

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**23681** *Resolución de 23 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José Alicarte Domingo, notario de Valencia, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 8, doña Marta Gozalbes Fernández de Palencia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de febrero de 2022 por el notario de Valencia, don José Alicarte Domingo, la «Congregación de las Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia» vendió a la entidad «Lova Tres, S.L.» un inmueble por precio de 1.415.000 euros. La «Congregación de las Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia» es una Sociedad de Vida Apostólica de Derecho Pontificio de la Iglesia Católica, que se halla inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 2.300, que se rige por sus estatutos y por las prescripciones del Derecho Canónico; en la citada escritura, estaba representada –tanto orgánica como voluntariamente– por doña I. S. F., superiora provincial de la Provincia de Nazaret-España de la Congregación.

Orgánicamente, lo hacía en su condición de superiora provincial de la Provincia de Nazaret-España (antes Provincia de la Sagrada Familia) y de las casas adscritas a ésta, en territorio español, cargo para el que fue nombrada con fecha 6 de enero de 2020, para el período enero 2020-enero 2023, y era delegada de la superiora general (de la Congregación) en España. Tal nombramiento se acreditaba mediante certificación expedida en Roma el día 13 de enero de 2020 por doña A. T. L. B., superiora general de la Congregación, y por la secretaria general de la Congregación, doña L. D. M. T., certificación de la que el notario autorizante, tras su exhibición, deducía e incorporaba testimonio a la escritura.

Voluntariamente, lo hacía mediante poder general a su favor conferido por doña A. T. L. B., superiora general de la congregación, mediante escritura pública autorizada el día 3 de abril de 2017 por el cónsul general de España en Roma, en funciones notariales, Don Javier Pérez-Griffo. Copia autorizada del referido poder que manifestaba el notario tenía a la vista, reseñaba en la escritura, tanto en lo relativo a la identificación del documento como en lo relativo a las facultades conferidas para realizar las mismas por la apoderada sólo en relación a las casas religiosas que pertenecen a la provincia religiosa que administra.

En ambos casos, en calidad de representante orgánica, tanto como representante voluntaria, la actuación de doña I. S. F., como superiora provincial de la Provincia de Nazaret-España de la Congregación y, además, como delegada de la superiora general, estaba completada y respaldada por un acuerdo adoptado el día 5 de enero de 2022, por la superiora general, con el consentimiento de su Consejo, de vender la finca objeto de la escritura por el precio de 1.415.000 euros y de autorizar a doña I. S. F. para que suscribiese los documentos públicos o privados correspondientes; certificación de dicho acuerdo, expedida por la secretaria general de la Congregación, doña L. D. M. T., con el visto bueno de la superiora general, doña A. T. L. B., se testimoniaba en la escritura,

devolviéndose el original para su presentación en el Registro. En la escritura, se transcribían en la parte pertinente los estatutos por los que se rige la Congregación.

## II

Presentada el día 25 de mayo de 2023 la referida escritura y la certificación en el Registro de la Propiedad de Valencia número 8, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura otorgada en Valencia el 17/02/2022 ante el notario José Alicarte Domingo. N.º 441/2022 de protocolo. Asiento 1645 del Diario 51 de fecha 25/05/2023.

Calificado el documento que precede, por lo que resulta del mismo en unión de certificación expedida en Roma el 5 de enero de 2022 y de los asientos del Registro, se suspende la inscripción del mismo de conformidad con los siguientes:

### Hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta escritura autorizada por el Notario de Valencia don José Alicarte Domingo el 17 de febrero de 2022 protocolo 441, en unión de diligencia extendida por el mismo Notario el 22 de febrero de 2022.

En la escritura presentada la “Congregación de las Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia” vende a la mercantil “Lova Tres, S.L.” un edificio compuesto de dos cuerpos sito en Valencia, calle (...) con acceso también por (...), finca registral 495 de la Sección (...)

La “Congregación de las Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia” según se manifiesta en la escritura es una Sociedad de vida apostólica de Derecho Pontificio de la Iglesia Católica, la cual se halla inscrita en el registro de Entidades religiosas del Ministerio de justicia.

En la escritura presentada se hace constar que se rige por sus propios estatutos y las prescripciones de derecho canónico. Se transcribe parte de los estatutos de los que resulta; “Compete a la superiora general, con el consentimiento de su consejo, determinar los límites de la gestión económica de las superiores provinciales y viceprovinciales con el consentimiento de los respectivos consejos, así como las delegaciones generales, en lo relativo a los gastos extraordinarios para; enajenar e hipotecar bienes.” El Notario hace constar que lo transcrito concuerda con el original al que se remite, sin que en lo omitido por innecesario haya nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto.

Comparece para la venta Doña. I. S. F., por su condición de superiora provincial de la provincia de Nazaret, y en uso de poder general a su favor conferido por Doña. A. T. L. B., Superiora General de la congregación mediante escritura pública autorizada el día 3 de abril de 2017 por el Cónsul General de España en Roma, Don Javier Pérez-Griffo, número 38 de protocolo. Se encuentra facultada por acuerdo del Consejo general de la congregación celebrada el día 5 de Enero de 2022 según certificación protocolizada expedida por la secretaria general, de la que resulta que la Superiora general con el voto deliberativo del Consejo acuerdan la venta y que se acompaña, la cual no se encuentra debidamente autenticada ni sus firmas legitimadas, careciendo de carácter fehaciente. Complementa su representación mediante certificado expedido por la secretaria general de la congregación con el visto bueno de la superiora general de fecha 13 de enero de 2020.

A la vista de lo expuesto se suspende la inscripción por observarse lo siguiente:

– Para poder practicar la inscripción deberán aportarse los estatutos, reglas o constituciones debidamente autenticados y aprobados por la autoridad competente de los que resulten su régimen jurídico y los límites de la gestión económica de dicha Congregación a los efectos de su calificación y de la necesidad de recabar la pertinente

licencia conforme lo previsto en el canon 638 del CDC, en su caso, respetando los límites señalados por la Santa Sede para la enajenación de sus bienes. Por otra parte, la certificación protocolizada expedida por la secretaria general, de la que resulta que la Superiora general con el voto deliberativo del Consejo acuerda la venta y que también se acompaña, no se encuentra debidamente autenticada ni sus firmas legitimadas, careciendo de carácter fehaciente.

Reciben la denominación de Institutos de Derecho Pontificio cuando han sido erigidos o aprobados como tales por Decreto formal de la Santa Sede y a quienes están sujetos con carácter general y sobre los que ejerce su potestad a través de los Dicasterios, en especial la Congregación para los Institutos de Vida Consagrada y Sociedades de Vida Apostólica.

Tratándose de una Institución religiosa de Derecho Pontificio, en lo relativo a los actos de enajenación deben actuar respetando su derecho propio, sus reglas y constituciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el canon 638 del CDC en relación con el canon 1292 CDC. Dichas reglas o estatutos debidamente aprobados son las que deben determinar los requisitos para la válida realización de los actos de administración extraordinaria, todo ello teniendo en cuenta la necesidad de respetar el límite del importe económico para la enajenación señalado por la Santa Sede, por lo que puede ser necesario recabar la autorización del superior competente con el consentimiento del consejo y licencia de la Santa Sede, en su caso.

La capacidad patrimonial de la Iglesia Católica se contempla en el Libro V del CDC. Del mismo se desprende la necesidad de cumplir una serie de requisitos de licitud y validez para la enajenación de los bienes que imponen la necesidad de obtener las pertinentes autorizaciones o licencias en función del importe económico de la enajenación. Si bien la enajenación de bienes de Institutos de vida consagrada o de sociedades de vida apostólica, se rigen también por las prescripciones del libro V tienen no obstante una normativa propia sobre esta materia, que debe tenerse en cuenta conforme el canon 638.

Canon 1291 “Para enajenar válidamente bienes que por asignación legítima constituyen el patrimonio estable de una persona jurídica pública y cuyo valor supera la cantidad establecida por el derecho, se requiere licencia de la autoridad competente conforme a derecho.”

En este sentido el Canon 1292 dispone lo siguiente; “§ 1. del Código de Derecho Canónico dispone lo siguiente; “Quedando a salvo lo prescrito en el c. 638 § 3, cuando el valor de los bienes cuya enajenación se propone, se halla dentro de los límites mínimo y máximo que fije cada Conferencia Episcopal para su respectiva región, la autoridad competente se determina por los propios estatutos, si se trata de personas jurídicas no sujetas al Obispo diocesano; pero, si le están sometidas, es competente el Obispo diocesano, con el consentimiento del consejo de asuntos económicos y del colegio de consultores así como el de los interesados. El Obispo diocesano necesita también el consentimiento de los mismos para enajenar bienes de la diócesis.”

Por su parte el canon 638 señala:

§ 1. Dentro de los límites del derecho universal, corresponde al derecho propio determinar cuáles son los actos que sobrepasan la finalidad y el modo de la administración ordinaria, así como también establecer los requisitos necesarios para realizar válidamente un acto de administración extraordinaria.

§ 2. Además de los Superiores, realizan válidamente gastos y actos jurídicos de administración ordinaria, dentro de los límites de su cargo, los encargados para esta función por el derecho propio.

§ 3. Para la validez de una enajenación o de cualquier operación en la cual pueda sufrir perjuicio la condición patrimonial de una persona jurídica, se requiere la licencia del Superior competente dada por escrito, con el consentimiento de su consejo. Pero si se trata de una operación en la que se supere la suma determinada por la Santa Sede para cada región, o de bienes donados a la Iglesia, a causa de un voto, o de objetos de gran

precio por su valor artístico o histórico, se requiere además la licencia de la misma Santa Sede.

§ 4. Los monasterios autónomos, de los que trata el c. 615, y los institutos de derecho diocesano necesitan además obtener el consentimiento del Ordinario del lugar, otorgado por escrito.

Canon 718: “La administración de los bienes del instituto, que debe manifestar y fomentar la pobreza evangélica, se rige por las normas del Libro V De los bienes temporales de la Iglesia, así como también por el derecho propio del instituto. De igual modo, el derecho propio ha de determinar las obligaciones, sobre todo económicas, del instituto respecto a aquellos miembros que trabajan para el mismo.”

Canon 731:

“§ 1. Los institutos de vida consagrada se asemejan las sociedades de vida apostólica, cuyos miembros, sin votos religiosos, buscan el fin apostólico propio de la sociedad y, llevando vida fraterna en común, según el propio modo de vida, aspiran a la perfección de la caridad por la observancia de las constituciones.

§ 2. Entre éstas existen sociedades cuyos miembros abrazan los consejos evangélicos mediante un vínculo determinado por las constituciones.”

Canon 741:

“§ 1. Las sociedades y, si las constituciones no determinan otra cosa, sus circunscripciones y casas, son personas jurídicas y, en cuanto tales, tienen capacidad de adquirir, poseer, administrar y enajenar bienes temporales, de acuerdo con las prescripciones del Libro V De los bienes temporales de la Iglesia, de los cc. 636, 638 y 639, y también del derecho propio.

§ 2. De acuerdo con la norma del derecho propio, los miembros también son capaces de adquirir, poseer, administrar y disponer de bienes temporales, pero pertenece a la sociedad todo lo que ellos adquieran por razón de ésta.”

El Artículo 18 LH que recoge el principio de legalidad; “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite 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.”

Artículo 35 del RH; “Los documentos Pontificios expedidos con el fin de acreditar el cumplimiento de requisitos prescritos en el Derecho Canónico para el otorgamiento de actos y contratos en que esté interesada la Iglesia, traducidos y testimoniados por los Ordinarios Diocesanos, son documentos auténticos, sin necesidad de estar legalizados”.

Art. 18,6.2 LH, 4, 35 R.

Cánones 731,638 y 1291,1292 CD.

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

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

Contra esta calificación (...)

Valencia a veintinueve de junio del año dos mil veintitrés. La Registradora (firma ilegible), Marta Gonzalbes Fernández de Palencia.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don José Alicarte Domingo, notario de Valencia, interpuso recurso el día 26 de julio de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho:

I. La calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de Valencia-8 Doña Marta Gozalbes Fernández de Palencia, que se recurre, se basa tres defectos que, a juicio de la misma, impiden la inscripción y que podemos sintetizar de la siguiente manera:

a) Primer defecto: la representación. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. “Para poder practicar la inscripción deberán aportarse los estatutos, reglas o constituciones debidamente autenticados y aprobados por la autoridad competente de los que resulten su régimen jurídico y los límites de la gestión económica de dicha Congregación a los efectos de su calificación y de la necesidad de recabar la pertinente licencia conforme lo previsto en el canon 638 del CDC, en su caso, respetando los límites señalados por la santa Sede para la enajenación de sus bienes.”

Lo que está poniendo en tela de juicio la Sra. Registradora de la Propiedad de Valencia-8 es la representación de la compareciente en nombre de la Congregación.

El régimen jurídico y los límites de la gestión económica se refunden en el tercer defecto.

b) Segundo defecto: la legalización. Artículo 35 del Reglamento Hipotecario.

“Por otra parte la certificación protocolizada expedida por la secretaria general, de la que resulta que la Superiora general con el voto deliberativo del Consejo acuerda la venta y que también se acompaña, no se encuentra debidamente autenticada ni sus firmas legitimadas, careciendo de carácter fehaciente.”

c) Tercer defecto: la autorización. Cánones 731, 638, 1291, 1292 del Código de Derecho Canónico. “Tratándose de una institución religiosa de Derecho Pontificio, en lo relativo a los actos de enajenación deben actuar respetando su derecho propio, sus reglas y constituciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el canon 638 del CDC en relación con el canon 1292 CDC. Dichas reglas o estatutos debidamente aprobados son las que deben determinar los requisitos para la válida realización de los actos de administración extraordinaria, todo ello teniendo en cuenta la necesidad de respetar el límite del importe económico para la enajenación señalado por fa Santa Sede, por lo que puede ser necesario recabar la autorización del superior competente con el consentimiento del consejo y licencia de la Santa Sede, en su caso.

La capacidad patrimonial de la Iglesia Católica se contempla en el libro V del CDC. Del mismo se desprende la necesidad de cumplir una serie de requisitos de licitud y validez para la enajenación de los bienes que imponen la necesidad de obtener las pertinentes autorizaciones o licencias en función del importe económico de la enajenación. Si bien la enajenación de bienes de Institutos de vida consagrada o de sociedades de vida apostólica, se rigen también por las prescripciones del libro V, tienen no obstante una normativa propia sobre esta materia, que debe tenerse en cuenta conforme el canon 638.”

Aunque los tres están íntimamente unidos, veámoslos por separado.

II. La representación.

En la escritura sometida a calificación, la parte vendedora “Congregación de las Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia”, como se ha indicado anteriormente, está doblemente representada por la compareciente en su nombre:

a) Por un lado, en su condición de representante orgánica, pues la compareciente ostenta la condición de Superiora Provincial de la Provincia de Nazaret (antes Provincia

de la Sagrada Familia) y de las Casas adscritas a ésta, en territorio español, para el que fue nombrada con fecha 6 de enero de 2020, para el período enero 2020-enero 2023; y también por su condición de delegada de la Superiora General de la Congregación; lo cual acredita mediante certificación expedida en Roma el día 13 de enero de 2020 por la Secretaria General de la Congregación Doña L. D. M. T., con el visto bueno de la Superiora General Doña A. T. L. B., testimonio de la cual quedó incorporado a la escritura.

b) Por otro, en su condición de representante voluntaria, en virtud de poder general a su favor conferido por Doña A. T. L. B., Superiora General de la Congregación, mediante escritura pública autorizada el día 3 de abril de 2017 por el Cónsul General de España en Roma, en funciones notariales, Don Javier Pérez-Griffo, número 38 de protocolo, de cuya copia autorizada, que tuve a la vista en el acto del otorgamiento, resultan conferidas a la apoderada facultades para disponer, enajenar, contratar, activa o pasivamente, respecto de toda clase de bienes inmuebles, con las condiciones y por el precio de contado, confesado o aplazado que estime pertinente, ejercitar, otorgar, conceder y aceptar compraventas, con plenitud de competencias, atribuciones y con libertad para fijar pactos, cláusulas, disposiciones, determinaciones y declaraciones, para realizar las mismas sólo en relación a las Casas religiosas que pertenecen a la Provincia religiosa que administra.

Y en ambos casos, además, conforme a la norma 173 de los Estatutos por los que se rige la institución otorgante, que consta transcrito en la escritura calificada y cuyo tenor literal es el siguiente: "173.-La representación de la Congregación a todos los efectos canónicos, civiles y administrativos corresponde a la Superiora General. Compete a la Superiora general, con el consentimiento de su Consejo, determinar los límites de la gestión económica de las Superiores provinciales y viceprovinciales con el consentimiento de los respectivos Consejos, así como de las Delegaciones generales, en lo relativo a los gastos extraordinarios para:... 2. Enajenar e hipotecar bienes"), quedó incorporada a la escritura matriz, para ser acompañado el original a la copia de la misma, copia de la certificación expedida en Roma el día 5 de enero de 2022 por la Secretaria General de la Congregación Doña L. D. M. T., con el visto bueno de la Superiora General Doña A. T. L. B., de la que resulta el cumplimiento de las disposiciones de la norma 113 de los citados estatutos de la Congregación, esto es, la autorización para la enajenación en virtud de acuerdo de la Superiora General con el voto favorable del Consejo.

Dicha certificación original ha acompañado a la copia autorizada de la escritura de compraventa presentada en el Registro de la Propiedad.

La Sra. Registradora de la Propiedad de Valencia-8 olvida que, además del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, existe, desde hace más de veinte años, el artículo 98 de la Ley 2412001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que establece lo siguiente:

"Artículo 98. *Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario.*

1. 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.

2. 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.

3. Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el

Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita.”

La funcionaria calificadora se extralimita en su función al exigir la aportación de documentos relativos, en definitiva, a la representación de la persona jurídica, pues el artículo 18 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretado bajo los criterios de la norma posterior, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

La Ley 24/2001 no ha derogado expresamente el artículo 18.1 de la LH. Ahora bien, esta afirmación no significa que una modificación legislativa como la indicada no se incorpore al ordenamiento jurídico desde su entrada en vigor y que, en consecuencia, éste deba interpretarse a la luz de unos mínimos criterios hermenéuticos.

No se pone en duda la vigencia del artículo 18.1 de la LH, sino la extensión de la calificación registral a las facultades representativas del apoderado o representante, y ello, porque el legislador en una norma con rango de Ley y en un precepto de una absoluta claridad atribuye el juicio de la suficiencia de esas facultades al notario.

No se trata de que el artículo 98 de la Ley 24/2001 haya derogado tácitamente el artículo 18.1 de la LH, sino que este precepto debe interpretarse coordinadamente con aquel artículo, sin que ninguno pierda su virtualidad y sin olvidar que el notario, antes que el Registrador, ejerce el control de legalidad de la totalidad del instrumento que autoriza y de los documentos complementarios del mismo, sin que sea necesario citar la abundante jurisprudencia menor al respecto.

Así vemos que la escritura calificada contiene todos los requisitos exigidos por el citado artículo 98:

1. Instrumento público otorgado por representante o apoderado (entendiendo que caben aquí tanto la representación orgánica como la voluntaria).

2. Reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada. En la escritura objeto de este expediente, se reseña tanto el documento del que resulta la representación orgánica (certificación expedida en Roma el 13 de enero de 2020 por la Hermana A. T. L. B., Superiora General de la Congregación y por la Secretaria General de la Congregación, Doña L. D. M. T., certificación que se me exhibió y de la que deduje fotocopia, con valor de testimonio, que incorporé a la escritura) como del que resulta la representación voluntaria (poder general a su favor conferido por Doña A. T. L. B., Superiora General de la Congregación, mediante escritura pública autorizada el día 3 de abril de 2017 por el Cónsul General de España en Roma, en funciones notariales, Don Javier Pérez-Griffo, número 38 de protocolo).

Y, en ambos casos, transcripción literal del artículo 173 de los Estatutos por los que se rige la Congregación, con dación de fe por parte del notario la concordancia de lo transcrito con su original y de que en lo omitido por innecesario haya nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto.

3. Expresión de que, a juicio del notario, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. Tal aseveración consta expresamente consignada en el instrumento calificado, tanto en la reseña de las facultades representativas del representante apoderado, como en el juicio de capacidad.

La consecuencia del cumplimiento de los tres requisitos citados es 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.”

### III. La legalización.

Señala la Sra. Registradora de la Propiedad de Valencia-8 que la certificación protocolizada expedida por la secretaria general, de la que resulta que la Superiora general con el voto deliberativo del Consejo acuerda la venta y que también se acompaña, no se encuentra debidamente autenticada ni sus firmas legitimadas, careciendo de carácter fehaciente.

Sin embargo, nada dice de la certificación expedida por la Superiora General Doña A. T. L. B. y por la Secretaria General de la Congregación Doña L. D. M. T., de fecha 13 de enero de 2020, de la que resulta el nombramiento de la primera como Superiora Provincial de la Provincia de Nazaret - España y de las Casas adscritas a ésta, en territorio español, para el que fue nombrada con fecha 6 de enero de 2020, para el periodo enero 2020-enero 2023; como de Delegada de la Superiora General (de la Congregación) en España.

Baste citar el artículo 35 del Reglamento Hipotecario que establece que “Los documentos Pontificios expedidos con el fin de acreditar el cumplimiento de requisitos prescritos en el Derecho Canónico para el otorgamiento de actos y contratos en que esté interesada la Iglesia, traducidos y testimoniados por los ordinarios Diocesanos son documentos auténticos”.

Justo lo contrario de lo que entiende la Sra. Registradora de la Propiedad de Valencia-8.

R. S. se limita a señalar que “este precepto se concreta a los documentos Pontificios de carácter complementario, entre los que destaca la licencia que, según el Código de Derecho canónico, compete conceder a la Sede Apostólica para enajenar y gravar bienes de la persona moral de la Iglesia Católica que los hubiere adquirido, siempre que su valor supere la cifra fijada”.

C. S. C., por su parte, tras reconocer la complejidad del precepto (“Renunciemos a entender este enigmático precepto” –dice–), señala que, en cuanto a los documentos eclesiásticos, cuando se necesite acreditar documentalmente el cumplimiento de algún requisito del orden canónico para el otorgamiento de actos y contratos referentes a bienes de la Iglesia, entendiendo este término en un amplio sentido, a los efectos de su autenticidad –no de documento auténtico– y fehaciencia de esos documentos complementarios, bastará la traducción y testimonio por el Ordinario Diocesano del documento Pontificio de que se trate, sin necesidad de ninguna legalización.

Por tanto, a la vista del artículo 35 RH, dado que el documento está extendido en idioma español, no necesita la traducción y testimonio por el Ordinario Diocesano, por lo que no requiere de ninguna legalización.

Este defecto no requiere de más comentario, tanto en lo relativo al nombramiento de la compareciente como Superiora Provincial de la Provincia de Nazaret - España y de las Casas adscritas a ésta, en territorio español, para el que fue nombrada con fecha 6 de enero de 2020, para el periodo enero 2020-enero 2023; como de Delegada de la Superiora General (de la Congregación) en España, como en lo relativo a la autorización para la realización del negocio jurídico contenido en la escritura calificada.

### IV. La autorización.

Se limita a decir “Tratándose de una institución religiosa de Derecho Pontificio, en lo relativo a los actos de enajenación deben actuar respetando su derecho propio, sus reglas y constituciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el canon 638 del CDC en relación con el canon 1292 CDC. Dichas reglas o estatutos debidamente aprobados son las que deben determinar los requisitos para la válida realización de los actos de administración extraordinaria, todo ello teniendo en cuenta la necesidad de respetar el límite del importe económico para la enajenación señalado por fa Santa Sede, por lo que puede ser necesario recabar la autorización del superior competente con el consentimiento del consejo y licencia de la Santa Sede.”

Llama la atención poderosamente la absoluta inconcreción del presente defecto.

La Sra. Registradora de la Propiedad de Valencia-8 debe especificar qué autorización (la autorización del superior competente con el consentimiento del consejo y licencia de la Santa Sede, en su caso) concreta es la que hace falta en el caso presente: ¿Obispo? ¿Santa Sede?

Si (i) consta incorporada a la escritura copia de la certificación expedida por la Secretaria General de la Congregación Doña L. D. M. T., con el visto bueno de la Superiora General Doña A. T. L. B., y presentada original (conforme al art. 35 RH) en el Registro de la Propiedad, acompañando a la copia de la escritura calificada, de la que resulta que, conforme al artículo 173 de los Estatutos de la Congregación antes transcrito, la Superiora General con el voto deliberativo favorable de su Consejo acordó la venta del inmueble objeto de la escritura calificada por el precio que consta en la misma de 1.415.000 euros; si la Congregación es una Sociedad de Vida Apostólica de Derecho Pontificio estamos de acuerdo en que es una Sociedad de Vida Apostólica, entonces ¿qué autorización hace falta para la transmisión del inmueble objeto de la escritura calificada?

El notario que suscribe, de conformidad con las normas que luego se cita, especialmente de la “Cor Orans”, entiende que con el acuerdo de la Superiora General con el voto favorable del Consejo quedan cumplidas las exigencias derivadas del Derecho Canónico para la enajenación del bien objeto de la escritura, puesto que la “Congregación de las Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia”, por su naturaleza jurídica de Sociedad de Vida Apostólica de Derecho Pontificio de la Iglesia Católica, se rige por sus propios estatutos como derecho propio y solamente necesita autorización de la Santa Sede para las enajenaciones que excedan de 1.500.000 euros, porque se trata de la enajenación no de bienes eclesiásticos, sino de bienes de personas jurídicas de Derecho Canónico diferentes de la Parroquia, Diócesis o circunscripciones territoriales.

Así resulta de:

1. El acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos, firmado el 28 de julio de 1976, cuyos instrumentos de ratificación fueron intercambiados el 20 de agosto del mismo año, en concreto el artículo I, donde:

a) en el número 2 reconoce que “La Iglesia puede organizarse libremente. En particular, puede crear, modificar o suprimir Diócesis, Parroquias y otras circunscripciones territoriales, que gozarán de personalidad jurídica civil en cuanto la tengan canónica y ésta sea notificada a los órganos competentes del Estado.

La Iglesia puede asimismo erigir, aprobar y suprimir Ordenes, Congregaciones Religiosas, otros Institutos de vida consagrada y otras Instituciones y Entidades Eclesiásticas.”

b) y en el número 4 establece que “El Estado reconoce la personalidad jurídica civil y la plena capacidad de obrar de las Ordenes, Congregaciones religiosas y otros Institutos de vida consagrada y sus Provincias y sus Casas, y de las Asociaciones y otras Entidades y Fundaciones religiosas que gocen de ella en la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo.

Las Órdenes, Congregaciones Religiosas y otros Institutos de vida consagrada y sus Provincias y sus Casas que, estando erigidas canónicamente en esta fecha, no gocen de personalidad jurídica civil y las que se erijan canónicamente en el futuro, adquirirán la personalidad jurídica civil mediante la inscripción en el correspondiente Registro del Estado, la cual se practicará en virtud de documento auténtico en el que conste la erección, fines, datos de identificación, órganos representativos, régimen de funcionamiento y facultades de dichos órganos. A los efectos de determinar la extensión y límite de su capacidad de obrar, y por tanto, de disponer de sus bienes, se estará a lo que disponga la legislación canónica, que actuará en este caso como derecho estatutario...”

De dichos párrafos resultan los dos tipos de personas jurídicas existentes, a efectos de este recurso, en la Iglesia Católica: las parroquias, diócesis y circunscripciones

territoriales, por un lado; y las Órdenes, Congregaciones Religiosas y otros Institutos de vida consagrada y sus Provincias y sus Casas, por otro.

La erección de esta Congregación es anterior a los citados acuerdos y consta inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia. A cada uno de dichos tipos de personas jurídicas se aplica un régimen jurídico diferente: uno, para la enajenación de bienes eclesiásticos de las parroquias, diócesis y circunscripciones territoriales; y otro, el aplicable a la enajenación de que se trata en la escritura calificada, que es el propio de la enajenación de bienes de personas jurídicas de Derecho Canónico distintas de las parroquias, diócesis y circunscripciones territoriales y aplicable, por tanto, a las Órdenes, Congregaciones Religiosas y otros Institutos de vida consagrada y sus Provincias y sus Casas.

2. La “Cor Orans” - Instrucción aplicativa de la Constitución Apostólica “Vultum Dei quaerere” sobre la vida contemplativa femenina de la Congregación para los Institutos de vida consagrada y las sociedades de vida apostólica, que fue aprobada el día 25 de marzo de 2018 por el Santo Padre y autorizada su publicación, que constituye Derecho Canónico positivo, de acuerdo con cuyos preceptos han de interpretarse las normas canónicas relativas a este tipo de personas morales, y que establece lo siguiente:

“Normas generales.

5. Por Santa Sede en la presente Instrucción se entiende la Congregación para los Institutos de vida consagrada y las Sociedades de vida apostólica.

## CAPÍTULO PRIMERO

### El monasterio autónomo

II. La erección canónica.

44. El monasterio autónomo está guiado por una Superiora mayor, designada según la norma del derecho propio.

46. El monasterio autónomo tiene la capacidad de adquirir, poseer, administrar y enajenar bienes temporales, según la norma del derecho universal y propio.

52. Derogado el can. 638, §4 CIC, para la validez de una enajenación y de cualquier otro negocio a partir del cual la situación patrimonial del monasterio podría sufrir un daño, se pide, según el valor de la venta y del negocio, la autorización escrita de la Superiora mayor con el consentimiento del Consejo...

53. Si se trata de un negocio o venta cuyo valor supera la suma fijada por la Santa Sede para cada región, o bien de donaciones ofrecidas por voto a la Iglesia o de cosas preciosas por su valor histórico y artístico, se requiere, además, la licencia de la Santa Sede.”

3. Los cánones:

a) 1291 que establece que “Para enajenar válidamente bienes que por asignación legítima constituyen el patrimonio estable de una persona jurídica pública y cuyo valor supera la cantidad establecida por el derecho, se requiere licencia de la autoridad competente conforme a derecho.”

b) El propio canon 1292 del Código de Derecho Canónico 1292 que dice “§ 1. Quedando a salvo lo prescrito en el c. 638. § 3, cuando el valor de los bienes cuya enajenación se propone, se halla dentro de los límites mínimo y máximo que fije cada Conferencia Episcopal para su respectiva región, la autoridad competente se determina por los propios estatutos, si se trata de personas jurídicas no sujetas al Obispo diocesano; pero, si le están sometidas, es competente el Obispo diocesano, con el consentimiento del consejo de asuntos económicos y del colegio de consultores, así como el de los interesados. El Obispo diocesano necesita también el consentimiento de los mismos para enajenar bienes de la diócesis.

§ 2. Si se trata, en cambio, de bienes cuyo valor es superior a la cantidad máxima, o de exvotos donados a la Iglesia, o de bienes preciosos por razones artísticas o históricas, se requiere para la validez de la enajenación también la licencia de la Santa Sede.”

4. Y, finalmente, la Conferencia Episcopal Española que en su LXXXVI Asamblea Plenaria, de 20 a 24 de noviembre de 2006, acordó modificar el artículo 14,2, del Decreto General de la Conferencia, referente a los topes máximo y mínimo que pueden autorizar los Obispos para la enajenación de los bienes eclesiásticos, a tenor de lo dispuesto en el canon 1292, fijándose que el límite mínimo se fijó en 150.000 euros y el límite máximo en 1.500.000 euros.

Por tanto, si se trata de personas jurídicas sujetas al Obispo diocesano (parroquias, diócesis...) rigen los límites mínimos, de 150.000 euros, y máximo, de 1.500.000 euros.

Pero, por el contrario, si se trata de personas jurídicas no sujetas al Obispo diocesano, la autoridad competente se determina, en primer lugar, por los propios estatutos y por la Instrucción “Cor Orans” y, si el valor es superior a la cantidad máxima (1.500.000 euros), se requiere para la validez de la enajenación también la licencia de la Santa Sede. Y este es el caso que nos ocupa, pues la naturaleza jurídica de la “Congregación de las Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia” es la de una Sociedad de Vida Apostólica de Derecho Pontificio de la Iglesia Católica y el valor de lo enajenado no supera el límite de 1.500.000 euros que requeriría la autorización de la Santa Sede, con lo que se entiende suficiente el acuerdo de la Superiora General con su Consejo.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 9 de agosto de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### 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; artículo I, números 2 y 4, del Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos, de 28 de julio de 1976, plasmados en el Instrumento de Ratificación del Acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos, firmado el 3 de enero de 1979; 638, 1291, 1292 y siguientes del Código de derecho Canónico; 35 del Reglamento Hipotecario; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, 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; Instrucción «Cors Orans», aplicativa de la Constitución Apostólica «Vultum Dei quaerere» sobre la vida contemplativa femenina de la Congregación para los Institutos de vida consagrada y las sociedades de vida apostólica; el artículo 14.2 del Decreto General de la Conferencia Episcopal Española; 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.<sup>a</sup>), 1 de marzo, 11 de junio (2.<sup>a</sup>), 5 (2.<sup>a</sup>), 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.<sup>a</sup>), 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 y 13 de febrero y 1 de octubre de 2020, 23 y 29 de junio, 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021, 3 de enero y 22 de noviembre de 2022 y 9 de mayo de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes:

– La escritura es de fecha 17 de febrero de 2022; en ella, la «Congregación de las Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia» vende a la entidad «Lova Tres, S.L.» un inmueble por precio de 1.415.000 euros.

– La «Congregación de las Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia», es una Sociedad de Vida Apostólica de Derecho Pontificio de la Iglesia Católica, que se halla inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 2.300, que se rige por sus Estatutos y por las prescripciones del Derecho Canónico.

– En la escritura, la Congregación está representada –tanto orgánica como voluntariamente– por doña I. S. F., superiora provincial de la Provincia de Nazaret-España de la Congregación.

– Orgánicamente, lo hace en su condición de superiora provincial de la Provincia de Nazaret-España (antes Provincia de la Sagrada Familia) y de las casas adscritas a ésta, en territorio español, cargo para el que fue nombrada con fecha 6 de enero de 2020, para el período enero 2020-enero 2023; y es delegada de la superiora general (de la Congregación) en España. Tal nombramiento se acredita mediante certificación expedida en Roma el día 13 de enero de 2020 por doña A. T. L. B., superiora general de la Congregación, y por la secretaria general de la Congregación, doña L. D. M. T., certificación de la que el notario autorizante, tras su exhibición deduce e incorpora testimonio a la escritura.

– Voluntariamente lo hace mediante poder general a su favor conferido por doña A. T. L. B., superiora general de la Congregación, mediante escritura pública autorizada el día 3 de abril de 2017 por el cónsul general de España en Roma, en funciones notariales, don Javier Pérez-Griffo. Copia autorizada del referido poder que manifiesta el notario tiene a la vista, reseña en la escritura, tanto en lo relativo a la identificación del documento como en lo relativo a las facultades conferidas para realizar las mismas por la apoderada, sólo en relación a las casas religiosas que pertenecen a la provincia religiosa que administra.

– La actuación de doña I. S. F., como superiora provincial de la Provincia de Nazaret-España de la Congregación y, además, como delegada de la superiora general, está completada y respaldada por un acuerdo adoptado, el día 5 de enero de 2022, por la superiora general, con el consentimiento de su Consejo, de vender la finca objeto de la escritura calificada, por precio de 1.415.000 euros, y de autorizar a doña I. S. F. para que suscriba los documentos públicos o privados correspondientes; certificación de dicho acuerdo, expedida por la secretaria general de la Congregación, doña L. D. M. T., con el visto bueno de la superiora general, doña A. T. L. B., se testimonia en la escritura, devolviéndose el original para su presentación en el Registro.

– En la escritura se transcriben en la parte pertinente los estatutos por los que se rige la Congregación.

La registradora señala como defectos los siguientes: a) que para poder practicar la inscripción deberán aportarse los estatutos, reglas o constituciones debidamente autenticados y aprobados por la autoridad competente de los que resulten su régimen jurídico y los límites de la gestión económica de dicha Congregación a los efectos de su calificación y de la necesidad de recabar la pertinente licencia conforme lo previsto en el canon 638 del Código de Derecho Canónico, en su caso, respetando los límites señalados por la Santa Sede para la enajenación de sus bienes; b) que la certificación protocolizada expedida por la secretaria general, de la que resulta que la superiora general con el voto deliberativo del Consejo acuerda la venta y que también se

acompaña, no se encuentra debidamente autenticada ni sus firmas legitimadas, careciendo de carácter fehaciente, y c) que, tratándose de una institución religiosa de Derecho Pontificio, en lo relativo a los actos de enajenación deben actuar respetando su derecho propio, sus reglas y constituciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el canon 638 del Código de Derecho Canónico en relación con el canon 1292 del mismo Código. Dichas reglas o estatutos debidamente aprobados son las que deben determinar los requisitos para la válida realización de los actos de administración extraordinaria, todo ello teniendo en cuenta la necesidad de respetar el límite del importe económico para la enajenación señalado por la Santa Sede, por lo que puede ser necesario recabar la autorización del superior competente con el consentimiento del consejo y licencia de la Santa Sede, en su caso.

El notario recurrente alega lo siguiente: a) en cuanto a la representación, que la compareciente representa a la entidad vendedora en varios conceptos: en su condición de representante orgánica, pues la compareciente ostenta la condición de superiora provincial de la Provincia de Nazaret, lo que se acredita; también por su condición de delegada de la superiora general de la Congregación lo que acredita mediante certificación; en su condición de representante voluntaria, en virtud de poder general que se acredita y testimonia; en cuanto a la representación, que en la escritura consta la reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas que hacen fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario y, que el registrador se limitará en 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 pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación; en ambos casos, además, conforme a la norma 173 de los Estatutos por los que se rige la institución otorgante, que consta transcrito en la escritura calificada; b) en cuanto a la legalización, que nada dice de la certificación expedida por la superiora general y por la secretaria general de la Congregación, de fecha 13 de enero de 2020, de la que resulta el nombramiento de la primera como superiora provincial de la Provincia de Nazaret-España y de las casas adscritas a ésta, en territorio español, para el que fue nombrada con fecha 6 de enero de 2020, para el período enero 2020-enero 2023, como delegada de la superiora general (de la Congregación) en España; que los documentos pontificios expedidos con el fin de acreditar el cumplimiento de requisitos prescritos en el Derecho Canónico para el otorgamiento de actos y contratos en que esté interesada la Iglesia, traducidos y testimoniados por los ordinarios diocesanos son documentos auténticos; que a los efectos de su autenticidad –no de documento auténtico– y fehaciencia de esos documentos complementarios, bastará la traducción y testimonio por el Ordinario Diocesano del documento pontificio de que se trate, sin necesidad de ninguna legalización, y, dado que el documento está extendido en idioma español, no necesita la traducción y testimonio por el Ordinario Diocesano, por lo que no requiere de ninguna legalización, y c) en cuanto a la autorización exigida, que hay inconcreción de cuál de ellas se trata; que consta incorporada a la escritura calificada, certificación de la que resulta que, conforme al artículo 173 de los estatutos de la Congregación, la superiora general con el voto deliberativo favorable de su Consejo acordó la venta del inmueble objeto de la escritura calificada por el precio que consta en la misma de 1.415.000 euros; la Congregación vendedora, por su naturaleza jurídica de Sociedad de Vida Apostólica de Derecho Pontificio de la Iglesia Católica, se rige por sus propios estatutos como derecho propio y solamente necesita autorización de la Santa Sede para las enajenaciones que excedan de 1.500.000 euros, porque se trata de la enajenación no de bienes eclesiásticos, sino de bienes de personas jurídicas de Derecho Canónico diferentes de la parroquia, diócesis o circunscripciones y por tanto no precisan de ninguna otra autorización.

2. El primero de los defectos señala que para poder practicar la inscripción deberán aportarse los estatutos, reglas o constituciones debidamente autenticados y aprobados por la autoridad competente de los que resulten su régimen jurídico y los límites de la

gestión económica de dicha Congregación a los efectos de su calificación y de la necesidad de recabar la pertinente licencia conforme lo previsto en el canon 638 del Código de Derecho Canónico, en su caso respetando los límites señalados por la Santa Sede para la enajenación de sus bienes.

Alega el notario recurrente que se cumplen los requisitos del juicio de suficiencia sobre las facultades representativas acreditadas, tales, como la reseña del instrumento público otorgado por representante o apoderado (entendiendo que caben aquí tanto la representación orgánica como la voluntaria), la reseña identificativa del documento auténtico que se le ha aportado para acreditar la representación alegada, con dación de fe por parte del notario de la concordancia de lo transcrito con su original y de que en lo omitido por innecesario no haya nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto, y, la expresión de que, a juicio del notario, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiere.

Ciertamente, los estatutos, reglas o constituciones son, junto con los poderes y certificaciones, los elementos a través de los cuales el Notario emite su juicio de suficiencia, por lo que debe determinarse si este ha sido realizado o no correctamente. Esta cuestión debe resolverse con el mismo criterio que siguió este Centro Directivo en Resolución de 23 de junio de 2021 (reiterado en otras posteriores, como las de 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021, entre otras).

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».

La referida norma legal ha sido objeto de interpretación por el Tribunal Supremo (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).

En las citadas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma 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.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada ha hecho la reseña del instrumento público otorgado por representante o apoderado, tanto de la representación orgánica como la voluntaria, la reseña identificativa del documento auténtico que se le ha aportado para acreditar la representación alegada, ha dado fe de la concordancia de lo transcrito con su original y de que en lo omitido por innecesario no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto, y ha expresado que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiere.

Por ello debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación expresa las circunstancias precisas para que la registradora 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 es congruente con el contenido del título presentado.

En consecuencia, este defecto debe ser revocado.

3. El segundo de los defectos señala que la certificación protocolizada expedida por la secretaria general, de la que resulta que la superiora general con el voto deliberativo del Consejo acuerda la venta y que también se acompaña, no se encuentra debidamente autenticada ni sus firmas legitimadas, careciendo de carácter fehaciente.

El artículo 35 del Reglamento Hipotecario establece lo siguiente: «Los documentos Pontificios expedidos con el fin de acreditar el cumplimiento de requisitos prescritos en el Derecho Canónico para el otorgamiento de actos y contratos en que esté interesada la Iglesia, traducidos y testimoniados por los ordinarios Diocesanos son documentos auténticos, sin necesidad de estar legalizados». Así pues, para considerarlo como auténtico, bastará la traducción y testimonio por el Ordinario Diocesano del documento pontificio de que se trate, sin necesidad de ninguna legalización, y, dado que, en el supuesto concreto, el documento está extendido en idioma español, no necesita la traducción y testimonio por el Ordinario Diocesano, por lo que no requiere de ninguna legalización.

Además, se incorpora a la escritura una certificación expedida por la superiora general y por la secretaria general de la Congregación, de fecha 13 de enero de 2020, de la que resulta el nombramiento de la primera como superiora provincial de la Provincia de Nazaret-España y de las casas adscritas a ésta, en territorio español, para el que fue nombrada con fecha 6 de enero de 2020, para el período enero 2020-enero 2023, como de delegada de la superiora general (de la Congregación) en España, por lo que acredita la vigencia y legitimidad de su nombramiento.

En consecuencia, el defecto debe ser revocado.

4. El tercero de los defectos señala que, tratándose de una institución religiosa de Derecho Pontificio, en lo relativo a los actos de enajenación debe actuar respetando su derecho propio, sus reglas y constituciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el canon 638 del Código de Derecho Canónico en relación con el canon 1292. Dichas reglas o estatutos debidamente aprobados son las que deben determinar los requisitos para la válida realización de los actos de administración extraordinaria, todo ello teniendo en cuenta la necesidad de respetar el límite del importe económico para la enajenación señalado por la Santa Sede, por lo que puede ser necesario recabar la autorización del superior competente con el consentimiento del consejo y licencia de la Santa Sede, en su caso.

El Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos, de 28 de julio de 1976, cuyos instrumentos de ratificación fueron intercambiados el 20 de agosto del mismo año, y que se plasmaron en el Instrumento de Ratificación del Acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos, firmado el 3 de enero

de 1979 en la Ciudad del Vaticano, recoge las normas esenciales en las que se ha de ordenar el campo de actuaciones de las entidades de la Iglesia Católica en España.

En lo que interesa a este expediente, en el artículo I, número 2 establece lo siguiente: «La Iglesia puede organizarse libremente. En particular, puede crear, modificar o suprimir Diócesis, Parroquias y otras circunscripciones territoriales, que gozarán de personalidad jurídica civil en cuanto la tengan canónica y ésta sea notificada a los órganos competentes del Estado. La Iglesia puede asimismo erigir, aprobar y suprimir Ordenes, Congregaciones Religiosas, otros Institutos de vida consagrada y otras Instituciones y Entidades Eclesiásticas». En el número 4 se establece que «el Estado reconoce la personalidad jurídica civil y la plena capacidad de obrar de las Ordenes, Congregaciones religiosas y otros Institutos de vida consagrada y sus Provincias y sus Casas, y de las Asociaciones y otras Entidades y Fundaciones religiosas que gocen de ella en la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo. Las Órdenes, Congregaciones Religiosas y otros Institutos de vida consagrada y sus Provincias y sus Casas que, estando erigidas canónicamente en esta fecha, no gocen de personalidad jurídica civil y las que se erijan canónicamente en el futuro, adquirirán la personalidad jurídica civil mediante la inscripción en el correspondiente Registro del Estado, la cual se practicará en virtud de documento auténtico en el que conste la erección, fines, datos de identificación, órganos representativos, régimen de funcionamiento y facultades de dichos órganos. A los efectos de determinar la extensión y límite de su capacidad de obrar, y por tanto, de disponer de sus bienes, se estará a lo que disponga la legislación canónica, que actuará en este caso como derecho estatutario (...)».

Como bien ha expuesto el notario recurrente en su escrito de interposición de recurso, de estas normas resultan los dos tipos de grupos de personas jurídicas existentes en la Iglesia Católica: las parroquias, diócesis y circunscripciones territoriales, por un lado; y las órdenes, congregaciones religiosas y otros institutos de vida consagrada y sus provincias y sus casas, por otro.

La erección de la Congregación a que se refiere este expediente es anterior a los citados acuerdos y consta inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia. A cada uno de dichos tipos de personas jurídicas se aplica un régimen jurídico diferente: uno, para el primer grupo, esto es, la enajenación de bienes eclesiales de las parroquias, diócesis y circunscripciones territoriales; y otro, para los Institutos, y siendo que en el supuesto concreto se trata de un Instituto de Vida Consagrada, es aplicable a la enajenación de que se trata en la escritura calificada, que es el propio de la enajenación de bienes de personas jurídicas de Derecho Canónico distintas de las parroquias, diócesis y circunscripciones territoriales y aplicable, por tanto, a las órdenes, congregaciones religiosas y otros institutos de vida consagrada y sus provincias y sus casas.

A estos efectos, el 25 de marzo de 2018 el santo padre ha aprobado y autorizado la publicación del documento de la Congregación para los Institutos de vida consagrada y las Sociedades de vida apostólica denominado «Cor Orans» –Corazón Orante– que es una Instrucción aplicativa de la Constitución Apostólica «Vultum Dei quaerere» sobre la vida contemplativa femenina –Monjas de la Congregación para los Institutos de Vida Consagrada y las Sociedades de Vida Apostólica–, que constituye y forma parte del Derecho Canónico positivo, de acuerdo con cuyos preceptos han de interpretarse las normas canónicas relativas a este tipo de personas morales, y que, a interesa a los efectos de este expediente, que en el Título II del Capítulo Primero (El monasterio autónomo), relativo a la erección canónica, establece lo siguiente: «44. El monasterio autónomo está guiado por una Superiora mayor, designada según la norma del derecho propio (...) 46. El monasterio autónomo tiene la capacidad de adquirir, poseer, administrar y enajenar bienes temporales, según la norma del derecho universal y propio (...) 52. Derogado el can. 638, 4 CIC, para la validez de una enajenación y de cualquier otro negocio a partir del cual la situación patrimonial del monasterio podría sufrir un daño, se pide, según el valor de la venta y del negocio, la autorización escrita de la Superiora mayor con el consentimiento del Consejo (...) 53. Si se trata de un negocio o

venta cuyo valor supera la suma fijada por la Santa Sede para cada región, o bien de donaciones ofrecidas por voto a la Iglesia o de cosas preciosas por su valor histórico y artístico, se requiere, además, la licencia de la Santa Sede».

Por otra parte, en el Código de Derecho Canónico se establece normas relativas a la disposición de bienes: «Para enajenar válidamente bienes que por asignación legítima constituyen el patrimonio estable de una persona jurídica pública y cuyo valor supera la cantidad establecida por el derecho, se requiere licencia de la autoridad competente conforme a derecho» (canon 1291); «1. Quedando a salvo lo prescrito en el c. 638. 3, cuando el valor de los bienes cuya enajenación se propone, se halla dentro de los límites mínimo y máximo que fije cada Conferencia Episcopal para su respectiva región, la autoridad competente se determina por los propios estatutos, si se trata de personas jurídicas no sujetas al Obispo diocesano; pero, si le están sometidas, es competente el Obispo diocesano, con el consentimiento del consejo de asuntos económicos y del colegio de consultores, así como el de los interesados. El Obispo diocesano necesita también el consentimiento de los mismos para enajenar bienes de la diócesis. 2. Si se trata, en cambio, de bienes cuyo valor es superior a la cantidad máxima, o de exvotos donados a la Iglesia, o de bienes preciosos por razones artísticas o históricas, se requiere para la validez de la enajenación también la licencia de la Santa Sede» (canon 1292).

En ámbito local español, la Conferencia Episcopal Española que en su LXXXVI Asamblea Plenaria, de 20 a 24 de noviembre de 2006, acordó modificar el artículo 14.2 del Decreto General de la Conferencia, referente a los topes máximo y mínimo que pueden autorizar los Obispos para la enajenación de los bienes eclesiásticos, a tenor de lo dispuesto en el canon 1292, fijándose que el límite mínimo se fijó en 150.000 euros y el límite máximo en 1.500.000 euros.

Recapitulando, a la vista de este conjunto normativo, si se trata de personas jurídicas sujetas al Obispo diocesano (ámbito territorial, esto es, parroquias, diócesis...) rigen los límites mínimos, de 150.000 euros, y máximo, de 1.500.000 euros para las autorizaciones del Ordinario de la Diócesis (normalmente el obispo o arzobispo). Pero, si se trata de personas jurídicas no sujetas al obispo diocesano (ámbito institucional), la autoridad competente se determina, en primer lugar, por los propios estatutos y por la Instrucción «Cor Orans» y, si el valor es superior a la cantidad máxima (1.500.000 euros), se requiere para la validez de la enajenación también la licencia de la Santa Sede.

En el supuesto concreto, la naturaleza jurídica de la «Congregación de las Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia» es la de una Sociedad de Vida Apostólica de Derecho Pontificio de la Iglesia Católica, por lo que se ubica su regulación en el ámbito institucional; y siendo que el valor de lo enajenado no supera el límite de 1.500.000 euros que requeriría la autorización de la Santa Sede, se entiende suficiente el acuerdo de la superiora general con su Consejo. Como esta autorización se aporta a la escritura, se cumplen todos los requisitos en cuanto a autorizaciones exigidos por el Derecho Canónico. Otra cosa sería si se superara la citada cantidad en cuyo caso precisaría de la autorización de la Santa Sede.

En consecuencia, este defecto debe ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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