

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16226 *Resolución de 24 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Fuenlabrada n.º 3 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo María García Serrano, notario de Fuenlabrada, contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Fuenlabrada número 3, don Rafael Calvo González-Vallinas, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de enero de 2026 por el notario de Fuenlabrada, don Eduardo María García Serrano, con el número 71 de protocolo, doña B. B. S., actuando en su propio nombre y en representación de «Banco Santander, S.A.», exponía que, mediante determinada escritura que se reseñaba, dicha entidad concedió un préstamo con garantía hipotecaria (novado en varias ocasiones) al compareciente y a otra persona (don J. B. L.), y, en uso del poder conferido, «Banco Santander, S.A.» se declaraba reintegrado de dicho préstamo y otorgaba total carta de pago, por lo que, extinguida la obligación garantizada, liberaba a la finca reseñada de toda responsabilidad derivada del indicado gravamen y consentía la práctica del pertinente asiento registral cancelatorio. Constaba que dicha cancelación había sido debidamente solicitada.

Se indicaba en la referida escritura, respecto de la compareciente:

«Doña B. B. S. interviene como apoderada de la entidad prestamista, en virtud de poder especial conferido a su favor en escritura de fecha 22 de noviembre de 2024, autorizada por el Notario de Madrid don Rafael Martínez Die, número de protocolo 5.468 en la que se protocolizan y elevan a público los acuerdos sociales de la Comisión Ejecutiva del Banco de Santander, S.A. adoptados el 18 de noviembre de 2024 otorgando poder irrevocable a la compareciente para otorgar unilateralmente la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca. Esta escritura fue otorgada por don C. S. A., mayor de edad (...) Actuó en su calidad de apoderado especial de dicha entidad, según resulta de poder especial otorgado ante el Notario de Santander don Juan de Dios Valenzuela García, el día 18 de noviembre de 2020, número 2.664 de su protocolo, cuya copia autorizada tuvo a la vista el notario autorizante Don Rafael Martínez Die. Don C. S. A. elevó a público los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva de fecha 18 de noviembre de 2024, objeto de la certificación que quedó unida a la matriz, expedida por don J. P. R. (Secretario General y Secretario del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de «Banco Santander, S.A.), con el V.º B.º de J. A. A. A. (Vicepresidente del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva), cuyas firmas legitimó el notario autorizante.

A la Comisión Ejecutiva corresponde el ejercicio de las facultades que le fueron conferidas en escritura autorizada por el Notario de Santander don José María de Prada Díez, el día 24 de abril de 2007, con el número 1.125 de su protocolo, y que causó la inscripción 1513.^a de la hoja de la Sociedad.

En base al último poder reseñado y a las indicadas facultades de la Comisión Ejecutiva, que le fueron acreditadas exhibiendo la última escritura, el notario Don Rafael Martínez Die juzgó suficientes las facultades de Don C. S. A. para otorgar la reseñada escritura de poder; de elevación a público de acuerdos de la Comisión Ejecutiva, número 5468 de su protocolo de 2024.

Yo, el Notario, hago constar bajo mi responsabilidad que las facultades representativas acreditadas mediante copia autorizada electrónica de la escritura de poder especial de fecha 22 de noviembre de 2024, autorizada por el Notario de Madrid don Rafael Martínez Die, número de protocolo 5.468, que he tenido a la vista, son suficientes para el otorgamiento, con todas sus consecuencias y en plenitud de efectos, de esta escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, en los términos en ella contenidos, al constar expresamente en el poder la facultad de "...otorgar unilateralmente la escritura de cancelación de la hipoteca" y haber sido debidamente complementado con el certificado de saldo cero emitido por el Banco y que se reseña a continuación.

Además, he comprobado el cumplimiento de los requisitos del acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Banco de Santander, S.A por el que se otorga poder irrevocable, al haberse expedido y remitido a través de la Sede Electrónica Notarial el certificado de saldo cero, acompañando nota simple de la finca hipotecada. Incorporo a esta matriz el traslado a papel de dichos documentos que he recibido a través de la Sede Electrónica Notarial (documento unido*). Al concederse el poder específicamente a la persona interesada y condicionar su eficacia al cumplimiento de estos requisitos, juzgo que queda salvada la autocontratación o conflicto de intereses.

Le identifico por su documento de identidad anteriormente reseñado, y a mi juicio ejerce su capacidad jurídica mediante su decisión de otorgar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca (...).»

El referido «certificado de cancelación económica» (que se incorporaba a la escritura calificada) está expedido por «Banco Santander, S.A.», con la firma de «A. C. G.», quien certificaba que doña B. B. S. y don J. B. L. 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 Fuenlabrada número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

Primero: Se presenta el cuatro de febrero de dos mil veintiséis, recibida por mensajería cuyo remitente es Grupo Jenasa se presenta, a las once horas y veinticuatro minutos, copia autorizada de la escritura otorgada el seis [sic] de enero del año dos mil veintiséis ante el Notario de Fuenlabrada Don Eduardo María García Serrano, número 71/2026 de protocolo, por la que Banco Santander, S.A. cancela la hipoteca que causó la inscripción 5.^a novada por la 7.^a ampliada y modificada por la 8.^a constituida en garantía de devolución de un préstamo de 192.050,43 Euros de principal sobre la finca número 14754 de Fuenlabrada Sección 3, local comercial (...).

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

Fundamentos jurídicos:

Primero: La calificación citada ha sido realizada al amparo de los arts. 18, 66 y 328 LH. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

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

El acuerdo de la comisión ejecutiva va condicionado a la aportación del certificado de deuda cero.

No se puede complementar un poder con un mero certificado privado, sin prueba de autenticidad alguna. En la RDGRN 03.03.2000, en la que al menos el certificado complementario iba legitimado, se concluye que: “El poderdante faculta para vender inmuebles, pero con el requisito añadido de que deberá acompañar una autorización concreta del poderdante, con firmas legitimadas notarialmente, en las que se especifiquen los datos y condiciones fundamentales de la venta, tales como el nombre del comprador, piso, precio, etc. Esta autorización es un documento privado y ya que la participación del dominus negotii es tan intensa en la formación de la voluntad negocial, es preciso que tal manifestación revista la fehaciencia que le confiere su documentación pública por imperativo del sistema”. Artículos 1280 Cc y 3 LH.

La insuficiencia de facultades no se puede suplir por documento privado (“autorización especial”), salvo el supuesto de elevación a público por parte del –primer– apoderado de acuerdos del Consejo o del Comité Ejecutivo. Si no hay tal acuerdo que ejecutar o si el apoderado no tiene facultades para elevar a público, la escritura debe otorgarse por apoderado con facultades suficientes, sin que sea admisible el documento privado –certificación– complementario (artículos 1280 Cc y 3 LH y 104 LH). No cabe complementar un poder –otorgado en escritura pública e inscrito en el Registro Mercantil– con una autorización recogida en documento privado. El acto –y la escritura–

debe otorgarlo un apoderado con poder suficiente y autónomo –suficiente por sí mismo–, o bien directamente el consejo de administración o un consejero delegado, o la comisión ejecutiva. Señala la RDGRN 03.03.2000, como exigencia del principio de legalidad en su vertiente de titulación pública, que “esa exigencia de titulación pública ha de extenderse a todos los elementos esenciales del concreto negocio realizado y especialmente, a las declaraciones de voluntad de los otorgantes”. Y continúa con que la “participación del dominus negotii... ha de revestir la fehaciencia que le confiere su documentación pública, sin que sea suficiente el mero documento privado con firmas legitimadas, por más que así haya sido admitido por el poderdante”. En este caso, el llamado juicio de suficiencia notarial aparece contagiado por la mención del requisito añadido de comprobar “los requisitos exigidos en el acuerdo”, que no es otro que la aportación del certificado de saldo cero. Además, dicho certificado, si se admitiera el complemento de poder, ni siquiera tiene legitimada la firma o verificada de alguna manera su autenticidad. En efecto, que se haya recibido por conducto electrónico notarial no supe la legitimación que debería hacer el notario, ni garantiza la identidad del firmante.

La acreditación de los acuerdos de las sociedades exige la aportación del correspondiente certificado de los acuerdos de las juntas generales, u órgano social, firmadas por el cargo social que tuviera la facultad de certificar, o de las certificaciones complementarias de la representación expedidas por otros apoderados, cuyas firmas deben estar legitimadas notarialmente o de otra forma admitida en derecho que acredite la debida personalidad de quienes firman dichos certificados.

Así, los artículos 256 y siguientes del Reglamento Notarial otorgan competencia al notario para acreditar que una concreta firma pertenece a una persona determinada, ya por haberse firmado en su presencia, ya por juzgarlo así por otros procedimientos; como medio para acreditar que los escritos han sido firmados por la concreta persona que se dice que lo hace, y poder comprobar, en su caso, que tiene facultades para ello. A este respecto, la RDGSJFP de 14 de febrero de 2007 expresamente exige la legitimación de las firmas en los supuestos de representación completada por certificado de acuerdos sociales o por otro apoderado; por lo que el certificado que se aporte debe contener la preceptiva legitimación de firmas, y todos los demás requisitos necesarios para su validez.

En cuanto a las firmas electrónicas, la DGSJFP admite en lo tocante a la identidad del firmante de un documento complementario que la misma se pueda acreditar por el uso de una firma electrónica avanzada o con firma electrónica cualificada, (resoluciones de 4 de julio de 2013 y 23 de enero de 2018), y, así, ha declarado que “la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial), sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos”.

Entre estos “medios telemáticos” que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se admitió la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica), sin embargo, para que ello sea admisible la recepción de la solicitud se ha de producir por vía telemática a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, como sí ocurrió en el caso de la Resolución de 23 de enero de 2018, o, en otros casos, por dación de fe del notario autorizante que ha comprobado la realidad de la firma electrónica por un medio telemático similar o por la incorporación de la correspondiente validación de la plataforma de remisión, sin que se pueda admitir la validez del documento si se ha recibido en papel o solo en papel se incorpora a la escritura de que se trate. Ello es así porque el documento electrónico conserva sus propiedades en cuanto viaja por la misma vía, pero una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, y si ha viajado por esos medios, se deben incorporar las correspondiente [sic] validaciones de las firmas.

Por tanto, es preciso que, en defecto de legitimación de firmas, el notario autorizante verifique de alguna manera la autenticidad del certificado remitido.

Defecto subsanable.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, la Registradora calificante acuerda:

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el plazo de vigencia del asiento de presentación se prorrogará por un plazo de sesenta días a contar desde que se reciba la última de las comunicaciones que se han de practicar de esta calificación.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rafael Calvo González-Vallinas registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 3 a día veinticinco de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Eduardo María García Serrano, notario de Fuenlabrada, interpuso recurso el día 4 de marzo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Hechos.

- 1.º Que en la fecha indicada autoricé la escritura (...).
- 2.º Que dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad competente.
- 3.º Que ha sido objeto de calificación negativa de fecha 25/02/2026 (...).
- 4.º Que no estando de acuerdo con dicha calificación interpongo recurso gubernativo sobre la base de los siguientes.

Fundamentos de Derecho.

El presente recurso versa fundamentalmente sobre el alcance del control del registrador de la propiedad acerca del juicio notarial de suficiencia referido a un apoderado y sus facultades, con ocasión del otorgamiento de una escritura pública, en este caso de carta de pago y cancelación de hipoteca, en la que se expresa: “Yo, el notario, hago constar bajo mi responsabilidad que las facultades representativas acreditadas mediante copia autorizada electrónica de la escritura de poder especial de fecha 22 de noviembre de 2024, autorizada por el Notario de Madrid don Rafael Martínez Die, número de protocolo 5468, que he tenido a la vista, son suficientes para el otorgamiento, con todas sus consecuencias y en plenitud de efectos, de esta escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, en los términos en ella contenidos, al constar expresamente en el poder la facultad de ‘...otorgar unilateralmente la escritura de cancelación de la hipoteca’ y haber sido debidamente complementado con el certificado de saldo cero emitido por el Banco y que se reseña a continuación.

Además, he comprobado el cumplimiento de los requisitos del acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Banco Santander, S.A por el que se otorga poder irrevocable, al haberse expedido y remitido a través de la Sede Electrónica Notarial el certificado de saldo cero, acompañando nota simple de la finca hipotecada, incorporo a esta matriz el traslado a papel de dichos documentos que he recibido a través de la Sede Electrónica Notarial (documento unido). Al concederse el poder específicamente a las personas

interesadas y condicionar su eficacia al cumplimiento de estos requisitos, juzgo que queda salvada la autocontratación o conflicto de intereses.”

La singularidad del supuesto estriba en que la entidad de crédito apodera al mismo deudor para otorgar unilateralmente dicha escritura, con sujeción a una condición: la remisión a la Sede Electrónica Notarial del certificado de cancelación económica, junto con una nota simple del Registro de la Propiedad. En el presente caso dicho certificado consta incorporado a la escritura. Para el registrador de la propiedad no ha sido bastante que el notario declare que se han cumplido los requisitos previstos en la escritura de poder. Exige que, “en defecto de legitimación de firmas, el notario autorizante verifique de alguna manera la autenticidad del certificado remitido.” La remisión a través de la Sede Electrónica Notarial no supone suficiente verificación para el registrador. ¿Qué verificación adicional puede haber en este caso?

Adviértase que lo único que exige la entidad acreedora del notario autorizante es que compruebe que aquel certificado se ha remitido a la Sede Electrónica Notarial. No solo no demanda que dicha certificación vaya con la firma legitimada notarialmente, es que tampoco pide su protocolización a la escritura por el notario. A éste le cumple comprobar el cumplimiento del requisito, pero no dejar en la escritura prueba de ella. En nuestro caso la certificación desempeña una función de mero complemento, es decir, simplemente un requisito de control de orden interno en el marco de una representación. En definitiva, un complemento referido a las circunstancias del poder. Nada tiene que ver esta situación con el supuesto de hecho de las resoluciones que cita el registrador en apoyo de su nota, referidas a las certificaciones de acuerdos sociales o a la solicitud de una actuación directamente del registro de la propiedad por medio de una instancia.

Debemos suponer que son cientos, 24 de este notario, las cancelaciones de esta entidad que se han inscrito y se inscriben sin mayor problema en los registros de España, salvo en el registro de la propiedad número 3 de Fuenlabrada. Quizá, los otros notarios de este país sean más precavidos que yo, y simplemente no incorporen la certificación a la escritura, evitando con ello excitar el celo controlador del registrador, pues el poder no obliga a esa incorporación, sólo a que se reciba por el notario a través de la Sede Electrónica Notarial. Bien podría decirse aquello de “ojos que no ven, corazón que no siente”. También es posible que en los otros registros entiendan, igual que ahora este notario, que es un requisito de orden interno, sin transcendencia para el tercero.

Pero cabe otra posibilidad, y es que los otros registros, aunque también hayan visto con sus ojos esa certificación, han considerado que la valoración de este requisito forma parte del juicio de suficiencia correspondiente al notario. En otras palabras, igual que hay razones para entender que es un mero requisito de control interno, también las habría para sostener que es una declaración de voluntad con sustantividad propia, que demanda la legitimación de la firma o una verificación adicional, incluso, que esta segunda sea la opinión de ese registrador, pero de forma respetuosa con la distribución de fundones en materia de representación, ha entendido que es competencia y responsabilidad del notario llegar a esa conclusión. Es decir, constituye un problema del notario, que ya hará frente a las responsabilidades que procedan si está mal hecho, causándole por ello un perjuicio a la entidad de crédito, que, no lo olvidemos, es la que ha diseñado este método de cancelación.

En nuestro caso está claro que la calificación registral no ha sido nada respetuosa con esa distribución de competencias entre registrador y notario, pero al hacerlo en estos términos, no sólo dificulta la inscripción de esta operación, también pone en cuestión todas las cancelaciones que se hayan firmado, incluso inscrito en otros registros, con arreglo a este sistema operativo, 24 autorizadas por este recurrente, pues estaríamos ante un defecto en la representación que no se ha subsanado.

Llegamos así a la cuestión clave de este recurso que pivota sobre el juicio notarial de suficiencia. En la escritura se formula expresamente para dicha cancelación, pero el registrador lo considera desvirtuado por la falta de legitimación de la firma y porque, según él, el notario no ha verificado de alguna manera la autenticidad del certificado remitido, aunque lo haya recibido a través de la Sede Electrónica Notarial. Pues bien, a

efectos de la autorización de la escritura, y la posterior inscripción de la cancelación, quien debe decidir sobre el alcance de esa exigencia de un determinado documento añadido al poder, sobre su naturaleza como declaración de voluntad y sobre las facultades del poderdante, es el notario (Res. de 14/02/2007, “en el concreto caso analizado no existe defecto en la reseña del documento auténtico, porque la certificación no es dicho documento auténtico que sólo viene configurado por la escritura de poder... Igualmente, no existe afección al juicio de congruencia por el hecho de que no se hayan legitimado las firmas de la certificación, puesto que el juicio del notario –el apoderado tiene facultades para concluir préstamos hipotecarios– coincide con el negocio jurídico documentado”). Sólo al notario incumbe decidir si es un requisito de orden interno y si se ha cumplido, siempre que el juicio de suficiencia haya sido congruente.

A estas alturas no vale la pena traer a colación las innumerables resoluciones que así lo declaran, así que me limito a transcribir una de las más recientes, que incorpora relevante cita jurisprudencial: “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 sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el artículo 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar «la capacidad de los otorgantes», y el artículo 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 artículo 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 la Sentencia número 378/2021, de 1 de junio” (Res. de 24/09/2024).

Vale la pena recordar lo que dice la anterior resolución sobre el significado del juicio de suficiencia: “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 estos 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, 25 de octubre de 2016, 19 de julio de 2017, 9 de enero y 11 de octubre, 17 de septiembre y 18 de diciembre de 2019, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020,

7 de junio y 1 de julio de 2021, 14 de marzo, 11 de abril, 6 y 11 de julio y 4 de noviembre de 2022 y 9 de marzo, 27 de abril, 22 de mayo y 21 de septiembre de 2023), Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas (...).

Un supuesto similar al presente es el de la Res. de 04/02/2025, cuya doctrina no pueda ser más contundente: “no existe obstáculo para que la actuación del apoderado de la entidad de crédito, concluyendo en nombre de ésta un acto o negocio jurídico... 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 art. 1280.5 CC; 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... Debe tenerse en cuenta que, tratándose de poderes como los 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... 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 la Resolución de 11 de julio de 2022, 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 legitimación de firma, que se hayan dispuesto en el título representativo en que se configuró dicha condición. Ahora bien, en esa valoración debe tenerse en cuenta que, como se ha expuesto anteriormente, el carácter erróneo del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de los mismos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de esa suficiencia. Por ello, en el presente caso no puede fundarse la negativa a la inscripción en que, a juicio del registrador, dicha legitimación de firmas no cumple los requisitos exigidos por el art. 259 del Reglamento Notarial. Es el notario autorizante quien, bajo su responsabilidad, ha emitido un juicio sobre el cumplimiento de un requisito que respecto de esa condición suspensiva de la eficacia del poder se ha establecido por el poderdante”.

Teniendo en cuenta que la única condición puesta por el poderdante es remisión de un certificado de saldo cero a la Sede Electrónica Notarial, sin exigir la legitimación de la firma ni ninguna otra verificación adicional por el notario y que esa condición se ha comprobado por el notario, dejando constancia de ello en la misma escritura por incorporación de aquél, la conclusión no puede ser más clara: la interpretación del registrador de la propiedad no puede prevalecer sobre la que haya realizado el notario en el ejercicio de su competencia legal. Pues bien, de acuerdo con la interpretación de este notario, estamos ante un requisito de orden interno que no exige ni la legitimación de la firma ni ninguna otra verificación adicional más allá de la remisión por el Banco a través de la Sede Electrónica Notarial. La certificación es correcta y la condición prevista en el poder se ha cumplido. Lo que opine el registrador de la propiedad es irrelevante.

Por todo ello, solicito se sirva admitir este recurso y ordene, si procede, la revocación de dicha calificación negativa.»

IV

La registradora de la Propiedad titular de Fuenlabrada número 3, doña Dulce María Calvo González-Vallinas, mantuvo la nota calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

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 la Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985, 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero y 3 de marzo de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 14 y 20 de febrero, 19 de marzo, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio y 11 de diciembre de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 23 de marzo, 17 de abril, 25 de mayo y 13 de diciembre de 2017, 12 de abril, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 y 16 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7, 23 y 29 de junio, 1 y 22 de julio, 8 de octubre y 8, 16 y 17 de noviembre de 2021, 3 de enero, 14 de marzo, 11 abril, 6 y 11 de julio y 4 y 22 de noviembre de 2022, 9 de marzo, 19 y 27 de abril, 9 y 22 de mayo, 2 y 26 de junio, 5 de julio, 21 de septiembre y 15, 27 y 28 de noviembre de 2023, 21 de febrero, 26 de marzo, 28 de mayo, 20 de junio, 23 de julio y 25 de septiembre de 2024, 4 de febrero, 18 de marzo, 15 y 16 de abril y 10 de julio de 2025 y 18 y 27 de febrero y 21 y 23 de abril de 2026.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de carta de pago de préstamo y cancelación de hipoteca otorgada, en su propio nombre y en representación de la entidad acreedora, por uno de los prestatarios y propietarios de la finca hipotecada –doña B. B. S y don J. B. L.–, quien dispone que «Banco Santander, S.A.» se declara reintegrado de dicho préstamo y otorga total carta de pago, por lo que, extinguida la obligación garantizada libera la finca reseñada de toda responsabilidad derivada del indicado gravamen y consiente la práctica del pertinente asiento registral cancelatorio.

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

En la misma escritura calificada el notario añade lo siguiente: «(...) En base al último poder reseñado y a las indicadas facultades de la Comisión Ejecutiva, que le fueron acreditadas exhibiendo la última escritura, el notario Don Rafael Martínez Díe juzgó

suficientes las facultades de Don C. S. A. para otorgar la reseñada escritura de poder; de elevación a público de acuerdos de la Comisión Ejecutiva, número 5468 de su protocolo de 2024.

Yo, el Notario, hago constar bajo mi responsabilidad que las facultades representativas acreditadas mediante copia autorizada electrónica de la escritura de poder especial de fecha 22 de noviembre de 2024, autorizada por el Notario de Madrid don Rafael Martínez Die, número de protocolo 5.468, que he tenido a la vista, son suficientes para el otorgamiento, con todas sus consecuencias y en plenitud de efectos, de esta escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, en los términos en ella contenidos, al constar expresamente en el poder la facultad de "...otorgar unilateralmente la escritura de cancelación de la hipoteca" y haber sido debidamente complementado con el certificado de saldo cero emitido por el Banco y que se reseña a continuación.

Además, he comprobado el cumplimiento de los requisitos del acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Banco de Santander, S.A por el que se otorga poder irrevocable, al haberse expedido y remitido a través de la Sede Electrónica Notarial el certificado de saldo cero, acompañando nota simple de la finca hipotecada. Incorporo a esta matriz el traslado a papel de dichos documentos que he recibido a través de la Sede Electrónica Notarial (documento unido*). Al concederse el poder específicamente a la persona interesada y condicionar su eficacia al cumplimiento de estos requisitos, juzgo que queda salvada la autocontratación o conflicto de intereses.

Le identifico por su documento de identidad anteriormente reseñado, y a mi juicio ejerce su capacidad jurídica mediante su decisión de otorgar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca (...).

El referido «certificado de cancelación económica» (que se incorpora a la escritura calificada) está expedido por «Banco Santander, S.A.», con la firma de don A. C. G., quien certifica que doña B. B. S. y don J. B. L. son titulares del préstamo hipotecario que se reseña, que se encuentra reembolsado económicamente en su totalidad.

Y se añade lo siguiente: «Consentimiento anticipado para cancelación.

El presente certificado se emite por Banco Santander para que a efectos del Poder anticipado para cancelación registral de Préstamos Hipotecarios, otorgado en virtud de Escritura de Protocolización y Elevación a público de Acuerdos Sociales de la Comisión Ejecutiva de Banco Santander, 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 (...).

2. El registrador basa su negativa en lo siguiente:

– «El acuerdo de la comisión ejecutiva va condicionado a la aportación del certificado de deuda cero. No se puede complementar un poder con un mero certificado privado, sin prueba de autenticidad alguna».

– «El llamado juicio de suficiencia notarial aparece contagiado por la mención del requisito añadido de comprobar “los requisitos exigidos en el acuerdo”, que no es otro que la aportación del certificado de saldo cero. Además, dicho certificado, si se admitiera el complemento de poder, ni siquiera tiene legitimada la firma o verificada de alguna manera su autenticidad. En efecto, que se haya recibido por conducto electrónico notarial no supe la legitimación que debería hacer el notario, ni garantiza la identidad del firmante».

– «La acreditación de los acuerdos de las sociedades exige la aportación del correspondiente certificado de los acuerdos de las juntas generales, u órgano social, firmadas por el cargo social que tuviera la facultad de certificar, o de las certificaciones complementarias de la representación expedidas por otros apoderados, cuyas firmas deben estar legitimadas notarialmente o de otra forma admitida en derecho que acredite la debida personalidad de quienes firman dichos certificados».

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

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

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

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

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

Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018: «1. Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado. 2. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere. 3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”».

Igualmente y 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».

4. 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.

5. Así las cosas, en el presente supuesto se observa que la nota no plantea objeción alguna en lo relativo a la reseña de facultades representativas realizada por el notario, pues que pone el acento en el complemento del apoderamiento en base al certificado en cuestión. También, en una supuesta ausencia de una –obligada, a su juicio– legitimación de firma de dicho certificado.

La cuestión planteada, en cuanto a la primera cuestión, ha sido solventada recientemente por este Centro Directivo en Resolución de 18 de febrero de 2026, y guarda semejanza con las abordadas en las Resoluciones de 11 de julio de 2022 y 4 de febrero de 2025, por lo que debe adoptarse análoga solución.

En los supuestos analizados por las citadas Resoluciones de esta Dirección General de 11 de julio de 2022 y 4 de febrero de 2025, la objeción expresada por el registrador se refería al hecho de que se complementaba la representación de la entidad prestamista y vendedora, respectivamente, con una certificación con firma legitimada; y recordaban las afirmaciones que este Centro Directivo expresó en la Resolución de 20 de febrero de 2007 en relación con la representación de una entidad prestamista (recogiendo en parte las de otra Resolución de 14 de febrero de 2007): «Lo primero que debe afirmarse es que no existe ningún obstáculo jurídico para que la formalización de operaciones de préstamo con garantía hipotecaria por un apoderado quede subordinada a la previa aprobación de las mismas por los órganos o por otro apoderado de la entidad concedente. Las especiales características de la entidad poderdante y la extensión territorial de su ámbito de actuación pueden reclamar una adecuada composición de las exigencias ineludibles de descentralización de su giro o tráfico con el mantenimiento de un razonable control y la coordinación que aseguren la unidad de dirección y criterio, así como la optimización de los términos y condiciones en que son decididas y autorizadas las diversas actuaciones; de ahí que la entidad poderdante goza de libertad para articular la configuración de ese apoderamiento, siempre dentro de los márgenes reconocidos a la autonomía privada y siempre que con dicha actuación no vulnere preceptos de ius cogens, ya sean relativos a la forma de documentar tal autorización o al hecho en sí mismo de ésta.

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

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

En efecto, la certificación del acuerdo aprobatorio previsto por el propio poderdante habrá de cumplir los requisitos formales impuestos por dicho “dominus negotii” –con la salvedad antes expresada de las consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse de las exigencias generales en materia de forma negocial–. Ahora bien, la valoración del juicio de suficiencia, ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, compete únicamente al Notario autorizante, toda vez que se trata de un juicio acerca de unas facultades que derivan del documento auténtico exhibido para acreditar la representación, de modo que la reseña del documento aportado para acreditar la

representación alegada y la valoración sobre el juicio de suficiencia de las facultades representativas que exprese el Notario en la forma legalmente establecida no podrán ser objeto de revisión por el Registrador, según resulta de las normas legales antes referidas y del propio criterio reiterado por este Centro Directivo.

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

6. Debe tenerse en cuenta que, tratándose de poderes como el del presente caso, la representación es obra de la voluntad del representado, que es quien crea la situación representativa; y 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, y 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.

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

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

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

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.

8. 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 un claro reforzamiento –y 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 el registrador en la calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto 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, 24 de abril de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.