

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14393** *Resolución de 22 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Meco a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Jesús Domínguez Rubira, notario de Alcalá de Henares, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Meco, doña Alicia Solesio Jofre de Villegas, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 28 de diciembre de 2022 por el notario de Alcalá de Henares, don Jesús Domínguez Rubira, con el número 7.817 de protocolo, se formalizó la cancelación de determinada hipoteca constituida en favor de «Bankinter, S.A.». La escritura era otorgada por doña M. P. D. F., como apoderada de dicha sociedad, y por don R. L. C., como apoderado de «Bankinter Global Services, S.A.», a la que aquella sociedad había otorgado poder. Respecto de este apoderado, el notario afirmaba lo siguiente: «Se concedió a dicho apoderado, facultades para cancelar hipotecas que garanticen la devolución de préstamos con garantía hipotecaria, con el límite de (...) euros (...) debiendo intervenir conjuntamente con otro apoderado». Y respecto de ambos apoderados, expresó lo siguiente: «(...) resulta a mi juicio y así lo declaro bajo mi responsabilidad que don R. L. C. y doña M. P. D. F. tienen la capacidad y facultades legales necesarias para otorgar, con la representación que ostenta la presente escritura de cancelación de préstamos con garantía hipotecaria (...)».

Interesa hacer constar que en la inscripción registral del poder otorgado por «Bankinter Global Services, S.A.» en favor de don R. L. C. constaba que se inscribía el siguiente acuerdo: «Conferir poder especial a D. R. L. C. (...) Para que en virtud de los poderes conferidos por Bankinter, S.A. a Bankinter Global Services, S.A. (...) con carácter mancomunado, con otro apoderado con facultades suficiente, y con el límite en cuantía que en su caso se determinen, los siguientes actos: (...) cancelación de cualesquiera operaciones de crédito (...) cancelar los mencionados créditos y préstamos (...) cancelar hipotecas (...)».

II

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

«En Meco, a nueve de febrero de dos mil veintitrés, en vista a los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho siguientes:

Antecedentes de hecho.

I. El pasado día diecinueve de enero de dos mil veintitrés se presentó telemáticamente en este Registro Asiento 26 del Diario 241 copia de Escritura de Cancelación de Hipoteca autorizada el día veintiocho de diciembre de dos mil veintidós por el Notario de Alcalá de Henares (Madrid) D. Jesús Domínguez Rubira, con el número siete mil ochocientos diecisiete de su Protocolo.

IV [sic]. Comparecen como representantes de la entidad Bankinter S.A, por un lado Don R. L. C. y por otro lado, Doña M. P. D. F. De la escritura resulta que Bankinter S.A otorgó poder a favor de Bankinter Global Services S.A y esta entidad a su vez otorgó poder a favor de Don R. L. C. teniendo este último poder naturaleza mancomunada, tal y como se señala en la escritura objeto de calificación y tal y como puede comprobarse a través de consulta al Registro Mercantil, por lo que, por tanto, para que Bankinter Global Services S.A –entidad subapoderada de Bankinter– se entienda suficiente y válidamente representada en virtud de la actuación del aquí interviniente deberá actuar a través de dos apoderados mancomunados (o, en su caso uno solidario), sin que la intervención de Doña M. P. D. F. pueda significar la perfección del negocio, pues la misma no es representante de Bankinter Global Services S.A, sino de la sociedad Bankinter, quien confirió a su favor el correspondiente poder con carácter mancomunado.

#### Fundamentos de Derecho.

I. Esta nota de calificación se extiende por la registradora titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca a que se refiere el documento, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento.

II. Señala el apartado 1.º del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que “En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera”. Por su parte, el apartado 2.º del mismo artículo 98 establece que “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”. Cfr. RDGR 22 de octubre de 2012

Según reiterada doctrina del Centro Directivo, 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. De acuerdo a 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. Igualmente el Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil), en sentencia de 23 de septiembre de 2011, declara que, según resulta del apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2011, la calificación del registrador en esta materia se proyecta sobre “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”, congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27 de febrero de 2012).

La RDGRN de 24 de junio de 2010 por la que se publica la Sentencia firme de la Audiencia Provincial de Murcia de 3 de noviembre de 2008 –la cual a su vez anuló la RDGRN de 21 de septiembre de 2005– señala que “la acreditación o cumplida demostración de las facultades representativas de un cargo societario no puede derivar tan solo de un juicio de suficiencia formulado tras insertarse una reseña identificativa del documento público en el que figure el apoderamiento y en el que exprese el fedatario que a su juicio son suficientes las facultades”.

Al Registro de la Propiedad sólo pueden acceder actos válidos, completos y perfectos (art. 18 y concordantes LH) y los actos realizados en nombre del tercero sin poder para ello son nulos (art. 1259 CC), por lo que el Registrador no puede abdicar de sus deberes y funciones de control en materia de vigencia de poderes. La competencia de calificación plena que le atribuye el meritado art. 18 LH no puede ser cercenada o desconocida sin violentar el sistema de fuentes y el principio de jerarquía normativa, de alcurnia constitucional (art. 9-1 CE”).

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige al Registrador calificar la realidad, validez y vigencia del título representativo correspondiente como extremos fundamentales en el mismo, cuya ausencia puede determinar la ineficacia del negocio jurídico que pretende su inscripción (cfr. arts. 1259, 1713, 1717, 1727 del Código Civil, 163 del Código de Comercio). Como indicaba la Resolución vinculante de 12 de abril de 2002 “el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, debe interpretarse –en relación con el contexto del resto de la Ley (cfr. artículo 3.1 del Código Civil) que no ha modificado el esquema de la seguridad jurídica preventiva ni la función que en ese esquema desarrollan sus protagonistas–; en la actualidad, el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre exige dos requisitos para acreditar la representación: la reseña y la valoración notarial de la suficiencia, delimitando la calificación del registrador a la existencia de la reseña identificativa del documento, el juicio de suficiencia y a la congruencia de este con el documento presentado, siendo esencial la exhibición al notario de la copia autorizada de la escritura de poder (cfr. arts. citados y art. 227 del Reglamento Notarial, art 1733 del Código Civil).

Lo anterior conforme a los artículos 1259, 1261 y 1280.5 del Código Civil, 18.1 de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento, así como al señalado artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

Con arreglo a lo anterior, la registradora que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento por el defecto señalado y confirmar la nota de calificación de veintiuno de octubre de dos mil veintidós. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

La vigencia del asiento de presentación de este título queda prorrogada en virtud de la presente. El plazo de prórroga por sesenta días se computará desde la fecha de la recepción de la última de las notificaciones del presente acuerdo de calificación conforme a lo establecido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del documento a los efectos oportunos. Este acuerdo de calificación puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alicia Solesio Jofre de Villegas registrador/a de Registro Propiedad de Meco a día nueve de febrero del dos mil veintitrés.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús Domínguez Rubira, notario de Alcalá de Henares, interpuso recurso el día 22 de febrero de 2023 mediante escrito en el que expresaba lo siguiente:

«(...) A los efectos del presente recurso son de aplicación los siguientes

Hechos.

Primero. Se trata de una escritura de cancelación de préstamos con garantía hipotecaria, autorizada en Alcalá de Henares, bajo mi fe, el día veintiocho de diciembre de dos mil veintidós, con el número 7817 de orden de mi protocolo, otorgada por Bankinter, s.a., la cual es representada por dos apoderados mancomunados: uno de ellos haciendo uso de un poder otorgado por dicho banco a una sociedad mercantil Bankinter Global Services, SA., quien a su vez otorgó poder (subapoderamiento) a uno de los comparecientes en la escritura de cancelación; por otra parte, comparecía otro apoderado con poder otorgado por Bankinter, s.a. de forma directa. Ambos apoderados tienen facultades mancomunadas suficientes para el otorgamiento de la escritura, lo que hice constar en la misma al indicar que "... resulta a mi juicio y así lo declaro bajo mi responsabilidad que don R. L. C. y doña M. P. D. F. tienen la capacidad y facultades legales necesarias para otorgar, con la representación que ostenta la presente escritura de cancelación de préstamos con garantía hipotecaria,...".

Segundo. La escritura citada fue calificada de forma negativa por la Registradora titular del Registro de Meco, Doña Alicia Solesio Jofre de Villegas, en el sentido que resulta de la nota de calificación que se acompaña al presente escrito, indicando que es precisa la comparecencia de dos apoderados de Bankinter Global Services, s.a., siendo uno de ellos, apoderado de Bankinter, s.a. y no de esa otra sociedad.

Tercero. Debe apuntarse, en primer lugar, la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo que sobre la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Para que en los instrumentos públicos otorgados por apoderado pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, 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 (así se indica en la escritura calificada, al reseñar que se ha tenido a la vista copias autorizadas de las escrituras de apoderamiento reseñadas).

Según la misma doctrina citada, las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que 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 o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación 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 y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

La Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que, así como el Registrador no puede revisar el juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante, tampoco podrá revisar la valoración que, en la forma prevenida en el

artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas. Y es que el apartado 2 de dicho artículo, al referirse en el mismo plano a la narración de un hecho, cual es la constatación –“reseña”– de los datos de identificación del documento auténtico aportado, y a un juicio –“valoración”– sobre la suficiencia de la representación, revela la especial eficacia que se atribuye a esa aseveración notarial sobre la representación –“harán fe suficiente, por sí solas de la representación acreditada”–, de modo que además de quedar dicha reseña bajo la fe pública notarial, se deriva de ese juicio de valor sobre la suficiencia de las facultades representativas una fuerte presunción iuris tantum de validez que será plenamente eficaz mientras no sea revisada judicialmente.

Este criterio quedó confirmado y reforzado mediante la modificación de dicho precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, al detallarse que “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”. De este modo se equiparan el valor del juicio sobre la capacidad natural del otorgante con el del juicio de capacidad jurídica para intervenir en nombre ajeno, expresado en la forma prevenida en dicha norma legal, juicio este último que comprende la existencia y suficiencia del poder, así como, el ámbito de la representación legal u orgánica y, en su caso, la personalidad jurídica de la entidad representada.

Estos efectos del juicio notarial de suficiencia de la representación, expresado en la forma establecida en el mencionado artículo 98.1, tienen su fundamento en las presunciones de veracidad, integridad, y de legalidad de que goza el documento público notarial. Así resulta no sólo del artículo 1218 del Código Civil, sino de la Ley del Notariado en sus artículos 1, 17 bis y 24, éste último reformado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención de fraude fiscal. En este mismo sentido, se ha pronunciado de forma reiterada la DG, baste citar la resolución de fecha 25 de enero de 2008.

Cuarto. De lo antes indicado resulta que corresponde exclusivamente al notario autorizante, la valoración de la suficiencia de las facultades representativas de los apoderados comparecientes, sin que, como se ha dicho, este juicio pueda ser sometido a revisión por parte del registrador pues solo podrá ser impugnado judicialmente. No obstante ser esto así, por lo que se refiere al fondo del asunto, entiendo no ajustada a derecho la objeción planteada en la nota de calificación, que entiende que no está suficiente y válidamente representada la sociedad Bankinter Global Services, s.a., cuando quien realmente debe estar representada de forma suficiente es la entidad en que cuyo nombre actúan los apoderados comparecientes, que es Bankinter, s.a.

Efectivamente, nos encontramos ante un subapoderamiento, que es una figura distinta a la de la sustitución del poder. En la transferencia del poder o sustitución plena se extingue la relación entre el principal y el apoderado-sustituyente y el sustituto queda en relación directa y única con el principal, mientras que en el subapoderamiento la relación jurídica media entre apoderado y subapoderado sin perjuicio de los efectos del acto representativo que continúan dándose en servicio del “dominus” y sin entender extinguido el poder subapoderado (Res. 19 de diciembre de 2019). En suma, si en la [sic] caso de la sustitución propiamente dicha, el sustituto queda en relación directa con el poderdante, en el subapoderamiento, la relación directa tiene lugar entre apoderado y subapoderado, pero los efectos del acto realizado en uso del poder se producen en el poderdante principal. Así lo entiende nuestra doctrina, señalando incluso D. P. que la relación jurídica directa entre el principal y el subapoderado se da en todo caso de sustitución autorizada, como sucede en este caso.

Así pues, tanto en este caso, el del subapoderamiento, como en el de la sustitución del poder, el sustituto representa al dominus, no al representante.



De esta forma, si el sustituto representa al dominus o poderdante inicial, es éste el que debe estar adecuadamente representado al tiempo del otorgamiento del instrumento público, como ha quedado acreditado en la intervención de la escritura objeto de calificación, con la comparecencia de dos apoderados mancomunados, lo que se hace constar por el notario autorizante al formular el juicio de suficiencia de la representación.

Hechas estas consideraciones, se solicita que se declare la improcedencia de la nota de calificación referida.»

#### IV

El día 6 de marzo de 2023, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 24.4 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008, y de, Sala de lo Civil, 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985, 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero 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, 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 de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril y 25 de mayo de 2017, 12 de abril, 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 de 2020, 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 y 9 de marzo y 27 de abril de 2023.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de cancelación de hipoteca constituida en favor de «Bankinter, S.A.». Es otorgada por una apoderada de dicha sociedad y por un apoderado de la sociedad «Bankinter Global Services, S.A.», a la que aquella sociedad había otorgado poder. Respecto de este apoderado, el notario afirma lo siguiente: «Se concedió a dicho apoderado, facultades para cancelar hipotecas que garanticen la devolución de préstamos con garantía hipotecaria, con el límite de (...) euros (...) debiendo intervenir conjuntamente con otro apoderado». Y respecto de ambos apoderados expresó lo siguiente: «(...) resulta a mi juicio y así lo declaro bajo mi responsabilidad que don R. L. C. y doña M. P. D. F. tienen la capacidad y facultades legales necesarias para otorgar, con la representación que ostenta la presente escritura de cancelación de préstamos con garantía hipotecaria (...)».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, «de la escritura resulta que Bankinter S.A otorgó poder a favor de Bankinter Global Services S.A y esta entidad a su vez otorgó poder a favor de Don R. L. C. teniendo este último poder naturaleza mancomunada, tal y como se señala en la escritura objeto de calificación y tal y como puede comprobarse a través de consulta al Registro Mercantil, por lo que, por tanto, para que Bankinter Global Services S.A –entidad subapoderada de Bankinter–

se entienda suficiente y válidamente representada en virtud de la actuación del aquí interviniente deberá actuar a través de dos apoderados mancomunados (o, en su caso uno solidario), sin que la intervención de Doña M. P. D. F. pueda significar la perfección del negocio, pues la misma no es representante de Bankinter Global Services S.A, sino de la sociedad Bankinter, quien confirió a su favor el correspondiente poder con carácter mancomunado».

El notario recurrente alega, en síntesis, que la calificación impugnada no se ajusta a la doctrina de esta Dirección General sobre la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas acreditadas conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001; y la concreta objeción planteada en la calificación impugnada según la cual no está suficiente y válidamente representada la sociedad «Bankinter Global Services, S.A.», carece de fundamento porque quien realmente debe estar representada de forma suficiente es la entidad en que cuyo nombre actúan los apoderados comparecientes, que es «Bankinter, S.A.».

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

Por 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 (Sentencias números 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) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

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

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

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

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

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

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

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

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 y 25 de octubre de 2016, 19 de julio de 2017, 9 de enero, 17 de septiembre, 11 de octubre 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 y 27 de abril de 2023). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

3. En el presente caso, el notario autorizante del título calificado ha reseñado debidamente los documentos auténticos de los que nacen las facultades representativas. Además expresa que mediante tales documento se conceden a los apoderados



facultades que considera suficientes para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca calificada. Y lo cierto es que no puede entenderse que en este caso dicho juicio de suficiencia sea erróneo y, por tanto, incongruente con el contenido del negocio formalizado, pues, respecto del apoderado cuyas facultades cuestiona la registradora, de la inscripción registral del poder resulta que se le confieren tales facultades «en virtud de los poderes conferidos por Bankinter, S.A. a Bankinter Global Services, S.A. (...) con carácter mancomunado, con otro apoderado con facultades suficientes (...)». No puede considerarse, por tanto, que el notario haya incurrido en error en la valoración de tales facultades.

Debe también recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual, aunque un poder no puede ser objeto de una interpretación extensiva, de modo que se incluyan en él supuestos que no estaban previstos en sus términos, ello no significa que deba interpretarse restrictivamente –dándole una amplitud menor que la prevenida en su texto– sino estricta, es decir, atendiendo a lo que propiamente y sin extralimitaciones constituye su verdadero contenido (cfr., entre otras, las Resoluciones de 14 de diciembre de 2016 y 4 de junio de 2020).

Debe concluirse, por tanto, que en el caso a que se refiere este expediente la calificación comporta una revisión de la valoración notarial sobre la suficiencia de las referidas facultades representativas acreditadas que no compete a la registradora, pues no se trata de uno de los supuestos en los cuales –según la referida doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado–, por error evidente en el juicio que bajo su responsabilidad emita el notario, pueda ser entendido como falta de congruencia entre dicho juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas y el contenido del negocio formalizado en la escritura calificada.

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, 22 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.