

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12240 *Resolución de 2 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pineda de Mar a inscribir una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Pedro Rincón de Gregorio, notario de Malgrat de Mar, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Pineda de Mar, doña Marta Valls Teixidó, a inscribir una escritura pública de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de julio de 2025 por el notario de Malgrat de Mar, don Pedro Rincón de Gregorio, con el número 884 de su protocolo, se otorgó la compraventa de la finca registral 19.591 de Malgrat de Mar en favor de la «Comunitat Islàmica de Malgrat de Mar».

II

Presentado el título en el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar, se calificó del siguiente modo:

«Calificado el presente documento y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, al amparo del art. 18 de la Ley Hipotecaria, por observarse el siguiente defecto subsanable –art. 65 Ley Hipotecaria–:

Hechos:

1. Se presenta una escritura de compraventa en la que la entidad compradora es la “Comunitat Islàmica de Malgrat de Mar”, inscrita en la sección especial del Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, con el n.º (...)–SG/A.

Comparece como representante don M. S. E. S. M. como Presidente de la Junta Directiva de la entidad, según consta por acuerdo de la Asamblea general Extraordinaria de la Entidad, elevado a escritura pública autorizada ante el notario que fue de Malgrat de Mar, doña María Ángeles Santamaría Juan, el 20 de diciembre de 2016 y expresamente facultada en virtud de certificación expedida por el Secretario de la Junta Directiva don H. R. E. A., según certificación de fecha 1 de Julio de 2025.

No se acredita el contenido de los estatutos y del reglamento de funcionamiento por el que se establezca el órgano de representación ni la inscripción de sus cargos, para acreditar que el compareciente puede actuar como Presidente de la Junta en nombre y representación de la entidad y que tiene facultades para proceder a la compraventa de la finca que contiene la presente escritura, ni que sea posible la delegación de facultades a su favor.

2. En cuanto a la cantidad de 6000 euros, se dice que se hallan recibidos en concepto de derecho de opción de compra en virtud al contrato de arrendamiento del local con opción de compra, pero falta acompañar el documento acreditativo del medio de pago empleado.

Fundamentos de Derecho:

1. Artículos 1.259 y 1.714 del Código Civil al disponer “ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal”.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 5, 6 y 98 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, el registrador no puede dar por válida una actuación en nombre ajeno sin la debida acreditación documental. Artículos Quinto y Sexto Ley Orgánica 7/1980 de 5 de julio de Libertad Religiosa. art. 6 letra e) y art. 14 RD 594/2015 de 3 de julio Registro Entidades Religiosas.

2. Artículos 21.2 de la Ley Hipotecaria “las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consintiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el párrafo anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes” y 24 de la Ley del Notariado (en su nueva redacción dada por la Ley 36/2006 de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal).

Los defectos observados se califican de subsanables, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se efectúe la notificación de esta calificación.

Dentro de los quince días siguientes (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Valls Teixidó, registrador/a titular de Registro de la Propiedad Pineda de Mar a día veinticuatro de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

El notario autorizante, don Pedro Rincón de Gregorio, interpuso recurso contra la anterior calificación en base a las siguientes alegaciones:

«Hechos:

1. Del acto jurídico y la escritura calificada.

Con fecha 17 de julio de 2025, se autorizó por mi escritura de compraventa de la finca registral número 19591 de Malgrat de Mar, siendo compradora la “Comunitat Islàmica de Malgrat de Mar”.

En dicha escritura, la representación de la entidad fue acreditada por Don M. S. E. S. M, en su calidad de Presidente de la Junta Directiva. La acreditación de su cargo y sus facultades se apoyaron en los estatutos inscritos y una certificación expedida por el secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, con las firmas debidamente legitimadas por haber sido puestas en presencia del propio notario autorizante.

Segundo [sic].—Del defecto de representación y su refutación.

El defecto que se impugna es exclusivamente el señalado con el número 1 en la nota de calificación.

La señora registradora suspende la inscripción alegando la falta de acreditación del órgano de representación y la inscripción de sus cargos en el Registro de Entidades Religiosas. Dice, literalmente: “No se acredita el contenido de los estatutos y del reglamento de funcionamiento por el que se establezca el órgano de representación ni la inscripción de sus cargos, para acreditar que el compareciente puede actuar como

Presidente de la Junta en nombre y representación de la entidad y que tiene facultades para proceder a la compraventa de la finca que contiene la presente escritura, ni que sea posible la delegación de facultades a su favor”.

Fundamentos de Derecho: (...)

I. El defecto esgrimido por la señora registradora ignora el principio fundamental del juicio de suficiencia de facultades representativas realizado por el notario, amparado por el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. Este precepto 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”.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha consolidado la doctrina de que el registrador no puede reevaluar el juicio de suficiencia notarial, salvo que del propio documento o de los antecedentes del Registro se derive una contradicción flagrante o un error manifiesto. La función del registrador se limita a verificar la existencia de dicha reseña y la conformidad de la misma con los requisitos formales.

En este caso, se ha cumplido rigurosamente con lo exigido por el artículo 98 de la Ley 24/2001, ya que el notario ha tenido a la vista la documentación (estatutos inscritos, copia autorizada de la escritura de elevación a público del acuerdo de nombramiento de los cargos, acta de la última asamblea, y el certificado el acuerdo de la junta directiva) y ha emitido un juicio favorable sobre la suficiencia de las facultades del representante. Por lo tanto, el registrador no puede cuestionar este juicio si no tan sólo comprobar que existe una reseña suficiente.

Efectivamente, como recuerda la resolución de 23 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública “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 tanto, siendo parte del juicio de suficiencia, quedan fuera del ámbito del control registral según reiterada doctrina administrativa y judicial.

Si el registrador tiene interés en conocer los estatutos de la entidad compradora, que acceda al Registro de Entidades Religiosas y haga la oportuna consulta, no le es exigible al notario suministrarle las fuentes de conocimiento que como funcionario público le corresponde proveerse. Es obvio que el notario autorizante los ha tenido a la vista (cómo si no puede valorar la legalidad del nombramiento y de las facultades representativas del presidente) junto con el resto de documentación y su juicio de suficiencia es coherente con el contenido de los mismos. Lo que pueda pedir el funcionario calificador, en este caso, está de más.

El certificado emitido por el secretario de la entidad compradora, por lo demás, cumple con lo dispuesto en el artículo 23 del Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, que señala que “1. La facultad de certificar las actas y los acuerdos de los órganos de las entidades religiosas corresponde al representante legal de la entidad y, si estuviera previsto en sus estatutos, al secretario de la misma, en cuyo caso, se emitirán siempre con el visto bueno del representante legal de la entidad. 2. Para la inscripción de los acuerdos contenidos en la certificación deberá haberse inscrito, previa o simultáneamente, el cargo del certificador”.

2. La exigencia de que los cargos estén inscritos es, además, contraria a lo dispuesto en la Ley Orgánica 7/1980, de 5 de julio, de Libertad Religiosa, y en el meritado Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, que regula el Registro de Entidades Religiosas.

Tal y como se desprende del artículo 6.f) de la Ley Orgánica 7/1980 y del artículo 14 del Real Decreto 594/2015, la inscripción de los representantes legales en el Registro de Entidades Religiosas es una inscripción voluntaria, no constitutiva (a diferencia de la propia constitución, que sí parece serlo ex artículo 5 LOLR). La normativa exige la inscripción de los estatutos en la escritura fundacional, pero la de renovación de los cargos de representación, siendo obligatoria y fijándose un plazo de tres meses, no le dota de carácter constitutivo.

Siendo así, nada obsta a que la junta directiva de la entidad religiosa inscrita, en su caso, actúe en su propio ámbito de representación, legal y estatutariamente fijado, y acuerde cualesquiera negocios frente a terceros».

Y terminaba su escrito solicitando que «se tenga a bien admitir este Recurso y ordenar, si procediera, la revocación de la Nota de Calificación Negativa recurrida de la Sra. registradora de la propiedad de Pineda de Mar, si ésta no rectifica la Nota de calificación, y se ordene la inscripción del documento cuya inscripción se suspendió, si no se hubiera efectuado ya, por haberse aclarado o subsanado el título, en cuyo caso no sería necesario ni se solicita rectificación del asiento (...).»

IV

Presentado el escrito, la registradora mantuvo su calificación, y en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente al Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 16 de la Constitución Española, 5 y 6 de la Ley Orgánica 7/1980, de 5 de julio, de Libertad Religiosa; 1259 y 1714 del Código Civil; 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 24.2 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 5, 6 y 98 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; 3, 4, 6, 14, 23 y 27 del Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, por el que se regula el Registro de Entidades Religiosas; la Orden de 11 de mayo de 1984 sobre Publicidad del Registro de Entidades Religiosas; las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 1987, 14 de junio de 1996, 20 de mayo de 2008, 23 de septiembre de 2011, 20 de noviembre de 2013, 22 y 28 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 1996, 12 de abril de 2002, 27 de febrero, 11 de junio, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero de 2014, 14 de julio de 2015 y 29 de septiembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de enero de 2022, 23 de octubre de 2023 y 20 de junio de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) se otorga (ante el notario recurrente y en fecha 17 de julio de 2025) una escritura de compraventa en la que la entidad compradora es la «Comunitat Islàmica de Malgrat de Mar», entidad inscrita en la sección especial del Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, con el n.º (...) -SG/A; compareciendo como representante don M. S. E. S. M., en su condición de presidente de la junta directiva de la referida entidad, según consta –se indica– por acuerdo de la asamblea general extraordinaria de la entidad; y expresamente facultado en virtud de certificación expedida por el secretario de la junta directiva don H. R. E. A. (certificación de fecha 1 de Julio de 2025).

b) se consignó en la escritura: «(...) Su representación para este otorgamiento resulta de su cargo de Presidente de la Junta Directiva de la entidad, según consta por acuerdo de la Asamblea general Extraordinaria de la Entidad, en sesión celebrada el día 6 de noviembre de 2016, elevado a público en virtud de escritura autorizada la

Notario que fue de Malgrat de Mar (Barcelona), doña María Ángeles Santamaría Juan, el día 20 de diciembre de 2016, con número 1588 de protocolo.

Se halla especialmente facultado para el presente otorgamiento por el acuerdo de la Asamblea General de fecha 1 de julio de 2025, incorporo el certificado expedido por el secretario de la junta (...)

Manifiesta el compareciente que ejerce su cargo, y que no le han sido limitadas, suspendidas ni condicionadas las facultades que tiene conferidas, y que no ha sufrido modificación alguna la capacidad jurídica de la sociedad a la que representa.

Me ha exhibido las copias autorizadas pertinentes y juzgo suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto a que este instrumento se refiere y demás pactos complementarios a que este instrumento se refiere».

c) la registradora, en su nota, indica: «No se acredita el contenido de los estatutos y del Reglamento de funcionamiento por el que se establezca el órgano de representación ni la inscripción de sus cargos, para acreditar que el compareciente puede actuar como Presidente de la Junta en nombre y representación de la entidad y que tiene facultades para proceder a la compraventa de la finca que contiene la presente escritura, ni que sea posible la delegación de facultades a su favor».

d) por el contrario, el notario autorizante, en su recurso y en cuanto al primer defecto (único recurrido), sostiene que su juicio de suficiencia de facultades representativas no puede ser reevaluado por la registradora, salvo que del propio documento o de los antecedentes del Registro se derive una contradicción flagrante o un error manifiesto, pues la función del registrador se limita a verificar la existencia de dicha reseña y la conformidad de la misma con los requisitos formales.

Que se ha cumplido rigurosamente con lo exigido por el artículo 98 de la Ley 24/2001, ya que el notario ha tenido a la vista la documentación (estatutos inscritos, copia autorizada de la escritura de elevación a público del acuerdo de nombramiento de los cargos, acta de la última asamblea, y el certificado el acuerdo de la junta directiva), y ha emitido un juicio favorable sobre la suficiencia de las facultades del representante; por tanto, el registrador no puede cuestionar este juicio si no tan sólo comprobar que existe una reseña suficiente.

Y cita en su apoyo a la Resolución de 23 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: «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». En suma –añade– que los anteriores extremos, siendo parte del juicio de suficiencia, quedan fuera del ámbito del control registral según reiterada doctrina administrativa y judicial.

2. Así las cosas, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el presente recurso debe ceñirse a la cuestión tal como ha sido planteada por la registradora, que pasa por decidir si la reseña del juicio de suficiencia de las facultades representativas del representante de la entidad religiosa, emitido por el notario autorizante, es suficiente para acreditar la suficiencia de la representación alegada, como él sostiene. O si, como alega la registradora, es insuficiente, debiendo acreditarse el contenido de los estatutos y del reglamento de funcionamiento por el que se establezca el órgano de representación, y la inscripción de sus cargos, para acreditar que el compareciente puede actuar como presidente de la junta, en nombre y representación de la entidad, y tiene facultades para proceder a la compraventa de la finca.

Para ello, hemos de partir del apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que establece: «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 añade: «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».

3. En relación con la cuestión aquí debatida, el Alto Tribunal, en su Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre (con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), se pronunció en los siguientes términos: «(...) 18 LH, cuyo párrafo primero dispone lo siguiente: “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” (...) Esta previsión normativa, en relación con la calificación de la capacidad de los otorgantes, se complementa con el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la redacción consiguiente a la modificación introducida por la Ley 24/2005. El precepto regula lo siguiente: (...) En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar “la capacidad de los otorgantes”, y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la “reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado”, debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018), y de la doctrina expresada por la Dirección General de los Registros y del Notariado 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.

Y en base a esta doctrina, 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.

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015).

4. El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 20 de mayo de 2008, y Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011 (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 20 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011.

Y trasladando lo ya expuesto al caso concreto que motiva este recurso, igualmente la cuestión debe resolverse según la doctrina reiterada por este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 27 de febrero, 11 de junio, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero de 2014 o 29 de septiembre de 2016): «Cuando se trate de personas jurídicas, (...) la actuación (...) debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la Resolución de 12 de abril de 2002)».

Ciertamente, como puso de manifiesto este Centro Directivo, respecto de la representación de entidades religiosas, en Resoluciones de 23 de octubre de 2023 y 20 de junio de 2024, 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. Y en la primera de estas resoluciones, relativa a un supuesto en que la compareciente intervenía como representante orgánica y también como representante voluntaria de una entidad religiosa, esta Dirección General concluyó que la reseña del documento auténtico del que resultaba la representación alegada expresaba las circunstancias precisas para que la registradora pudiera revisar que la escritura de compraventa autorizada permitía corroborar que el notario había ejercido su función de valoración de la existencia y de la suficiencia de las facultades representativas de forma completa y rigurosa, y que ese juicio era congruente con el contenido del título presentado. Por el contrario, en la citada Resolución de 20 junio de 2024, y para un supuesto en que las entidades religiosas estaban representadas por persona a cuyo favor se había otorgado una escritura de poder, se señaló que el documento autorizado por el notario debía indicar qué persona y órgano, dentro de la entidad, otorgó la representación; si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar la representación en nombre de la sociedad.

Cabe por tanto concluir, en el presente caso, que, tratándose de representación orgánica –no derivada de un poder–, deberá constar, siquiera sea sucintamente, pero de forma suficientemente clara, las fuentes u origen del poder de representación de quien actúa.

A tal efecto, debe tenerse en cuenta que, en la inscripción de la entidad de que se trate en el Registro de Entidades Religiosas deben constar las normas estatutarias, los órganos de gobierno y representación y la identidad de sus titulares (cfr. los artículos 6.1 y 27.2 del Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, por el que se regula el Registro de Entidades Religiosas). Y sin olvidar, tampoco, el contenido del artículo 14.1 del mismo real decreto: «1. La modificación de los titulares de los órganos de representación deberá comunicarse al Registro de Entidades Religiosas en el plazo de tres meses desde que se haya adoptado el acuerdo de modificación».

Así las cosas y en el caso que nos ocupa, la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro de Entidades Jurídicas dispensaría de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación; en razón de que la mayoría de la doctrina ha considerado que este Registro goza de la presunción de exactitud de su contenido, pues tanto los principios de calificación como de titulación auténtica así lo garantizan. Pero, en el caso que examinamos, no se realiza en la escritura referencia alguna a la publicidad registral respecto de los representantes orgánicos de la entidad compradora.

Y es que precisamente, cuando no conste dicha inscripción de cargos en el Registro de Entidades Religiosas, o los que comparecen son personas distintas de las que aquel publica, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del legítimo representante a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquélla, y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en el referido Registro.

5. Debe tenerse en cuenta, y ante la eventualidad (posible, ciertamente) que nombramientos realizados aun no consten en el Registro de Entidades Religiosas y sean contradictorios con éstos últimos, no puede dudarse que el cargo existe y surte efecto desde el momento de su nombramiento y correlativa aceptación, pues la inscripción de los mismos en el Registro de Entidades Religiosas es obligatoria, pero no constitutiva (recordemos que la inscripción primera sí que tiene carácter constitutivo de la personalidad jurídica de la entidad religiosa inscrita, tal como reconocen las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 1987 y 14 de junio de 1966).

Pero el no condicionamiento de la previa inscripción en el Registro de Entidades Religiosas del nombramiento del cargo representativo (al no ser constitutiva), no puede excusar la necesaria acreditación de la existencia y validez de la representación alegada (en nombre de la entidad religiosa), para que el acto concreto pueda ser debidamente documentado e inscrito.

En consecuencia, se impone (al autorizar la escritura) una adecuada comprobación de la concurrencia de los requisitos legales exigibles en cada caso para apreciar la válida designación del legítimo representante que no consta inscrito en el Registro de Entidades Religiosas; por lo que ha de quedar meridianamente claro, en el título, la vigencia, extensión y validez del cargo, a través del juicio de suficiencia del notario y con una reseña suficiente de tales extremos; algo que en el caso que motiva el recurso no ha tenido lugar.

6. En resumen, para que el nombramiento del legítimo representante produzca efectos frente a terceros, es preciso justificar que el mismo es además válido, por haberse realizado con los requisitos, formalidades y garantías establecidas por la legislación de fondo aplicable, así como por las normas fundacionales y estatutos de la entidad.

De ahí que, en los casos de falta de inscripción del nombramiento del legítimo representante de la confesión religiosa en el Registro de Entidades Religiosas, la reseña identificativa del documento o documentos de los que resulte la representación

acreditada al notario autorizante de la escritura ha de abarcar todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de dicho legítimo representante.

En suma, ha de constar el acuerdo válido del órgano competente para su nombramiento debidamente convocado; la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos, y especialmente los certificantes (artículo 23 del citado Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, a cuyo tenor: «para la inscripción de los acuerdos contenidos en la certificación deberá haberse inscrito, previa o simultáneamente, el cargo del certificante»).

Y todo ello en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral; pudiendo entonces quedar desvirtuada la presunción de exactitud de los asientos del Registro de Entidades Religiosas en los casos en que se hallen en contradicción con la representación alegada en la escritura calificada por no haber sido inscrito su nombramiento en el Registro de Entidades Religiosas (si estuvieran inscritos bastaría la reseña del documento de donde resulta la representación y los datos de su inscripción).

Por todo ello, cabe concluir que, en el caso que nos ocupa, el notario autorizante ha hecho una reseña que no puede estimarse completa en relación con el origen o fuente de las facultades representativas del representante, ya que la escritura calificada no contiene referencia alguna a las normas estatutarias ni a la publicidad registral de los órganos de gobierno y representación y de la identidad de sus titulares. Nótese, también, que tampoco se acredita el cargo del secretario (origen y nombramiento); como tampoco se justifica el alcance las facultades representativas del presidente, ni el alcance y límites de lo que se le ha delegado por la asamblea, aunque el recurrente alude en su escrito a la junta directiva y no a la asamblea (con lo que podría surgir la duda sobre quien ha decidido la compra).

Tampoco resulta acreditada qué función (y extensión) representativa correspondería per se al presidente, toda vez que el cargo de presidente, por sí mismo, no otorga poder representación de no haberse atribuido por los estatutos o reglas de la entidad de que se trate.

7. Por último, el notario autorizante, si bien hace constar en la escritura que el representante de la entidad religiosa está especialmente facultado por acuerdo de la asamblea general de fecha 1 de julio de 2025 (indicándose que se incorpora el certificado expedido por el secretario de la junta don H. R. E. A., con el visto bueno del presidente –este último compareciente–), debe advertirse –aun cuando no se explicita en la calificación impugnada– que la firma de dicho secretario habrá de ser objeto de legitimación, por cualquiera de los medios previstos en la legislación notarial, de modo que se acredite así la plena autenticidad y fehaciencia del certificado emitido.

En suma –y esto es lo realmente importante– solo si el juicio de suficiencia cumple y colma tales previsiones, podrá quedar acreditada (cfr. artículo 24 de la Ley del Notariado) la regularidad formal y material de la actuación del representante de la entidad, conforme a la normativa estatutaria y otras disposiciones internas –y propias– de la entidad religiosa.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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