REDC 58 (2001) 801-814

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 Registro [1].

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 atípicos [2].

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.

Universidad Pontificia de Salamanca

en el principio de la fe pública registral, que protege al tercero que confía en los datos del Registro. En la legislación hipotecaria tenemos como fuentes el texto refundido de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946 [3]; el Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947 [4] y el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre [5], que reforma algunos artículos del Reglamento Hipotecario.

II. Procedimientos para inmatricular y certificación de dominio

En principio, la inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad debe ser de dominio, pero también existe el interés de que la mayor cantidad de bienes puedan inscribirse. Así la Ley Hipotecaria de 1861 «admitió la inscripción de posesión separada del dominio, en su deseo, sin duda, de que tuvieran acceso al Registro situaciones no del todo acreditadas y con efectos menores que las inscripciones de dominio» [6].

Por el RD [7] de 1 noviembre de 1864 los bienes inmuebles y los derechos reales que poseen o administran el Estado y las Corporaciones civiles y se deben exceptuar de la desamortización, se inscribirán en los Registros de la Propiedad (art. 1). La inscripción puede ser de dos modos: por una inscripción de dominio o de posesión (arts. 5-7). En el primer caso, mediante un título de escrito de la propiedad; en el segundo caso, una inscripción del hecho posesorio, por medio de una certificación (arts. 8-10). Con respecto a los bienes de la Iglesia, el artículo 13 decía: «en la misma forma se inscribirán los bienes que posea el clero, o se le devuelvan y deban permanecer en su poder amortizados; pero las certificaciones de posesión que para ello fueren necesarias, se expedirán por los diocesanos respectivos». Sin embargo, quedaron exceptuados de la inscripción los bienes que pertenecín tan sólo al dominio eminente del Estado, y cuyo uso es de todos, y los templos actualmente destinados al culto (art. 3).

Actualmente no existen las inscripciones por derecho de posesión, pues el artículo 5 de la ley de 1944 niega la inscripción en el Registro de la Propiedad del hecho posesorio [8].

3 Aranzadi, *Repertorio cronológico de legislación 1946,* Pamplona 1946, n. 886, 828-55. La Ley Hipotecaria era de 1944.,

4 Aranzadi, *Repertorio cronológico de legislación 1947,* Pamplona 1947, n.. 476, 632-53. Este RH fue reformado en su artículo 5.2 por el Decreto de 17 de marzo de 1959 (Aranzadi, *Repertorio cronológico de legislación 1959,* Pamplona 1959, n. 437, 437 y ss.). Para una enumeración y descripción de las diversas reformas que ha sufrido el RH, ver J. M. García García, *Derecho inmobiliario registral o hipotecario* 1, Madrid 1988, 298-313.

5 Aranzadi, *Repertorio cronológico de legislación 1998* III, Pamplona 1988, nn. 2381, 6225 y ss.

6 J. M. García García, *o. c.,* 205.

7 El Decreto se puede consultar en: M. Álvarez y Gómez, *Manual de Capellanías y pías memorias,* Vitoria 1903, 95-99. Para la inscripción de capellanías, consultar la RO de 27 de julio de 1868.

8 La posesión ha sido eliminada del Registro de la Propiedad, pero la Disposición Transitoria 4.ª de la Ley Hipotecaria de 1946 dispone que «surtirán todos los efectos determinados por la legislación anterior las inscripciones de posesión existentes en 1 de enero de 1945»; por tanto, conservan el efecto concreto de, con el tiempo, poder ser convertidas en inscripciones de dominio.

Universidad Pontificia de Salamanca

Según el artículo 199 del vigente Texto Refundido de la LH hay tres procedimientos para inmatricular fincas no inscritas todavía en el Registro de la Propiedad:

a) mediante expediente de dominio (que es un procedimiento judicial);

b) mediante el título público de su adquisición complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante;

c) mediante el certificado del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, y sólo en los casos que ahí se contemplan.

El artículo 206 da la posibilidad al Estado, a la Provincia, al Municipio y a las Corporaciones de Derecho público o servicios organizados que forman parte de la estructura política de aquél y a las de la Iglesia Católica, de inmatricular fincas, cuando carezcan de título de escrito de dominio, mediante certificación de dominio. Quien expide este certificado es el funcionario a cuyo cargo está la administración o custodia de los bienes. El Reglamento Hipotecario especifica que para el caso de bienes pertenecientes al Estado, Provincia, Municipio, etc., quien expide el certificado de dominio es el funcionario y para el caso de bienes de la Iglesia es el obispo diocesano respectivo (art. 304 de RH).

Como las certificaciones de posesión han desaparecido del Registro, la certificación expedida por el obispo diocesano o por el funcionario estatal es de dominio.

En las certificaciones del funcionario o del obispo diocesano para la inmatriculación de los bienes del Estado y de la Iglesia, respectivamente, cuando no exista título inscribible, se hará constar (art. 303 RH):

a) Las características (naturaleza, situación, cargas, etc.) de la finca o del derecho real que se quiere inscribir.

b) El nombre de la persona o Corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho.

c) El título de adquisición o el modo como fue adquirida la finca o el derecho real que se quiere inscribir.

d) El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca.

Si no pudiera hacerse constar alguna circunstancia se expresará así en la certificación, mencionando las que sean (art. 303 RH). El artículo 206 de la LH establece que en la certificación se exprese el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos. Por último, la fe pública registral para las inscipciones hechas por certificación de dominio queda suspendida por dos años (art. 207 de la LH).

III. La posibilidad de inscribir los lugares de culto

Hasta hace poco los lugares de culto católico estaban exceptuados de la inmatriculación en el Registro de la Propiedad. El artículo 3 del RD de 1 de noviembre de 1864 establecía esta excepción junto con los bienes públicos. Igualmente el artículo 5, 4.º del Reglamento Hipotecario de 1947 exceptuaba a los templos católicos de la

Universidad Pontificia de Salamanca

inscripción en el Registro de Propiedad. Esta excepción tenía su justificación por considerar a los templos con la suficiente publicidad y función social como para no necesitar la protección registral. Así, los lugares de culto católico se asimilaban a los bienes de dominio público, que también estaban excluidos de la inscripción en el Registro (arts. 5, 1.º y 2.º del RH de 1947).

¿Cómo entender esta excepción como exclusión de la inscripción o como no obligación para obtener los efectos sustantivos del Registro? Es un hecho que los registradores de la propiedad en España no admitían la inscripción de los templos y capillas con culto abierto, pues tales edificios no podían hipotecarse. En la diócesis de Zaragoza, por ejemplo, el arzobispo, D. Rigoberto Domenech, pretendió inscribir el Pilar y la catedral de La Seo por los años 1929 y 1934, obteniendo como respuesta la negativa o imposibil!dad de tal acto. Pero si la propiedad de una ermita era particular y su uso privado, se consideraba lícito y legal la inscripción registral [9].

La *ratio* inspiradora de la excepción perdió vigencia ante la aconfesionalidad del Estado y también ante la posibilidad de las otras confesiones religiosas de inscribir sus lugares de culto. Además si la Iglesia Católica renunciaba a la excepción, lo lógico es que fuesen inscribibles los templos católicos [10].

El RD 1867/1998, que reforma artículos del RH, permite la inscripción de los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a que pertenezcan (art. 4). Con lo cual suprime del artículo 5 la excepción para ser registrados tanto de los templos católicos como de los bienes de dominio público. En la exposición de motivos dice así: «se suprime por inconstitucional la prohibición de inscripción de los templos destinados al culto católico» [11].

Ante los conflictos sobre la propiedad de ermitas y de otros lugares de culto algunas diócesis pidieron la inscripción de los templos de su pertenencia. Consta que ya antes de la reforma del RD 1867/1998 hubo inscripciones de templos en el Registro de la Propiedad, ya que se perdió la razón de la norma. Es de subrayar que el motivo de la reforma de dicha excepción es por considerarla inconstitucional.

IV. La situación de la Iglesia para inmatricular

1. Para poder inmatricular bienes es necesario tener personalidad jurídica [12] y poder probarla o acreditarla.

9 Cf. «STS de 28 de diciembre de 1959», en Aranzadi, *Repertorio de Jurisprudencia* 26, II, Pamplona 1959, n. 4804, 2929.

10 Cf. M. López Alarcón, «Régimen patrimonial de las confesiones religiosas», en *Tratado de Derecho eclesiástico,* Pamplona 1994, 761.

11 Aranzadi, *Repertorio cronológico de legislación 1998* III, Pamplona 1099, nn. 2381, 6527.

12 La reforma del artículo 11 del RH por el RD de 4 de septiembre de 1998 admite la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de socios o miembros integrantes de ciertas entidades carentes de personalidad jurídica, pero que generan situaciones jurídicas intermedias merecedoras de publicidad registral, con sujeción a su régimen propio.

Universidad Pontificia de Salamanca

Para registrar es necesario que las entidades eclesiásticas tengan personalidad jurídica civil. Podría pasar que, por derechos adquiridos, haya entidades eclesiáslicas que gocen de personalidad jurídica sin estar inscritas en el RER; sin embargo, dicha inscripción se hace necesaria para acreditar su personalidad jurídica [13] y, por tanto, para inscribir a su favor bienes en el Registro de la Propiedad. Según la STS de 25 de junio de 1992, en su FJ 2 se argumenta: «las Entidades Religiosas sólo podrán justificar su personalidad mediante su inscripción en el Registro correspondiente. Ha de concluirse que es necesario acreditar fehacientemente al Registrador (art. 3 de la LH) la oportuna inscripción, en ese Registro, de la Entidad ahora adquirente» [14].

Para las parroquias, diócesis y circunscripciones territoriales con jurisdicción no se exige en el AJ que se registren en el RER, sino sólo la comunicación a los órganos competentes del Estado. Así las que tenían antes del AJ personalidad jurídica pueden probarla con cualquier medio de prueba admitido en el Derecho, y las que se creen después del AJ basta que acrediten la comunicación a la DGAR [15]. Por el contrario, las otras entidades eclesiásticas, aunque ya tuvieran personalidad jurídica antes de los Acuerdos de 1979 entre la Iglesia y el Estado, deben registrarse en el RER para poder acreditar su personalidadjurídica civil [16].

2. La situación favorable de la Iglesia Católica para el Registro de la Propiedad es la siguiente [17]:

a) La inmatriculación de un inmueble por medio de certificado de dominio expedido por el obispo diocesano (art. 206 de la LH y 304 de RH) para los órganos o servicios organizados que forman parte de la estructura de la Iglesia Católica. A los efectos se entiende por Iglesia Católica primeramente la Santa Sede, las diócesis, parroquias, las circunscripciones con jurisdicción y la Conferepncia Episcopal. El artículo 19 del RH extiende esta posibilidad también a las entidades eclesiásticas; por tanto, habrá que entender al menos a los Institutos de Vida Consagrada y a las Sociedades de Vida Apostólica entidades específicas del Derecho canónico, tan vinculadas a la Iglesia Católica y que en materia de obrar y disposición de bienes gozan de un especial régimen estaturario reconocido por el Estado a efectos civiles.

b) Los cambios de titularidad dominical de los bienes de la Iglesia inscritos en el Registro de la Propiedad producidos por motivo de cambios de demarcaciones territoriales se efectúan en el Registro mediante presentación de certificado suscrito por los dos prelados interesados, en el que se relacionen los bienes inmuebles inscritos afectados (Orden de 19 de marzo de 1959).

3. La situación favorable de la Iglesia para inmatricular y la Constitución. Se puede plantear qué normas son herencia o reminiscencias del pasado confesional de

13 Cf. artículo I, 4 y Disposición Transitoria primera del AJ.

14 Aranzadi, *Repertorio de jurisprudencia 59* III, Pamplona 1992, nn. 5943, 7684.

15 Resolución de la DGAR de 11 de marzo de 1982, artículo 1.

16 RD 142/1981, de 9 de enero, primera Disposición Transitoria; RD 589/1984, Disposición Transitoria.

17 Cf. M. López Alarcón, *o. c.*, 753-4.

Universidad Pontificia de Salamanca

España [18] y, en cuanto que vestigios de la confesionalidad estatal, contrarias a la Constitución actual. Por ejemplo, el beneficio que tenía la Iglesia Católica en materia de arrendamientos urbanos fue declarado inconstitucional [19].

Entre estas normas, sobre las cuales puede cuestionarse su constitucionalidad, está el artículo 206 de la LH. Así, en el fundamento jurídico segundo de la STS, de 18 de noviembre de 1996, se opina sobre la dudosa constitucionalidad del artículo 206 de la LH del siguiente modo: «referida a la inmatriculación de bienes de la Iglesia Católica, cuando los mismos están desamparados de título inscribible, pues en principio puede suponer desajuste con el principio constitucional de la confesionalidad del Estado Español (art. 16 CE), no coincidente con la situación en el siglo pasado», y refiriéndose a la Ley desamortizadora de 1855 y al Convenio Adicional de 1859 dice que se arbitró «una formula similar a la establecida para el acceso al Registro de la Propiedad de los bienes estatales y que consistía en la certificación eclesiástica, no del dominio sino de posesión, expedida por el obispo, y este título es el que en la actualidad tiene difícil encaje en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria». Añadiendo el siguiente párrafo: «El precepto registral 206 se presenta poco conciliable con la igualdad proclamada en el artículo 14 de la Constitución, ya que puede representar un privilegio para la Iglesia Católica, en cuanto no se aplica a las demás confesiones religiosas inscritas reconocidas en España, dado que en la actualidad la Iglesia Católica no se encuentra en ningún sitial especial o de preferencia que justifique objetivamente su posición registral y tratamiento desigual respecto a las otras confesiones» [20].

Después de esta sentencia del Tribunal Supremo ha sido reformado el Reglamento Hipotecario. Pero en el Real Decreto que reforma el RH no se hace eco de estas apreciaciones sino que, más bien, intenta corregir un retraso de la normativa registral al permitir la inscripción de los lugares de culto católico en el Registro de la Propiedad. Todos estos inmuebles son muchas propiedades a lo largo de la geografía española que no tenían la protección del Registro, y en la situación actual de aconfesionalidad no se ve por qué van a ser privados de la publicidad y protección que da el Registro de la Propiedad. Con lo cual lo primero es resolver los problemas registrales que se arrastran del pasado, los cuales pueden dar lugar a una inseguridad e indefensión jurídica. Así se reforma la excepción o prohibición de registrar lugares de

18 M.ª J. Villa, «Vigencia residual de normas preconstitucionales», en *Anuario de Derecho Eclesiástico del Estado* 3 (1987) 101-17.

19 Este beneficio, según el texto refundido aprobado por Decreto de 24 de diciembre de 1964, era:

— como arrendatariaa, cuando los locales estuvieren arrendados a oficinas o servicios de la Iglesia Católica, no procederá la resolución del contrato por causa de notoria incomodidad (art. 114, causa 8.ª);

— como arrendadora, cuando la Iglesia católica tenga q,ue ocupar sus propias fincas, no vendrá obligada a justificar la necesidad de la ocupación (art. 76, 1).

La STC 340/1993, de 16 de noviembre, declara la inconstitucionalidad sobrevenida y consiguiente nulidad del artículo 76, 1 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos en cuanto a la mención de la Iglesia Católica, pues viola el artículo 14 de la Constitución, no encontrando la sentencia una justificación para la diferencia de trato para con la Iglesia Católica, considerando vinculado dicho precepto a la confesionalidad del Estado cuando se promulgó la Ley.

20 Aranzadi, *Repertorio de jurisprudencia* 63 V, Pamplona 1996, n. 8213, 11238.

Universidad Pontificia de Salamanca

culto católico en el Registro de la Propiedad por considerarla nada menos que inconstitucional.

Pilar de la Haza Díaz, aun considerando perjudicial para la Iglesia la exclusión de los templos católicos en el Registro de la Propiedad, juzga inconstitucional el beneficio de la Iglesia de inmatricular por certificación de dominio expedido por el diocesano [21]. No encuentra actualmente justificación para el trato favorable. En el siglo XIX la razón de las inscripciones de posesión por medio de una certificación era dar un régimen especial a los bienes exceptuados de la desamortización. En la reforma de 1944-6 de la Ley Hipotecaria se admitió como título inscribible la certificación de dominio expedida por el obispo diocesano para inscribir bienes de la Iglesia, pero ya no para solucionar problemas de la desamortización sino por razones de confesionalidad del Estado Español [22]. Actualmente este trato a la Iglesia cuestiona el principio de igualdad del artículo 14 de la CE y, sobre todo, el principio de aconfesionalidad del Estado del artículo 16.3 [23]. En definitiva, lo estima inconstitucional por equiparar la Iglesia al Estado y porque el certificado de dominio expedido por el obispo hace confundir funciones estatales y religiosas [24].

Con respecto al principio de igualdad hay que evitar equiparar los bienes de la Iglesia a los de una entidad privada, ya que esto sería no tener en cuenta ni la posición jurídica y el arraigo social de la Iglesia, ni el carácter y la función marcadamente social de sus bienes. Así el término de comparación son las otras Confesiones Religiosas.

En España hay una gran diferencia patrimonial inmobiliaria entre la Iglesia Católica y las otras Confesiones Religiosas. La diferencia no es sólo cuantitativa sino también artística e histórica; incluso la Iglesia en España es más antigua que el mismo Estado español. El artículo 206 de la LH tiene una connotación histórica, pues un inmueble de presente adquisición o cercana en el tiempo es más factible que tenga título escrito de dominio. De todos modos, ya que el término de comparación es con las otras Confesiones Religiosas, la desigualdad se podría resolver beneficiando a éstas, es decir según el principio de equiparar al discriminado con el sujeto o colectivo mejor tratado y no al revés.

El trato desigual tiene que estar justificado de tal modo que se evite la descriminación. «El Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha señalado que toda desigualdad no constituye necesariamente una discriminación. El artículo 14 del Convenio Europeo no prohíbe toda diferencia de trato en el ejercicio de los derechos y libertades: la igualdad es sólo violada si la desigualdad está desprovista de una justificación objetiva y razonable» [25]. También, según criterio del Tribunal Constitucional, «no toda

21 P. de la Haza Díaz, «Inmatriculación de bienes de la Iglesia mediante certificación expedida por el diocesano», en *Revista Crítica de Derecho inmobiliario* 71 (1995) 1587-1600. Sobre los templos, ver la nota 23 en la p. 1597.

22 *Idem*, 1590 y 1594.

23 Cf. *idem*, 1595-99.

24 *Idem*, 1597 y 1600.

25 «STC de 2 de julio de 1981», en *Repertorio Aranzadi del Tribunal Constitucional 1981*, Pamplona 1982, nn. 22, 320.

Universidad Pontificia de Salamanca

desigualdad de trato legislativo respecto de la regulación de una materia supone una infracción del mandato contenido en el artículo 14 de la Constitución»; para que la desigualdad de trato resulte justificada, el principio de igualdad exige que se fundamente en criterios objetivos y razonables. También es necesario «que las consecuencias jurídicas que deriven de tal distinción sean proporcionadas a la finalidad perseguida, de suerte que se eviten resultados excesivamente gravosos o desmedidos». Resume el TC «el principio de igualdad no sólo exige que la diferencia de trato resulte objetivamente justificada, sino también que supere un juicio de proporcionalidad en sede constitucional sobre la relación existente entre la medida adoptada, el resultado producido y la finalidad pretendida del legislador» [26]. Por tanto, un trato desigual responde a unas circunstancias objetivas desiguales y a una finalidad protectora, ya que la aplicación rígida del principio de igualdad daría lugar a consecuencias injustas.

La cuestión es si los avatares de la historia, sus huellas en el presente, justifican un trato desigual. Entre los sucesos y procesos históricos tiene importancia en este tema la desamortización. Ésta originó un problema financiero para la Iglesia, pero su superación económica no quiere decir que todos los problemas registrales que causó estén resueltos. Se dio la posibilidad al Estado y a la Iglesia para inscribir en el Registro de la Propiedad el hecho posesorio en atención a los bienes exentos de la permutación o de la desamortización; sin embargo, esto no solucionó todos los problemas registrales [27]. Es un hecho que la excepción de la inmatriculación de templos católicos abiertos al culto ha llegado hasta 1998, con lo cual habría que dar un trato especial para la inscripción de los templos, pues puede ser una dificulhd insalvable justificar con título de escrito de dominio inmuebles de siglos anteriores.

26 «STC de 25 de marzo de 1993, Fundamento Jurídico 4.º», en *Repertorio Aranzadi del Tribunal Constitucional 1993* I, Pamplona 1993, nn. 110, 1228.

27 Por ejemplo, la solución registral de las capellanías no llegará hasta 1925: cf. J. M. Vázquez García-Peñuela, *Las capellanías colativas-familiares (régimen legal vigente)*, Pamplona 1992, 186-90 y 253-9. Además, qué hacer con los bienes que, debiendo ser devueltos a la Iglesia por estar exceptuados de la permutación, no se devolvieron como, por ejemplo, al hallarse aplicados a un servicio público, pues el artículo 1 del Decreto de 9 de enero de 1875 dice: «Los jefes económicos, de acuerdo con los muy reverendos arzobispos y reverendos obispos, pondrán a disposición de los mismos aquellas propiedades del clero que, exceptuadas de la permutación concordada con la Santa Sede en 1860, existan hoy en poder del Estado por consecuencia de disposiciones posteriores y no se hallen aplicados a servicios públicos» (cf. M. Álvarez y Gómez, *Manual de Capellanías y pías memorias*, Vitoria 1903, 139). Tampoco se puede pensar que todos los problemas registrales de los bienes de la Iglesia tienen su origen en la desamortización; por ejemplo, también surgen problemas con la II Republica. Ante la Ley de 2 de junio de 1933 se intentó salvaguardar los bienes de las Órdenes y Congregaciones inscribiéndolos bajo nombre de terceros en el Registro de la Propiedad. Después, para devolverlos a sus auténticos dueños, se establecieron las Leyes de 11 de julio de 1941 (Aranzadi, *Repertorio cronológico de legislación 1941*, Pamplona 1941, n. 1295, 986-7) y de 1 de enero de 1942 (Aranzadi, *Repertorio cronológico de legislación 1942*, Pamplona 1942, n. 57, 46-7) con las Órdenes que alargaban el plazo para ejercitar acciones al efecto de inscripción de los bienes de la Iglesia, de 3 de enero y 16 de diciembre de 1955, 26 de diciembre de 1956 y 30 de diciembre de 1960 (cf. Aranzadi, *Repertorio cronológico de legislación 1961*, Pamplona 1961, nn. 21, 23). Por ultimo, los lugares de culto no pudieron ser inscritos en el Registro de la Propiedad hasta la reforma del RH en 1998.

Universidad Pontificia de Salamanca

Sobre si la certificación del obispo es confundir funciones estatales con religiosas o equiparar la Iglesia al Estado se puede pensar que esto también ocurre con el expediente matrimonial que realiza el párroco y el certificado eclesiástico que es enviado al Registro civil para la inscripción del matrimonio, y no creo que, en este caso, se pueda juzgar como inconstitucional ni como confusión de funciones religiosas y estatales. Además hay que pensar que el Estado reconoce la autonomía de la Iglesia y su jurisdicción (art. I AJ; art. 6 LOLR); entonces certificar los cambios de titularidad por actos de jurisdicción eclesiástica es más bien competencia de la autoridad eclesiástica que del funcionario estatal. No se puede negar que un bien perteneciente a la Iglesia no le compete a la jurisdicción estatal, al menos para determinar a qué concreta entidad eclesiástica pertenece. Por seguridad jurídica creo que es bueno que el Estado se asesore o confirme por la autoridad eclesial la precisión de a qué entidad eclesiástica pertenece un bien eclesial [28].

Hay que tener en cuenta que la certificación de dominio no es una pura afirmación escueta ni una declaración de voluntad sino que debe abarcar las circunstancias que especifica el RH (art. 303) y, si no se puede, se harán constar y se indicarán las que sean. Además, no se puede inscribir una finca ya registrada o que entre en contradicción con otro asiento. Por último, el efecto más principal de la inscripción, la fe pública registral, en el caso de los procesos de los artículos 206 de la LH durante dos años está suspendida (art. 207 LH).

Pensar que el beneficio de la vía de inscripción por certificación de dominio es justificable para el Estado, pues favorece a toda la comunidad, y no lo es para otras instituciones sociales no estatales pero sí «públicas» no deja de ser cuestionable. Olvida la proyección social que tienen muchas instituciones y cómo sus bienes están fuertemente marcados por una finalidad social. Una visión de la sociedad cerrada sobre la representatividad del Estado y no una sociedad abierta a todos sus fenómenos sociales termina por identificar bien social con bien estatal, reduciendo todo lo demás al ámbito privado. Además que el Estado tenga este beneficio no carece de riesgos, podría resultar dañino para la sociedad un uso indiscriminado del artículo 206 de la LH. Así, por ejemplo, algunos órganos estatales podrían inscribir a su favor «lugares de nadie» a pesar de ser ermitas u otros bienes que, por su naturaleza, se identifican claramente con otras instituciones y otras funciones sociales no estatales. El artículo 206 de la LH tiene efectivamente un carácter excepcional y, como dicen Díez-Picazo y Gullón [29], en determinados casos puede ser una vía, tanto para la Iglesia como para el Estado, extraordinariamente peligrosa, con lo cual debe ser entendida de un modo restrictivo.

28 No sólo ante los posibles cambios de titularidad por actos de jurisdicción sino también para aclarar quién es la entidad eclesial titular del bien eclesial en cada caso, ya ante la larga historia del bien, ya ante una donación dada simplemente a la Iglesia (parroquia, diócesis, una orden, u otra persona jurfdica pública), ya ante modificaciones de las personas jurídicas eclesiásticas (como la supresión, creación o división de parroquias, diócesis, órdenes, etc.), ya ante cambios de jurisdicción territonal...

29 L. Díez-Picazo - A. Gullón, cit., 294-5.

Universidad Pontificia de Salamanca

Por tanto, la situación favorable de la Iglesia para inmatricular por medio de certificación de dominio expedido por el obispo diocesano no hay que considerarlo inconstitucional; no conlleva implícito ni la confesionalidad del Estado ni la estatalización de la Iglesia Católica. El beneficio o la situación favorable de la Iglesia para inmatricular en el caso de los templos católicos, por las circunstancias que concurren, está plenamente justificado:

a) Antes no eran inscribibles en el Registro de la Propiedad; además esta excepción es considerada ahora inconstitucional y, por tanto, ha sido perjudicial a la Iglesia Católica.

b) En el proceso desamortizador los lugares dónde había culto y que no habían sido enajenados antes de la Ley de 4 de abril de 1860 se exceptuaron de la permutación [30] y se devolvieron a la Iglesia, aunque no pudieron ser inscritos en el Registro de la Propiedad.

c) Tiene su sentido que un lugar de culto católico pertenezca a la Iglesia Católica y más si ha sido usado para el culto católico de un modo inmemorial.

d) Los donativos y aportaciones para la construcción de lugares de culto se ha de presuponer que son donados a la Iglesia por la misma naturaleza del bien y de su función religiosa.

e) La certificación del obispo diocesano no deja de ser una seguridad jurídica, entre otras cosas, para saber a qué persona eclesiástica pertenece.

Cabe aquí también una crítica general al procedimiento de inmatriculación en la legislación española. Como dicen Díez-Picazo y Gullón: «Una de las quiebras de nuestro sistema registral inmobiliario es precisamente la inmatriculación de las fincas. Entran en el Registro, en cuanto se refiere a su existencia y caracteres físicos, en casi todas las ocasiones por meras declaraciones de los interesados, sin ningún dato catastral que lo asevere». Hay dos criterios de carácter contradictorio que influyen en los procedimientos de inmatriculación: existe la conveniencia de que la entrada de fincas en el Registro se produzca después de un previo examen y riguroso control; por otro lado, parece que es un bien para la economía del Estado un adecuado funcionamiento y una cierta agilidad en el tráfico inmobiliario y en el crédito territorial [31].

V. La inmatriculación de lugares de culto como ocasión de litigios

Ha habido litigios sobre la propiedad de los lugares de culto, ocasionándolos la inscripción del lugar de culto en el Registro de la Propiedad. Antes de la democracia no eran inscribibles los lugares de culto católico y hasta la reforma del RD 1867/1998 estaban exceptuados de la inscripción. Era una situación extraña el no poder inmatri-

30 Cf. artículo 6 del Convenio Adicional de 1859 (Ley de 4 de abril de 1860) y el artículo 7 del RD de agosto de 1860.

31 L. Díez-Picazo - A. Gullón, cit., 290-1.

Universidad Pontificia de Salamanca

cular los lugares de culto católico; por ello, antes de la reforma, se han registrado algunos lugares de culto católico. Tanto los ayuntamientos como la Iglesia han inmatriculado a su favor lugares de culto y aquí viene el conflicto, ya que tanto los ayuntamientos como la Iglesia han recurrido las inmatriculaciones hechas por el otro, pidiendo su cancelación y que se declare la ermita o el santuario de su propiedad. Con particulares también ha habido conflictos al matricular estos tierras o fincas de su pertenencia en donde había un lugar de culto.

Se concluye prácticamente que la inscripción en el Registro de la Propiedad de los lugares de culto católico es la causa que ha ocasionado los litigios. Vuelvo a decir ocasionado, pues las razones para considerar que el lugar de culto es de uno o de otro serán las razones de fondo. Una vez inscritos los lugares de culto se dan las siguientes causas de los conflictos:

1. Tanto la Iglesia —diócesis o parroquia— como el ayuntamiento suelen tener pretensión de ser propietario de ermitas y santuarios. Los dos pueden inscribir por certificación de dominio, con lo que el primero que se adelanta para inscribir, más tarde es demandado por el otro.

2. Por la desamortización o expropiación de tierras, cementerios y conventos donde había algún templo. Luego estas fincas pueden pasar por venta a otros titulares. El propietario de las tierras o convento-monasterio inscribe su propiedad. En estas inscripciones no se deja claro que la iglesia o el templo ubicado en la finca no sea propiedad del dueño del suelo o que no pudo desamortizarse, ya que debía ser devuelta a la Iglesia. Por el contrario, puede pasar que en el folio del registro se haga mención al inmueble destinado al culto como perteneciente al dueño de la finca o se incluye dentro de los límites de la finca.

3. Se da que la nueva inscripción en el Registro de la Propiedad no coincide con otros registros o relaciones: fiscal, inventario de bienes del ayuntamiento o de la diócesis, relación de bienes exceptuados de la permutación, etc. Incluso hay casos de doble registración en el Registro de la Propiedad [32] hechos en fechas distantes o haciendo enclaves y distinciones en fincas que están incluidas en un asentamiento más general o amplio. Esto origina una contradicción dentro del registro que exige la cancelación o corrección de un asiento.

En la prueba documental de las sentencias aparecen diversos registros, declaraciones de funcionarios y eclesiásticos, inventarios, etc. El único capaz de justificar el dominio es el Registro de la Propiedad; los otros tienen poco valor probatorio del dominio. Así aparecen los siguientes registros:

a) El registro fiscal: valorado sólo como un indicio de dominio.

b) Registro de bienes municipales o inventario de bienes municipales: valorado como una autodeclaración de propiedad por parte del ayuntamiento que no justifica el dominio. «Los planos e inventarios de bienes y las certificaciones expedidas

32 Un caso de doble registración lo encontramos en la «STS de 18 de noviembre de 1996, FJ 5», en Aranzadi, *Repertorio de jurisprudencia* 6,3 V, Pamplona 1996, nn. 8213, 11239.

Universidad Pontificia de Salamanca

por los secretarios de ayuntamiento no justifican por sí mismos el dominio de bienes inmuebles» [33].

c) Documentos de archiveros eclesiásticos y de vicarios: valorados como documentos privados que no justifican el dominio.

d) Reforma agraria: tampoco justlfica el dominio.

Tampoco el catastro justifica el dominio. Todos estos documentos, anteriormente enumerados, sólo hacen comprender la pretensión de propiedad de las partes pero no la justifican, ni tampoco hacen que se interrumpa la posesión en orden a la usucapión inmobiliaria.

En verdad, con respecto a registros, relaciones, listas e inventarios hay dos que interesan de un modo especial:

a) Las relaciones de bienes de ventas o subastas de bienes eclesiásticos y, sobre todo, las relaciones de bienes exentos de permutación. Estas relaciones o listas sí que deben ser valoradas como probatorias de la propiedad. Por tanto, si el inmueble se halla en las listas de exención de la desamortización-permutación entonces es la parte no eclesiástica la que tiene que probar que se modificó la relación jurídica con la cosa y terminó adquiriéndola ella.

b) El Registro de la Propiedad, ya que da una presunción *iuris tantum* a favor del titular que aparece en el asiento del registro. El que inscribe a su favor el inmueble en el Registro de la Propiedad no recae sobre él la prueba de su dominio sino que el otro que lo pretende deberá demostrar la nulidad del asiento.

El asiento en el Registro de la Propiedad hecho según el principio de legalidad es una presunción *iuris tantum* a favor del titular del registro. Pero la inscripción no es constitutiva del derecho de propiedad sino declarativa de lo que pasa en la realidad. La inscripción no sana los actos nulos, anulables o inexistentes en el derecho: así si es inscrita por un título que se manifiesta después nulo la inscripción será nula (art. 33 LH). Por tanto, la presunción que da el Registro admite prueba en contra y cede ante un título anterior de dominio.

En estos conflictos sobre la propiedad de un lugar de culto es de importancia distinguir dos cuestiones:

a) el uso cultual no es una prueba plena de posesión como dueño sino sólo como usufructuario;

b) distinguir entre el derecho de patronato y el derecho de propiedad, pues los ayuntamientos, por el pasado confesional, más bien son patronos que dueños de ermitas y santuarios.

El derecho de patronato consistía fundamentalmente en el derecho de presentación del clérigo que se hace cargo de la iglesia y se concedía: al que donaba el solar para la construcción de una iglesia, o al que la dotaba para el culto, o al que sufraga-

33 «STS de 31 de enero de 1966», en Aranzadi, *Repertorio de jurisprudencia* 3 I, Pamplona 1966, n. 234, 149-50.

Universidad Pontificia de Salamanca

ba su construcción o reparación. Por las características del derecho de patronato y por su origen hace que se presuma la incompatibilidad entre la titularidad del derecho de patronato con la propiedad del lugar de culto, lo contrario en un caso concreto habría que probarlo.

Ya con anterioridad al Real Decreto 1867/1998 se empezó por algunas diócesis a asentar en el Registro la propiedad de los inmuebles destinados al culto. Esto se ve por la fecha de las mismas sentencias anteriores a 1998. Habrá que esperar ahora, con la masiva inscripción por toda la geografía española, qué es lo que va a pasar.

VI. La importancia de la inmatriculación

Ya en 1897, pasados más de treinta años desde el RD de 1864, que regulaba la inscripción de inmuebles y derechos reales en el Registro de la Propiedad, un registrador se queja de la poca diligencia para registrar los bienes de la Iglesia por el medio tan sencillo de certificación posesoria expedida por el obispo diocesano y evitar así la expropiación de bienes eclesiásticos [34]. Ahora hay dos diferencias: una, hoy no hay inscripciones de inmuebles por posesión sino sólo inscripciones de dominio; la segunda, los lugares de culto católico ya no están exceptuados de la inscripción. Por tanto, los inmuebles destinados al culto son inscribibles por la Iglesia con una certificación de dominio expedida por el obispo diocesano. Es de esperar que no haya, como antiguamente, una dejadez en la materia y se lleve a cabo su inscripción. Para lo cual recordamos la obligación de los administradores de «cuidar de que la propiedad de los bienes eclesiásticos se asegure por los modos civilmente válidos» (can. 1284, § 2, 2.º). Es claro que un medio es la inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

La inmatriculación y la usucapión se relacionan en este tema: por ser la posesión inmemorial lo que hace de justificación para expedir la certificación de dominio para registrar muchos lugares de culto y por cómo afecta la inscripción del Registro al instituto jurídico de la prescripción adquisitiva inmobiliaria.

A veces un feligrés tiene la llave de la ermita o santuario o iglesia para abrir, también se da que concejales del ayuntamiento intervienen en la gestión de ermitas y santuarios: la posesión de una cosa puede hacer que, con el tiempo, se piense que es de uno. Por ello es de gran importancia, ante estas circunstancias y otras, la pronta inmatriculación por su relación con la usucapión inmobiliaria y por su presunción *iuris tantum*.

En la usucapión *secundum tabulas* (cf. art. 35 LH):

a) la inscripción hace a su vez de título justo;

b) se presume que el titular del asiento ha poseído pública, pacíficamente, sin interrupción y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asentimiento y de los de sus antecesores de los que traiga causa.

34 Cf. M. Álvarez y Gómez, *o. c.*, 457-9.

Universidad Pontificia de Salamanca

La primera es una presunción *iuris et de iure* y la segunda, la posesión, es una presunción *iuris tantum*. Por el contrario, la inscripción en el Registro de la Propiedad limita la usucapión *contra tabulas*[35].

Ante la reforma del RD 1867/1998, las diócesis deberían plantearse la inscripción de todos los lugares de culto por tres motivos:

a) para asegurar la propiedad con la presunción del Registro y evitar que otro lo haga;

b) para conocer si los ayuntamientos han inmatriculado lugares de culto y en estos momentos está corriendo el plazo de la usucapión a su favor;

c) porque la no registración, ahora que no están exceptuados los lugares de culto, puede ser interpretada como signo de que no se posee con ánimo de dueño el lugar de culto.

Consta que algunas diócesis ya han comenzado a registrar los lugares de culto y otras tienen un método para llevarlo a cabo. Por ejemplo, la diócesis de Jaén ha dado los siguientes pasos[36]:

1. Una catalogación de toda la documentación referente al patrimonio.
2. La inmatriculación de bienes rústicos o inmuebles no destinados al culto.
3. Una tercera etapa en virtud de lo dispuesto en el RD 1867/1998 para inmatricular los lugares de culto. En esta tercera etapa se comienza mirando en el Catastro los datos allí existentes. Con tal método se busca conseguir directamente del Catastro los datos de superficie de los templos.

Para llevar a cabo las dos primeras etapas se sirvió de la colaboración de los arciprestes para revisar catálogos, completar archivos, examinar documentación en las idas y venidas a las distintas parroquias del Arciprestazgo. Igualmente en la tercera etapa se espera la colaboración de los arciprestes.

Trener en cuenta el catastro es un acierto, pero creo que también las curias diocesanas deberían examinar las relaciones de bienes exceptuados de permutación o de desamortización.

Alfonso Palos Estaún
Zaragoza

35 Cf. J. M. García García, *o. c.*, 514-6.
36 Según carta recibida del vicario general.

Universidad Pontificia de Salamanca