III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24391 *Resolución de 31 de julio 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 9 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don José María Carrau Carbonell, notario de La Vall d'Uixó, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 9, doña Alicia María de la Rúa Navarro, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

En escritura autorizada el día 15 de mayo de 2026 por el notario de La Vall d'Uixó, don José María Carrau Carbonell, con el número 1.206 de protocolo, doña M. P. M., en representación de «Banco Santander, S.A.», expone que mediante escritura autorizada el día 29 de diciembre de 2005 por el notario de Valencia, don Ubaldo Nieto Carol, con el número 4.227 de protocolo, «Banco Santander Central Hispano, S.A.», actualmente «Banco Santander, S.A.», concedió a dicha persona un préstamo por importe y demás condiciones que constaban en la nota del Registro de la Propiedad que se incorporaba; en garantía del cual se constituyó hipoteca sobre la finca y con la responsabilidad que se indicaba.

Y manifestaba que, «habiendo sido pagado íntegramente por la deudora el importe del préstamo reseñado, la compareciente, en el concepto en que interviene (…) da carta de pago en favor de la deudora por principal, intereses y costas al mismo tiempo, al haber quedado extinguida la obligación de devolución por pago, conforme a los artículos 1157, 1753, y concordantes del Código Civil»; y añadía que consentía la cancelación de la hipoteca reseñada.

Según expresaba el notario autorizante, «acredita su representación el compareciente en virtud de escritura pública de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales de la comisión ejecutiva de la entidad, autorizada por el Notario de Boadilla del Monte (Madrid), Don Rafael Martínez Die, el veintidós de noviembre de dos mil veinticuatro, bajo el número 5.468 de protocolo, cuya copia autorizada electrónica tengo a la vista, poder otorgado por Don C. S. A., con DNI/NIF (…), que actúa 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, inscrito en el Registro Mercantil de Cantabria, al tomo 1217 General, folio 209, hoja S-1960, inscripción 4.153.ª; resultando del mismo que se confieren al compareciente facultades, que a mi juicio son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura pública de cancelación de hipoteca».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: Número 3010 con fecha 15/05/2026 a las 10:06:26 horas.
Presentación: Asiento 1206 Diario 2026.

cve: BOE-A-2026-24391
Verificable en https://www.boe.es

Documento: Escritura Notario José María Carrau Carbonell (La Vall d'Uixó) protocolo 1206/2026 fecha 15/05/2026.

Presentante: Centropex

Examinado el documento de referencia es objeto de calificación desfavorable, en atención a lo siguiente:

Hechos:

En el documento referenciado objeto de calificación, comparece Doña M. P. M., que fue titular de la finca registral 289 (…) según consta en la inscripción 4.ª de dicha finca y deudora del préstamo objeto del acto de cancelación de hipoteca, en representación del Banco Santander S.A. antes Banco Santander Central Hispano SA.

En dicha escritura únicamente se indica lo siguiente:

"Acredita su representación el compareciente en virtud de escritura pública de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales de la comisión ejecutiva de la entidad, autorizada por el Notario de Boadilla del Monte (Madrid), Don Rafael Martínez Die, el veintidós de noviembre de dos mil veinticuatro, bajo el número 5.468 de protocolo, cuya copia autorizada electrónica tengo a la vista, poder otorgado por Don C. S. A., con DNI/NIF (…), que actúa 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, inscrito en el Registro Mercantil de Cantabria, al tomo 1217 General, folio 209, hoja S-1960, inscripción 4.153.ª; resultando del mismo que se confieren al compareciente facultades, que a mi juicio son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura pública de cancelación de hipoteca".

Fundamentos de Derecho:

La redacción utilizada en la reseña del poder y el juicio de suficiencia de las facultades del apoderado no permite comprobar que el notario autorizante ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado. Teniendo en cuenta que el poder está concedido sujeto a condición suspensiva, esto es, sujeto al cumplimiento de determinados requisitos, es necesario que el notario haya comprobado el cumplimiento estricto de tales requisitos en los términos exigidos en la escritura de poder, lo que no puede corroborarse al no hacerse referencia alguna a la existencia de dichas condiciones o requisitos ni a su debido cumplimiento en el presente caso.

El apoderado lo es en virtud de una escritura que impone unos condicionantes para que el poder sea válido y eficaz; se trata de un poder sujeto a una condición suspensiva. Ciertamente, corresponde al notario realizar la valoración del cumplimiento de las condiciones suspensivas o requisitos exigidos por el poder para que éste sea válido y eficaz, como ha puesto de relieve la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de marzo de 2026 [sic], y en consecuencia, emitir su juicio de suficiencia de facultades. Y el registrador, sin entrar a valorar dicho juicio de suficiencia, salvo que sea claramente erróneo, debe comprobar que el notario ha ejercido efectivamente esa función de control, comprobando el cumplimiento de los requisitos que permiten determinar la validez y eficacia del poder.

Lo que ocurre en el presente caso es que, a diferencia de lo que sucedía en el supuesto de la Resolución citada, en el título objeto de calificación no se hace referencia alguna a la existencia de requisitos necesarios para la validez y eficacia del poder a los que éste se condiciona suspensivamente, como es la remisión por el Banco a través de la Sede Electrónica Notarial del certificado de saldo cero junto con una nota simple del Registro de la Propiedad atinente a la finca hipotecada. Y en ningún momento se indica por parte del notario que efectivamente haya comprobado el cumplimiento de tales

cve: BOE-A-2026-24391
Verificable en https://www.boe.es

requisitos, necesarios para la validez y eficacia del poder y, en consecuencia, para la emisión del juicio de suficiencia de sus facultades.

En este sentido, y en relación con la corroboración por parte del registrador de la debida reseña del poder por parte del notario y su juicio de suficiencia de facultades, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de junio de 2021, recogiendo la interpretación por el Tribunal Supremo de los arts. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y 166 del Reglamento Notarial, en Sentencias 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio, ha puesto de relieve que "cuando, como ocurre en el presente caso, se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas. En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a expresar que el interviniente en representación de la sociedad vendedora actúa 'en virtud de poder especial conferido, específicamente para la finca objeto de la presente, en escritura otorgada el día veintidós de septiembre de dos mil veinte ante el Notario de (…), con el número de protocolo (…), cuya copia autorizada he tenido a la vista'. Por ello debe concluirse que esta reseña del documento auténtico del que resulta la representación no expresa las circunstancias precisas para que el registrador pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado."

En consecuencia, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de dicho texto legal y su Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por los motivos señalados en los precedentes Fundamentos de Derecho.

El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días, a contar desde la fecha de recepción de la última notificación de la presente calificación.

Contra la presente nota (…)

Valencia a fecha del subsiguiente sello electrónico. La Registradora. Firmado: Alicia María de la Rúa Navarro. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alicia María de la Rúa Navarro registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 9 de Valencia a día uno de junio del dos mil veintiséis».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Sagunto número 1, don José María Ramírez-Cárdenas Gil, quien, el día 12 de junio de 2026, se limitó a manifestar que «(…) confirma la calificación negativa emitida previamente por el Registro de la Propiedad de Valencia n.º 9», y añadía que «se hace constar, en relación al certificado de cancelación económica que como anexo se ha unido al título objeto de calificación negativa, firmado por D. A. C. G., en nombre de

cve: BOE-A-2026-24391
Verificable en https://www.boe.es

Banco Santander, S.A., que, la identificación, facultades y representación de dicho firmante no resulta del Registro Mercantil».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don José María Carrau Carbonell, notario de La Vall d'Uixó, interpuso recurso el día 17 de junio de 2026 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«I.–Señala el artículo 166 del Reglamento Notarial que "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".

II.–En la escritura pública objeto de la presente, se hace constar en la intervención que la compareciente "acredita su representación (...) en virtud de escritura pública de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales de la comisión ejecutiva de la entidad, autorizada por (…) bajo el número (…) de protocolo, cuya copia autorizada electrónica tengo a la vista, poder otorgado por Don (…) con DNI/NIF (…), que actúa en su calidad de apoderado especial de dicha entidad, según resulta de poder especial otorgado ante el Notario de Santander el día (…) número (…) de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Cantabria, al tomo 1217 General, folio 209, hoja S-1960, inscripción 4.153% resultando del mismo que se confieren al compareciente facultades, que a mi juicio son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura pública de cancelación de hipoteca".

III.–Se comprueba así en la redacción de la citada intervención que existe la reseña completa de los datos identificativos del documento del que resulta la representación e incluso la reseña de los datos de su otorgante y de la inscripción de su cargo en el Registro Mercantil; así como del juicio de suficiencia congruente con el contenido de título presentado por hacer referencia al concreto negocio jurídico contenido.

IV.–Cita la registradora en su calificación una resolución de 21 de marzo de 2026 en un llamativo ejercicio (…), toda vez que a fecha de la citada calificación, el «Boletín Oficial del Estado» aún publicaba las resoluciones del mes de Febrero».

V

Mediante escrito, de fecha 23 de junio 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, Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018, 1 de junio de 2021 y 1 de julio de 2026; 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

cve: BOE-A-2026-24391
Verificable en https://www.boe.es

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 y 31 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, 20 de julio y 13 de diciembre de 2017, 12 y 19 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 de 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, 13 y 26 de junio, 5 de julio, 21 de septiembre, 24 de octubre 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, 19 de marzo y 14 de julio 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 la prestataria y propietaria de la finca hipotecada, quien manifiesta que, «habiendo sido pagado íntegramente por la deudora el importe del préstamo reseñado, (…) en el concepto en que interviene (…) da carta de pago en favor de la deudora por principal, intereses y costas al mismo tiempo, al haber quedado extinguida la obligación de devolución por pago, conforme a los artículos 1157, 1753, y concordantes del Código Civil»; y añade que consiente la cancelación de la hipoteca reseñada.

El notario autorizante de la escritura calificada expresa que «acredita su representación el compareciente en virtud de escritura pública de protocolización y elevación a público de acuerdos sociales de la comisión ejecutiva de la entidad, autorizada por el Notario de Boadilla del Monte (Madrid), Don Rafael Martínez Die, el veintidós de noviembre de dos mil veinticuatro, bajo el número 5.468 de protocolo, cuya copia autorizada electrónica tengo a la vista, poder otorgado por Don C. S. A., con DNI/NIF (…), que actúa 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, inscrito en el Registro Mercantil de Cantabria, al tomo 1217 General, folio 209, hoja S-1960, inscripción 4.153.ª; resultando del mismo que se confieren al compareciente facultades, que a mi juicio son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura pública de cancelación de hipoteca».

La registradora de la Propiedad basa su negativa a la inscripción en lo siguiente:

«La redacción utilizada en la reseña del poder y el juicio de suficiencia de las facultades del apoderado no permite comprobar que el notario autorizante ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado. Teniendo en cuenta que el poder está concedido sujeto a condición suspensiva, esto es, sujeto al cumplimiento de determinados requisitos, es necesario que el notario haya comprobado el cumplimiento estricto de tales requisitos en los términos exigidos en la escritura de poder, lo que no puede corroborarse al no hacerse referencia alguna a la existencia de dichas condiciones o requisitos ni a su debido cumplimiento en el presente caso». Añade que «en el título objeto de calificación no se hace referencia alguna a la existencia de requisitos necesarios para la validez y eficacia del poder a los que éste se condiciona suspensivamente, como es la remisión por el Banco a través de la Sede Electrónica

cve: BOE-A-2026-24391
Verificable en https://www.boe.es

Notarial del certificado de saldo cero junto con una nota simple del Registro de la Propiedad atinente a la finca hipotecada. Y en ningún momento se indica por parte del notario que efectivamente haya comprobado el cumplimiento de tales requisitos, necesarios para la validez y eficacia del poder y, en consecuencia, para la emisión del juicio de suficiencia de sus facultades».

Asimismo, la registradora cita la Resolución de este Centro Directivo de 23 de junio de 2021 que, con base en las Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio, puso de relieve que cuando «se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas».

El notario recurrente alega que, conforme a lo establecido en el artículo 166 del Reglamento Notarial, en la redacción de la escritura existe una reseña completa de los datos identificativos del documento del que resulta la representación e incluso la reseña de los datos de su otorgante y de la inscripción de su cargo en el Registro Mercantil, así como del juicio de suficiencia congruente con el contenido de título presentado por hacer referencia al concreto negocio jurídico contenido.

2. Como cuestión previa, relativa a la calificación sustitutoria realizada, cabe recordar que no puede ser entendida por el registrador sustituto como un mero trámite confirmando la calificación inicial; y, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el registrador sustituto (cfr. artículo 19 bis, reglas cuarta y quinta, de Ley Hipotecaria) sin que sea suficiente una mera remisión a los fundamentos de derecho obrantes en la calificación sustituida (vid., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 13 de junio y 24 de octubre de 2023).

3. En cuanto a la cuestión sustantiva planteada, el defecto invocado por la registradora, tal como se ha expresado en la calificación impugnada, no puede ser confirmado.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». No obstante, según la doctrina de esta Dirección General, el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil y otros registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles (vid., por todas las Resoluciones de 31 de mayo de 2016, 20 de julio de 2017 y 19 de abril de 2018).

cve: BOE-A-2026-24391
Verificable en https://www.boe.es

En el presente caso es determinante que –como se ha expresado– la registradora manifiesta que el poder especial reseñado por el notario autorizante –cuya inscripción en el Registro Mercantil no consta– está sujeto a condición suspensiva, esto es, sujeto al cumplimiento de determinados requisitos (a su juicio, «necesarios para la validez y eficacia del poder a los que éste se condiciona suspensivamente, como es la remisión por el Banco a través de la Sede Electrónica Notarial del certificado de saldo cero junto con una nota simple del Registro de la Propiedad atinente a la finca hipotecada»). Y añade que «en ningún momento se indica por parte del notario que efectivamente haya comprobado el cumplimiento de tales requisitos, necesarios para la validez y eficacia del poder y, en consecuencia, para la emisión del juicio de suficiencia de sus facultades».

Pero debe tenerse en cuenta que dicha escritura de poder especial no consta presentada en el Registro ni de la escritura calificada resulta que el notario, para la emisión del juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas, deba indicar expresamente en esta que efectivamente haya comprobado el cumplimiento de tales requisitos.

La registradora, respecto de tales requisitos que, según manifiesta, condicionan suspensivamente la validez y eficacia del poder, cita una inexistente Resolución de este Centro Directivo, de 21 de marzo de 2026, como único medio para corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades representativas y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado.

Lo que ocurre es que, como se ha expresado anteriormente, en su calificación únicamente puede tomar en consideración lo que resulte de la escritura calificada, de los asientos del propio Registro y de otros registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles; pero no puede tener en cuenta no ya una resolución de este Centro Directivo que con la fecha que indica es inexistente, sino tampoco la transcripción que de una escritura de poder se contenga en una Resolución de este Centro Directivo como la de 18 de febrero de 2026 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» el día 11 de junio de 2026, posterior a la calificación impugnada en el presente recurso), como si fuese un documento presentado (algo que el registrador no puede exigir, según el apartado segundo, «in fine», del artículo 98.2 de la Ley 24/2001) o un asiento de un registro público. Así, ese conocimiento que pueda tener la registradora, extra muros (y aunque fuera por la publicación de la citada Resolución en el «Boletín Oficial del Estado», algo que en este caso no acontece), no puede servir de fundamento de la calificación recurrida, pues sería cuestionar el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas con base en un documento que, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, no es hábil para que la registradora pueda apreciar si es o no errónea esa valoración que el notario lleva a cabo –bajo su responsabilidad– sobre el cumplimiento de tales requisitos internos.

En definitiva, ante esa falta de fundamento de la calificación impugnada, debe concluirse que esta es claramente contraria a dichos perceptos legales y a la doctrina del Tribunal Supremo (vid., por todas la Sentencia del Pleno número 643/2018, de 20 de noviembre, y la Sentencia número 1060/2026, de 1 de julio, que posteriormente se transcriben parcialmente), sobre el limitado alcance de la facultad de revisión que el registrador puede realizar del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas, que queda constreñida a comprobar la reseña identificativa del documento, la existencia de dicho juicio de suficiencia y su congruencia con el contenido del título presentado, sin que pueda consistir en una revisión del contenido del poder.

Por lo demás, y dejando al margen el hecho de que (como resulta de la transcripción de la escritura del referido poder contenida en el apartado I de los «Hechos» de la citada Resolución de 18 de febrero de 2026, en esta no se imponen las exigencias a que se refiere la registradora de que el notario haga referencia a la existencia de requisitos, «como es la remisión por el Banco a través de la Sede Electrónica Notarial del certificado de saldo cero junto con una nota simple del Registro de la Propiedad atinente a la finca

cve: BOE-A-2026-24391
Verificable en https://www.boe.es

hipotecada»; y que se indique «por parte del notario que efectivamente haya comprobado el cumplimiento de tales requisitos»), lo cierto es que en la escritura calificada se incorporan tanto el certificado de saldo cero como una nota simple del Registro de la Propiedad relativo a dicha finca; sin que el hecho de que el notario omita expresar que los ha recibido a través de la sede electrónica notarial o, genéricamente, que ha comprobado esos requisitos de control interno previstos por la entidad poderdante pueda impedir la inscripción, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración en el juicio de suficiencia que de las facultades representativas acreditadas ha emitido el notario, en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la Ley.

4. Tampoco se puede considerar fundado el criterio de la registradora en cuanto lo basa en la Resolución de este Centro Directivo de 23 de junio de 2021 (que cita y transcribe parcialmente las Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio), relativa a una escritura de poder especial conferido por una sociedad mercantil sin reseñar quién es el otorgante de dicho poder especial.

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

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

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018, 1 de junio de 2021 y 1 de julio de 2026) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

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

cve: BOE-A-2026-24391
Verificable en https://www.boe.es

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 reciente Sentencia del Tribunal Supremo número 1060/2026, de 1 de julio, con cita de la Sentencia del Pleno número 643/2018, de 20 de noviembre:

«Conforme a esta normativa, parece claro que 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.

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.

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”.

Cuando, como es el caso, se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por una sociedad mercantil y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial.

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”.

Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

De tal forma que, a los efectos de precisar el alcance de la calificación registral, no cabe distinguir, como pretende la recurrente, entre el primer negocio de apoderamiento y el posterior acto de disposición, para sujetar el primero al ámbito de la calificación registral previsto en el art. 18 LH y el segundo al previsto en el art. 98 de la Ley 24/2001.

cve: BOE-A-2026-24391
Verificable en https://www.boe.es

El juicio que este último precepto 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 resultade mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador.

Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001 [sic], 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».

El Alto Tribunal, en esta reciente Sentencia, añade que «lo anterior se complementa con la interpretación que en la reseñada sentencia de pleno hacíamos de los artículos 51.9.ª del Reglamento Hipotecario (RH) y 165 del Reglamento Notarial (RN), en relación con el artículo 98 Ley 41/2001 [sic]:

"(...) de estos preceptos (arts. 51.9.ª RH y 165 RN) no se infiere que, en estos casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad. La norma exige (...) la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación.

Todo lo cual está en consonancia con la interpretación que hemos realizado del art. 98 de la Ley 24/2001, según la cual corresponde al notario autorizante el juicio de suficiencia, que incluye en este caso el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación, sin que el registrador pueda revisar este juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante"».

Añade el Alto Tribunal que vuelve a ratificar la doctrina expuesta en la Sentencia del Pleno número 643/2018, de 20 de noviembre, y advierte que, en realidad, la «ratio decidendi» de la Sentencia número 378/2021, de 1 de junio, fue otra (la existencia de una discrepancia entre la mención al tipo de órgano de administración que otorgaba el poder y el sistema de administración de la sociedad que figuraba en el propio documento y en el Registro Mercantil), compatible con la doctrina de la citada Sentencia del Pleno número 643/2018.

Y concluye que, en el caso analizado, «el notario autorizante cumplió con estas exigencias: al reseñar quién intervenía por la parte vendedora, identifica al representante que acude a otorgar la escritura (Trinidad); dejar constancia de la entidad representada (Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A.); y también los datos del poder del que resulta la representación. Sin que resulte necesario, como pretende el recurso, que la escritura deba necesariamente "indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad"».

5. 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

cve: BOE-A-2026-24391
Verificable en https://www.boe.es

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.

6. En el presente caso, el notario autorizante ha cumplido las exigencias a que se refieren las citadas Sentencias número 643/2018, de 20 de noviembre, y 1060/2026, de 1 de julio, al reseñar quién interviene por la parte acreedora, identificando a la representante que otorga la escritura (doña M. P. M.); y dejar constancia de la entidad representada («Banco Santander, S.A.»). Además, aun cuando según estas sentencias no es necesario, indica también qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación. Y añade que de la reseñada escritura de poder resulta que la compareciente tiene facultades suficientes para «el otorgamiento de la presente escritura pública de cancelación de hipoteca». Los términos empleados en este caso por el notario son análogas a los de los supuestos analizados por dichas sentencias. Y, como afirmó este Centro Directivo en Resolución de 17 de septiembre de 2019, tales términos no pueden ser entendidos como referidos exclusivamente a las facultades contenidas en el poder, pero no a la validez y vigencia de éste, de modo que el notario, sin tener la seguridad sobre dicha validez y vigencia –o, lo que es lo mismo, pese a no tener acreditado el poder–, admitiera el otorgamiento de la escritura con una reseña que indujera a semejante confusión. En otras palabras, la reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades enumeradas en el poder, sino al apoderamiento como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento. En consecuencia, su corrección no puede ser revisada por el registrador, toda vez que es responsabilidad –consecuente con la competencia– del notario autorizante.

Por último, en el presente caso, la referencia a esos requisitos de control interno previstos por la entidad poderdante (como son la remisión del certificado de saldo cero a través de una vía segura, cual es la Sede Electrónica notarial junto con una nota simple del Registro de la Propiedad atinente a la finca hipotecada) o a la forma de acreditarlas no pueden entenderse incluidas en lo que constituye propiamente una reseña identificativa del documento auténtico aportado para acreditar la representación sino que afectan a la corrección del juicio de suficiencia emitido por el notario, cuya valoración excede de las facultades del registrador (en los términos que antes se han expresado) y «queda para su eventual examen en el proceso judicial que pudiera iniciar la parte interesada» (así lo entendió el Tribunal Supremo en la Sentencia número 645/2011, de 23 de septiembre, según la cual el hecho de que el notario emitiera su juicio de suficiencia de las facultades representativas del apoderado con reseña de una copia parcial y no total de la escritura de poder no autoriza al registrador para afirmar que no se tiene certeza absoluta de las facultades del apoderado; vid. la Resolución de 31 de agosto de 2020).

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

cve: BOE-A-2026-24391
Verificable en https://www.boe.es