

Eficacia en España de poderes otorgados en el extranjero por sociedades extranjeras: juicio de suficiencia y juicio de equivalencia

La DGSJFP ha aclarado que los juicios de suficiencia y de equivalencia son responsabilidad del notario autorizante en España. Sin embargo, el juicio de equivalencia no requiere una fórmula específica ni debe realizarse de forma independiente si ya se ha comprobado la suficiencia del poder. En este sentido, para que un poder extranjero sea considerado suficiente en el contexto del Derecho español, debe ser también equivalente a un documento público español.

La DGSJFP, mediante resolución de 25 de septiembre de 2024, analizó el caso sobre una transmisión de garantías hipotecarias inscrito en un Registro de la Propiedad español, donde se plantea la eficacia de un poder otorgado en Irlanda por una sociedad extranjera. El notario español autorizante de la escritura de transmisión afirmó haber tenido a la vista el poder especial, redactado en español e inglés, y aseguró que el documento, debidamente apostillado, confería al apoderado facultades suficientes para adquirir préstamos y créditos hipotecarios, emitiendo así un juicio favorable sobre la suficiencia del poder.

Sin embargo, el registrador de la Propiedad suspendió la inscripción por dos motivos. En primer lugar, consideró incompleto el juicio de suficiencia del notario, ya que no se detallaba quién había otorgado el poder, si su cargo estaba vigente y si tenía facultades para conceder esa representación. En segundo lugar, el registrador indicó que tampoco se había realizado un juicio de equivalencia, es decir, no se había manifestado que el documento extranjero presentado reuniera los elementos necesarios para equipararlo a un documento público español.

Conforme al artículo 10.11 del Código Civil, la ley aplicable a la representación en este tipo de supuestos es la española. Por lo tanto, para que un poder otorgado por una sociedad extranjera surta efectos en España, debe constar en documento público y cumplir los requisitos que establece el Derecho español. El juicio de suficiencia, exigido por la normativa española, implica que el notario debe comprobar que el apoderado tiene facultades adecuadas para llevar a cabo el negocio jurídico concreto. Esto incluye verificar la validez y vigencia del poder. Por su parte, el juicio de equivalencia se refiere a la necesidad de evaluar si el documento público extranjero cumple con los requisitos estructurales exigidos a un documento público español, como la identificación del otorgante y la capacidad de este para realizar el acto de representación.

Ver [Resolución DGSJFP 25 de septiembre 2025](#).

Effectiveness in Spain of powers of attorney granted abroad by foreign companies: sufficiency and equivalence judgements

The DGSJFP has clarified that the sufficiency and equivalence judgements are the responsibility of the authorising notary in Spain. However, the judgement of equivalence does not require a specific formula and does not have to be carried out independently if the sufficiency of the power of attorney has already been confirmed. In this sense, for a foreign power of attorney to be considered sufficient in the context of Spanish law, it must also be equivalent to a Spanish public document.

The DGSJFP, by resolution of 25 September 2024, analysed the case of a transfer of mortgage guarantees registered in a Spanish Land Registry, in which the effectiveness of a power of attorney granted in Ireland by a foreign company was raised. The Spanish notary authorising the transfer deed stated that he had seen the special power of attorney, drawn up in Spanish and English, and stated that the document, duly apostilled, conferred sufficient powers on the attorney-in-fact to acquire loans and mortgage credits, thus giving a favourable opinion on the sufficiency of the power of attorney.

However, the land registrar suspended the registration for two reasons. Firstly, he considered the notary's assessment of the sufficiency of the power of attorney to be incomplete, as it did not specify who had granted the power of attorney, whether the power of attorney was valid and whether he had the authority to grant the power of attorney. Secondly, the registrar indicated that a judgement of equivalence had not been made either, i.e. it had not been stated that the foreign document submitted had the necessary elements to make it equivalent to a Spanish public document.

Pursuant to Article 10.11 of the Civil Code, the law applicable to representation in this type of case is Spanish law. Therefore, for a power of attorney granted by a foreign company to be effective in Spain, it must be recorded in a public document and comply with the requirements established by Spanish law. The sufficiency test, required by Spanish law, means that the notary must check that the attorney-in-fact has adequate powers to carry out the specific legal transaction. This includes verifying the validity and validity of the power of attorney. For its part, the judgement of equivalence refers to the need to assess whether the foreign public document complies with the structural requirements demanded of a Spanish public document, such as the identification of the grantor and the grantor's capacity to carry out the act of representation.

See [Resolución DGSJFP 25 de septiembre 2025](#).