

INMATRICULACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES DE LA IGLESIA

1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SU FUNCIÓN

La función del Registro de la Propiedad es dar publicidad a la situación jurídica de un inmueble, lo que tiene gran importancia en la seguridad del tráfico jurídico económico.

El Registro de la Propiedad se define como la «institución administrativa que tiene como objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles». La finca es «una superficie terrestre delimitada por una línea poligonal cerrada, con sus partes integrantes y sus pertenencias»; en sentido registral es todo lo que abre un folio en el Registro¹.

La inmatriculación designa la entrada de una finca en el Registro de la Propiedad. Técnicamente es el acto por el cual tiene una finca su ingreso en el Registro.

La legislación hipotecaria habla indistintamente de inscripción de fincas o inmuebles, de títulos, de derechos, o de inscripción de actos o contratos. En realidad, el Registro de la Propiedad es un registro de títulos en sentido material o sustantivo (art. 2 de LH) y admite tanto la inscripción de derechos reales típicos como atípicos².

El Registro fundamentalmente es declarativo, es decir hace constar lo que ya ha ocurrido fuera de los libros registrales (art. 313 de la LH), siendo excepcional cuando es constitutivo (art. 1875 del Cc y art. 145 de la LH). Sin embargo, aunque el Registro sea declarativo tiene efectos jurídicos sustantivos. Hay una presunción «*iuris tantum*» a favor de los datos que publica el Registro relativos al dominio o derechos reales, aunque dicha presunción puede tener prueba en contra. Según el artículo 13 de la LH, para que cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales surtan efectos contra tercero deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre los que recaigan. El artículo 32 de la LH establece la regla de la no oponibilidad a tercero de lo no inscrito, ya sean títulos de dominio o de otros derechos reales sobre los bienes inmuebles. Pero la eficacia de la inscripción tiene su máximo exponente

1 L. Díez-Picazo - A. Gullón, *Sistema de Derecho civil* III, 6.ª ed., Madrid 1998, 270 y 272.

2 *Idem*, 281.