es que el saldo de una operación crediticia haya quedado reducida a cero. Es al banco, como titular del derecho de crédito, a quien compete únicamente determinar por qué conducto formal se hace constar dicha realidad de forma que produzca unos determinados efectos. En este caso, el banco en ejercicio de su autonomía de la

voluntad y libre configuración de sus relaciones jurídicas, ha elegido, como vía, la incorporación de un certificado de saldo cero a la Sede Electrónica Notarial a cuya incorporación se atribuye plena eficacia a efectos del ejercicio del poder.

Añade el recurrente que el criterio de la Registradora expresado en la calificación rebasa con creces el ámbito de aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pues lo que hace es adicionar como presupuesto para la inscripción un requisito formal ajeno a la configuración del poder por la entidad poderdante, que no afecta a la sustancia del acto. En otros términos, en el poder no se dispone que su ejercicio requiera la justificación fehaciente del saldo cero, sino que la incorporación de un certificado de saldo cero a la Sede Electrónica Notarial forma parte del procedimiento que permite ejercer el apoderamiento; según la propia expresión del poder, a controlar por el Notario autorizante bajo su responsabilidad y no por otro órgano diferente.

2. La cuestión planteada 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.

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

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

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

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

han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros

registros públicos que el Notario y el Registrador de la Propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de los mismos realizada por el Registrador que difiera de la que haya realizado el Notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (vid., por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015 y 25 de octubre de 2016). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

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

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

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

Por las razones expuestas, en el presente supuesto debe determinarse únicamente si está o no fundada en derecho la exigencia por el Registrador de una escritura pública de consentimiento o de ratificación por parte del apoderado que suscribe la referida certificación incorporada a la escritura calificada. Respecto de esta cuestión ha de concluirse necesariamente en el carácter infundado de dicha exigencia.

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

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

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

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

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

Los poderes bajo condición o a término son perfectamente válidos en el Derecho español. Y la condición suspensiva puede estar constituida por un acto interno de esa misma entidad que complementa al poder que ya está documentado en escritura pública. En tal caso, y aunque el Registrador no puede revisar el juicio de suficiencia de las

facultades representativas –en los términos ya expuestos anteriormente–, sí que podrá apreciar, por lo que resulte del título y de los asientos del propio Registro de la Propiedad –o de otros registros públicos que el Notario y el Registrador pueden consultar–, si es errónea esa valoración notarial sobre el cumplimiento de la condición suspensiva.

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

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

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

Por ello, en el presente caso no podría exigirse que se acreditara que quien expide el referido certificado de saldo cero tenga poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas ni puede fundarse la negativa a la inscripción en que, como afirma la Registradora en la calificación impugnada, es necesario que la firma del certificador 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, 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.

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