

TITULARIDAD E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES (CULTURALES) DE LA IGLESIA *

Por

LOURDES RUANO ESPINA
Catedrática de Derecho Canónico y Eclesiástico del Estado
Universidad de Salamanca

lorues@usal.es

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.- II. TITULARIDAD Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS BIENES DE LA IGLESIA: 1. *La titularidad de los bienes eclesiásticos en Derecho canónico.* 2. *La capacidad patrimonial de las entidades eclesiásticas en el ordenamiento civil español.*- III. INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA IGLESIA CATÓLICA Y LAS ENTIDADES ECLESIASTICAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 1. *Importancia de la inscripción y competencia para promoverla.* 2. *Primera inscripción de dominio o inmatriculación.* 3. *Inscripción de los templos destinados al culto católico.* 4. *Cambio de titularidad de los bienes de las personas jurídicas eclesiásticas.* 5. *Inscripción de los actos de enajenación y gravamen de los bienes inmuebles de la Iglesia.*

I. INTRODUCCIÓN

Suele afirmarse que en torno al setenta por ciento de los bienes culturales que radican en territorio español pertenece a la Iglesia. En efecto, la Iglesia católica es propietaria y está en la legítima posesión de un importante conjunto de bienes, tanto muebles como inmuebles, que constituyen un patrimonio sacro, que a lo largo del tiempo ha expresado y fomentado la vida litúrgica y pastoral de la Iglesia, y cuya finalidad es originaria y propiamente religiosa. Como afirmaba ya hace unos años quien fuera Obispo de Tenerife y Presidente de la Comisión Episcopal de Patrimonio, Mons. Iguacen Borau, este patrimonio cultural “está al servicio de la fe, de la evangelización, del culto divino, de la vida cristiana, de la acción pastoral... la Iglesia necesita este medio de

* Este trabajo ha sido realizado a instancias de la Comisión de Patrimonio de la Conferencia Episcopal Española, y fue presentado por la autora, como Ponencia, en las Jornadas sobre *Patrimonio Cultural de la Iglesia y Marco Legislativo Estatal y Autonómico*, celebradas en la sede de la Conferencia Episcopal, los días 7 y 8 de marzo de 2007. Una parte de su contenido se encuadra en el Proyecto de Investigación Nacional I+D SEJ2005-02221-JUR, *25 años de factor religioso en las Comunidades Autónomas*.

evangelización... en una sociedad cada vez más icónica, la Iglesia puede tener en el arte sacro un medio excelente de evangelización”¹. Pero además, hay que tener en cuenta que estos bienes forman parte del patrimonio histórico y cultural de la sociedad española y de la humanidad, por lo que su interés e importancia excede el ámbito meramente eclesial.

Por esta razón, la Constitución española establece una obligación, que vincula a todos los poderes públicos, de garantizar la conservación y promover el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad, mandato constitucional que afecta, por tanto, también, a aquellos bienes que pertenecen a la Iglesia católica (art. 46).

En las últimas décadas, tanto el Estado español como la propia Iglesia han ido tomando conciencia de la importancia que tienen los bienes culturales, que habiendo sido adquiridos o construidos por la Iglesia para el cumplimiento de sus fines, han sido conservados de forma impecable por ella a lo largo del tiempo, han sido puestos al servicio de los fieles, y revisten un interés social y cultural. A partir de esta mayor sensibilidad hacia los temas artísticos, culturales, históricos y documentales, en el Acuerdo sobre Enseñanza y Asuntos Culturales suscrito entre Estado español y la Santa Sede el 3 de enero de 1979, ambas potestades convinieron en que el patrimonio histórico, artístico y documental de la Iglesia es parte interesantísima del acervo cultural de la Nación, por lo que la puesta de tal patrimonio al servicio y goce de la sociedad entera, su conservación y su incremento justifican la colaboración de ambas. De ahí que, en el articulado del Acuerdo, la Iglesia reitera expresamente su voluntad de continuar poniendo al servicio de la sociedad este patrimonio y se compromete a concertar con el Estado las bases para hacer efectivos el interés común y la colaboración entre ambas partes, a fin de “preservar, dar a conocer y catalogar su mejor conservación e impedir cualquier clase de pérdidas en el marco del art. 46 de la Constitución” (art. 15).

Doctrinalmente, se distinguen dentro del patrimonio de la Iglesia², los bienes eclesiásticos -que pertenecen a una persona jurídica pública eclesiástica, y que están sometidos a un régimen jurídico diverso de los que no revisten tal condición-; las cosas y lugares sagrados, caracterizados por su afección al culto (a los que hacen referencia los cc. 1171 y 1205 respectivamente), y los bienes preciosos por razones artísticas o

¹ ‘El patrimonio cultural de la Iglesia en España’, *XIX Semana Española de Derecho Canónico. El Derecho Patrimonial en España* (Salamanca 1985) pág. 226.

² Vid. A. MARTÍNEZ BLANCO, ‘Patrimonio cultural de la Iglesia y Comunidades Autónomas’, *XIX Semana Española...*, págs. 256-257.

históricas (cc. 1292, 2 y 638, 3). Pero el Código de Derecho Canónico tan sólo se refiere de forma expresa a los bienes culturales en una ocasión, al regular las obligaciones que deben cumplir los administradores antes de comenzar a ejercer su función, entre las que destaca la necesidad de realizar un inventario exacto y detallado, suscrito por ellos, de los bienes inmuebles, de los muebles, tanto preciosos como pertenecientes de algún modo al patrimonio cultural, y de cualesquiera otros, con la descripción y tasación de los mismos, inventario que debe ser comprobado una vez hecho.

Entre los *Criterios básicos* que fueron aprobados por la Comisión Mixta Iglesia-Estado, creada en cumplimiento del art. XV del Acuerdo, el 30 de octubre de 1980, se estableció que las normas contenidas en la legislación civil sobre protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Documental son de aplicación a todos los bienes que merecen esa calificación, cualquiera que sea su titular (3.º d). De acuerdo con la legislación civil, integran el Patrimonio Histórico Español los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico, además del patrimonio documental y bibliográfico, yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques que tengan valor artístico, histórico o antropológico (art. 1,2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español)³. De todos ellos, los bienes más relevantes del Patrimonio Histórico Español deben ser inventariados o declarados de interés cultural (art. 1,3) y gozarán de singular protección y tutela (art. 9,1).

La Ley del Patrimonio Histórico Español dispone que los bienes declarados de interés cultural serán inscritos en un Registro General dependiente de la Administración del Estado (art. 12, 1). Los bienes inmuebles se inscribirán como Bienes de Interés Cultural, que pueden ser Monumentos, Jardines, Conjuntos y Sitios Históricos o Zonas arqueológicas (art. 12, 2 en relación con el art. 14, 2). Pero cuando se trate de Monumentos o de Jardines Históricos, la Ley dispone que la Administración competente además instará de oficio la inscripción gratuita de la declaración en el Registro de la Propiedad (art. 12, 3).

Pues bien, tradicionalmente, ni el Estado ni la Iglesia consideraron necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles que formaban parte de su patrimonio, por razones diversas: por una parte porque era por todos conocido el titular dominical de esos bienes, con notoriedad de hecho; en segundo lugar, y con relación a los bienes de la Iglesia, la mayoría de estos inmuebles eran templos destinados al culto, por lo que están fuera del comercio, pero además estaban

³ BOE núm. 155, de 29 de junio.

exceptuados de la inscripción por la propia legislación hipotecaria ⁴; por último, se entendía que dichos bienes gozaban de suficiente publicidad y función social que hacía innecesaria la protección registral, razón por la que se asimilaban a los bienes de dominio público, que estaban excluidos también de la inscripción ⁵.

Sin embargo, el tiempo demostró que la práctica, que sigue siendo habitual en algunas diócesis, de no inscribir los bienes inmuebles de las entidades eclesíásticas en el Registro de la Propiedad, puede conllevar a la postre un grave perjuicio para la Iglesia, que de hecho ha tenido que verse inmersa en no pocos litigios (como parte actora o demandada) en controversias debidas a razones distintas pero todas ellas derivadas de la situación de los bienes en el Registro ⁶. En algunos casos, por ejemplo, un templo católico, una ermita o una capilla había sido inscrito a favor del Ayuntamiento de esa localidad, que figura como titular dominical, en otros casos es la corporación local la que reclama para sí la titularidad de un lugar de culto, e incluso no han faltado casos en que un templo católico ha sido objeto de una doble inscripción. En otras ocasiones, finalmente, el templo o ermita se encuentra radicado en una finca de propiedad particular, y la cuestión litigiosa se ha centrado en la determinación del titular del lugar de culto, sobre el que la Iglesia ejerce plena jurisdicción. Sin perjuicio de que en las páginas que siguen incidamos en el interés que tiene para la propia Iglesia promover la inscripción de sus bienes, vamos a intentar ilustrar, en estas páginas introductorias, cuanto acabamos de decir, con la cita de algunas sentencias que nos han parecido más significativas, a fin de que quienes tienen encomendada la administración de los bienes eclesíásticos puedan tomar conciencia de los problemas que puede causar a la misma

⁴ El art. 5 del Reglamento Hipotecario, en su redacción conforme al Decreto 393/1959, de 17 de marzo, que estuvo vigente hasta la Reforma operada por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, disponía que «quedan exceptuados de la inscripción... 4.º. Los templos destinados al culto católico». En el mismo sentido se pronunciaba el art. 12 del Reglamento Hipotecario de 1915.

⁵ Vid. sobre este punto J.M. CHICO, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo II (Madrid 1994) pág. 992; S. MINGUEZ SANZ – J. PUENTE PRIETO, 'Consideraciones sobre el Régimen Jurídico-Registral de las Entidades Religiosas', *Ponencias y Comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral*, II (Madrid 1974) pág. 693 y 696-97; A. PALOS ESTAÚN, 'Inmatriculación en el Registro de la Propiedad de los bienes de la Iglesia', *Revista Española de Derecho Canónico* 51 (2001) pág. 804.

⁶ Un estudio detenido del tema, así como de la abundante jurisprudencia a que ha dado lugar la inscripción de los bienes inmuebles de la Iglesia en el Registro de la Propiedad, puede verse en L. RUANO ESPINA, *Régimen jurídico registral de los bienes de las confesiones religiosas y su tratamiento jurisprudencial* (Navarra 2005).

Iglesia el no inscribir en su debido momento sus bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad.

Entre las sentencias que hacen referencia a la primera cuestión litigiosa que hemos referido, podemos citar a modo de ejemplo la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de julio de 1995, que dirime una controversia en que el Obispado de Mondoñedo ejercita una acción declarativa de dominio, con la pretensión de que se declare que la Iglesia de San Pedro de Alcántara es de su propiedad y se cancele la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, pretensión que no prosperó.

También la Sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña, de 22 de diciembre de 2001, resuelve un litigio incoado con motivo del ejercicio de la acción declarativa de dominio por el Arzobispado de Santiago de Compostela contra el Ayuntamiento de la misma localidad, y contra la Xunta de Galicia, acerca de la propiedad de la Iglesia del antiguo Monasterio de Santo Domingo de Bonaval, que fue inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento en el año 1959. La sentencia declara que, aunque el conjunto del Monasterio, propiedad de la Orden Regular de los Dominicos desde su construcción en la época medieval, fue incautado por el Estado en virtud de las leyes desamortizadoras, la Iglesia y la Capilla fueron entregados por el Estado al Obispado, de forma provisional, para su utilización y cuidado, pero éste se ha mantenido en la pacífica y legítima posesión de dichos bienes, que han estado destinados al culto, como verdadero y único propietario. De todo ello, deduce la Audiencia que "no cabe conceder al hecho de la inscripción en el Registro de la Propiedad obtenido por el Ayuntamiento desde el año 1959 ningún valor relevante en contra del derecho de propiedad del Arzobispado sobre la Iglesia, porque la actora ya lo había adquirido, nada menos que en el siglo anterior, por su posesión continuada, en concepto de dueño"⁷.

Un curioso caso es el que resuelve la sentencia de la Audiencia Provincial de Teruel de 18 de noviembre de 1995, en que se cuestiona si la propiedad de un templo construido en el siglo XVII corresponde al Ayuntamiento o a la Iglesia. En el año 1640, los vecinos del pueblo de Calanda acordaron aportar los bienes necesarios para la edificación de una ermita a la Virgen del Pilar, que se construyó con las aportaciones de los habitantes de la localidad. La Iglesia Católica ha venido poseyendo pacíficamente el edificio desde entonces, pero el Obispado no inscribió en el Registro de la Propiedad de Alcañiz su derecho de dominio sobre el citado templo, llamado del Pilar del Milagro, hasta el día 5 de mayo de 1984. Sin embargo, el Ayuntamiento impugnó el asiento registral y solicitó que se declare que el templo es de su propiedad, alegando que el

⁷ Fundamento Jurídico Octavo. La sentencia declara que la Xunta de Galicia debe ser absuelta por su evidente falta de legitimación activa.

templo en litigio se construyó con las “aportaciones particulares de todo el pueblo calandino sobre finales del siglo XVII”; que “dichas aportaciones consistieron tanto en metálico como el desinteresado trabajo del pueblo en aras de su construcción” y que por clamor popular “la propiedad de dicho templo es y ha sido exclusiva y excluyente de la población y por tanto de su Ayuntamiento, órgano representativo máximo que defiende y administra los intereses de la comunidad”. La Audiencia, sin embargo, entendió que no es posible estimar acreditado que la parte demandante sea quien ostenta la representación jurídica de los vecinos de Calanda, a los efectos que ahora nos ocupan, ni mucho menos que en algún momento la Corporación referida haya adquirido la propiedad del reiterado templo, aun cuando lo califique como *bien municipal de carácter patrimonial*, sino que por el contrario debe estimarse que en realidad hubo una donación de bienes y servicios a la Iglesia Católica, o mejor, a la Virgen del Pilar, por lo que fue desestimada la pretensión del Ayuntamiento.

En otros casos, se ha declarado que la titularidad dominical de una ermita destinada al culto católico es comunal, frente a la pretensión del Ayuntamiento de la localidad, que reivindicaba la propiedad del inmueble, como en el supuesto que resuelve la sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 4 de marzo de 2002, y en ocasiones el objeto litigioso no es el templo sino la casa parroquial, cuya titularidad dominical es reivindicada tanto por la Iglesia como por la Corporación local, como es el caso que se plantea en la sentencia de la Audiencia Provincial de Teruel de 3 de marzo de 1999 ⁸, o en la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 2000, en que la finca fue incluso objeto de doble inmatriculación mediante certificación, del Arzobispo de Valencia, en 1929, a favor de la Iglesia parroquial, y en 1974 a favor del Ayuntamiento de Rocafort.

II. TITULARIDAD Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS BIENES DE LA IGLESIA

El tratamiento de la titularidad y régimen jurídico de los bienes de la Iglesia exige hacer referencia a dos sistemas normativos distintos: por un lado, el Derecho canónico, cuyas normas proclaman el derecho nativo de la Iglesia de adquirir (retener, administrar y enajenar) bienes y, por tanto, de constituir dichas titularidades, para la consecución de los fines que le son propios, y por otro, el ordenamiento jurídico civil, que reconoce la capacidad patrimonial de la Iglesia y la capacidad de las entidades eclesíásticas de

⁸ En el presente caso, el Ayuntamiento de Arens de Lledó inscribió la propiedad del inmueble mediante certificación expedida por el Secretario el 22 de marzo de 1944, como casa destinada a Abadía parroquial, sin embargo la sentencia declara que la propiedad de la finca corresponde a la Iglesia.

actuar en el tráfico jurídico conforme a las normas del Derecho canónico, con plena eficacia civil.

1. La titularidad de los bienes eclesiásticos en Derecho canónico

El c. 1254, 1 del Código de Derecho Canónico establece que "por derecho nativo e independiente de la potestad civil, la Iglesia católica puede adquirir, retener, administrar y enajenar bienes temporales para alcanzar sus propios fines". El c. siguiente, concreta cuáles son las distintas personas jurídicas a las que el ordenamiento canónico reconoce como sujetos capaces para adquirir bienes temporales *ad normam iuris*: son la Iglesia Universal, la Sede Apostólica y también las Iglesias particulares y cualquier otra persona jurídica, tanto pública como privada. Además, habrá que tener cuenta la prescripción del c. 634, que reconoce el mismo derecho de adquirir, poseer, administrar y enajenar bienes temporales a los Institutos, sus provincias y sus casas, a menos que esta capacidad quede excluida o limitada por las Constituciones.

El fundamento de este derecho nativo de la Iglesia católica, de ser titular de bienes temporales (muebles o inmuebles), radica en la necesidad de disponer de aquellos bienes que requiera el cumplimiento de los fines que son propios de la Iglesia, que de acuerdo con el c. 1254, 2, son, principalmente, "sostener el culto divino, sustentar honestamente al clero y demás ministros, y hacer obras de apostolado sagrado y de caridad, sobre todo con los necesitados".

Junto a estos fines, de carácter estrictamente religioso, cabría citar la especial importancia y utilidad, no sólo para la Iglesia, sino para la sociedad en general, de aquellos bienes que, además de cumplir una función eclesial, revisten un interés social y cultural, y contribuyen de forma significativa al cultivo y difusión de valores espirituales, humanistas y científicos, como son los bienes culturales que son propiedad de la Iglesia pero que ésta pone también al servicio de la sociedad.

La titularidad dominical de todos estos bienes pertenece a la persona jurídica que los ha adquirido legítimamente (c. 1256), ahora bien, la propiedad de esos bienes se encuentra internamente limitada o afecta al cumplimiento de los fines propios de la Iglesia, y subordinada al bien común eclesial. Por ello, este dominio de los bienes se tiene "bajo la autoridad del Romano Pontífice", que, en virtud de su primado de régimen, es el administrador y distribuidor supremo de todos los bienes eclesiásticos (c. 1273).

Pero en el ordenamiento canónico no todos los bienes están sometidos a la misma disciplina, sino que el Código de Derecho Canónico distingue dos clases de bienes que están sometidos a un régimen jurídico distinto:

- Los bienes temporales que pertenecen a la Iglesia universal, a la Sede Apostólica y a otras personas jurídicas públicas en la Iglesia ⁹ tienen la consideración *bienes eclesiásticos*, y se rigen por las prescripciones del Código y por los propios estatutos (c. 1257, 1). Estos bienes están sometidos, tanto en su titularidad como en su administración a ciertos controles, por la autoridad eclesiástica, pues están afectos al cumplimiento de los fines que son propios de las personas jurídicas públicas a que pertenecen, que, no podemos olvidar, actúan en nombre de la Iglesia y mirando al bien público.

- Los bienes de las personas jurídicas privadas, sin embargo, no reciben la calificación de bienes eclesiásticos y se rigen por los estatutos propios y no por los cánones del Código, a menos que se indique expresamente otra cosa (c. 1257, 2).

Aunque en esta ponencia nos vamos a referir, lógicamente, a los bienes que pertenecen a las personas jurídicas públicas -los bienes eclesiásticos-, y dejaremos al margen los que son propiedad de asociaciones o fundaciones privadas, que se rigen por sus propios estatutos, podríamos decir que la titularidad de los bienes, tengan o no la condición de eclesiásticos, está sometida a las siguientes reglas ¹⁰:

1.º La titularidad dominical y la administración de los bienes corresponde, como hemos señalado, a la persona jurídica que los ha adquirido legítimamente.

2.º En virtud de su primado de régimen, no obstante, el Romano Pontífice ejerce la autoridad suprema sobre todas las personas jurídicas eclesiásticas, tanto públicas como privadas. Con respecto a las primeras, es el supremo administrador y distribuidor de todos los bienes eclesiásticos, pertenecientes a las personas jurídicas públicas en la Iglesia (c. 1273). Pero además, el dominio de los bienes de las personas jurídicas privadas (que también son eclesiásticas) se ejerce también bajo su suprema autoridad (c. 1256)

⁹ Son personas jurídicas públicas, a tenor del c. 116, 1, «las corporaciones y fundaciones constituidas por la autoridad eclesiástica competente para que, dentro de los límites que se les señalan, cumplan en nombre de la Iglesia, a tenor de las prescripciones del Derecho, la misión que se les confía, mirando al bien público; las demás personas jurídicas son privadas».

¹⁰ M. LÓPEZ ALARCÓN, 'La titularidad de los bienes eclesiásticos', El Derecho Patrimonial canónico en España. XIX Semana Española de Derecho Canónico, celebrada en Salamanca del 17 al 21 de septiembre de 1984 (Salamanca 1985) pág. 18.

3.º No ocurre lo mismo, sin embargo, con la potestad del Ordinario, que no se extiende a los bienes de las personas jurídicas privadas. Los Ordinarios ¹¹ tienen, en efecto, ciertas facultades de vigilancia y potestad reglamentaria sobre la propiedad y administración de los bienes eclesiásticos, y a ellos corresponde vigilar la administración de los bienes que pertenecen a las personas jurídicas públicas que les están sujetas (c. 1276) ¹².

2. La capacidad patrimonial de las entidades eclesiásticas en el ordenamiento civil español

En el contexto normativo diseñado por la Constitución de 1978 y la Ley Orgánica de Libertad Religiosa de 1980 ¹³, la plena capacidad patrimonial de la Iglesia católica, como de las demás confesiones religiosas, se considera un atributo básico y consustancial a las mismas ¹⁴. El reconocimiento de la capacidad de las Iglesias y confesiones religiosas de adquirir y administrar bienes y de actuar en el tráfico jurídico, encuentra su fundamento último en el derecho de libertad religiosa, que el art. 16, 1 de la Constitución garantiza no sólo en su ejercicio individual, sino también cuando se ejercita colectivamente, y también la capacidad patrimonial está íntimamente ligada al derecho de asociación para el desarrollo comunitario de las actividades religiosas que contempla el art. 2, 1 d) de la LOLR ¹⁵.

Pero la capacidad jurídica y la capacidad de obrar en el ordenamiento estatal, son consecuencia de la personalidad jurídica, por lo que el reconocimiento por parte del Estado de la capacidad de las entidades eclesiásticas para ser sujetos de relaciones jurídicas en ese ámbito, presupone el reconocimiento previo de su personalidad jurídica en el ámbito civil.

¹¹ Con respecto a quién se entiende que es Ordinario en Derecho canónico, vid. el c. 134, 1 del Código de Derecho Canónico.

¹² Con respecto a los bienes pertenecientes a las asociaciones públicas, vid. también el c. 319, 1 en relación con el c. 312, 1.

¹³ Ley Orgánica 7/1980, de 7 de julio, BOE núm. 177, de 24 de julio. En adelante, LOLR .

¹⁴ M. RODRIGUEZ BLANCO, 'Régimen jurídico de los bienes religiosos y lugares de culto', *Manual de Derecho Canónico y Eclesiástico del Estado*, <http://www.iustel.com>, 2002.

¹⁵ Téngase en cuenta que el art. 9, 2 del Texto constitucional obliga a los Poderes Públicos a promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integran sean reales y efectivas, y a remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud.

Presupuesta dicha personalidad jurídica, las entidades eclesiásticas pueden intervenir en el tráfico jurídico y realizar todo tipo de actos y negocios jurídicos, y actuar ante los Tribunales, y quedan sometidas, en principio, en la realización de dichos actos jurídicos, a la legislación estatal. Sin embargo, en el caso de las entidades que pertenecen a la Iglesia católica y tengan reconocida la personalidad civil, la legislación civil otorga eficacia a las normas canónicas que regulan la capacidad patrimonial de dichas entidades.

El art. 37 del Código civil dispone, en términos generales, que la capacidad civil de las personas jurídicas se rige por las leyes que las hayan creado o reconocido. Y de acuerdo con el artículo siguiente, “las personas jurídicas pueden adquirir y poseer bienes de todas clases, así como contraer obligaciones y ejercitar acciones civiles o criminales, conforme a las leyes y reglas de su constitución”. Por lo que respecta a la Iglesia católica, añade que “se regirá en este punto por lo acordado entre ambas potestades...”. Es decir, que aunque en principio las confesiones religiosas se rigen, en materia patrimonial, por el Derecho común civil, a la Iglesia católica y a las entidades creadas en su seno se les aplicará lo dispuesto en el Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos de 3 de enero de 1979 ¹⁶. El reconocimiento de la personalidad jurídica civil de las entidades eclesiásticas actuará, por tanto, como presupuesto previo para el reconocimiento de su capacidad de obrar en el ámbito patrimonial, y será el instrumento o medio para el reconocimiento, en sede civil, de las normas canónicas que regulan la extensión y límites de la capacidad patrimonial de tales entidades.

En el Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos, el Estado español reconoce a la Iglesia católica el derecho de ejercer la misión que le es propia, garantiza el libre y público ejercicio de sus actividades, especialmente las de culto, jurisdicción y magisterio (art. 1,1), y reconoce el derecho de la Iglesia de organizarse libremente (art. 1,2). Es decir, que el Estado español reconoce a la Iglesia católica personalidad jurídica como Institución independiente, autónoma, dotada de un ordenamiento jurídico primario. Así mismo, queda reconocida, de forma expresa, la personalidad jurídica civil de la Conferencia Episcopal Española, de conformidad con los Estatutos aprobados por la Santa Sede ¹⁷ (art. 1,3). Ni la Iglesia católica ni tampoco la Conferencia Episcopal Española están sujetas, por tanto, a la necesidad de inscripción en el Registro de

¹⁶ Instrumento de Ratificación de 4 de diciembre, BOE núm. 300, de 15 de diciembre.

¹⁷ Los vigentes Estatutos de la Conferencia Episcopal Española fueron aprobados por la LVIII Asamblea Plenaria de la Conferencia Episcopal, celebrada durante los días 23 a 26 de noviembre de 1999, y confirmados por Decreto de la Congregación de Obispos de 22 de diciembre de 1999 (BOCEE, 31 diciembre 1999, págs. 90-99).

Entidades Religiosas, ni a efectos constitutivos ni siquiera declarativos de su personalidad jurídica civil.

Sin embargo, conviene aclarar que la Iglesia católica, como tal, no suele actuar en el tráfico jurídico, como adquirente de un bien, o como promotora de la inscripción de un templo en el Registro de la Propiedad, sino que “actúa habitualmente a través de un sistema organizativo conformado por una pluralidad de entes”¹⁸. Así, por ejemplo, por lo que respecta al tema que aquí nos ocupa, una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de diciembre de 1999¹⁹ aunque admite que por lo que se refiere a la capacidad de la Iglesia Católica para adquirir bienes de todas clases, ha de regir lo concordado entre aquélla y el Estado, y esta norma presupone la personalidad jurídica de la Iglesia, como una realidad previa, afirma que ello no significa que puedan inscribirse en el Registro de la Propiedad bienes a nombre de la *Iglesia Católica*, sin más especificaciones, pues “se trata ésta –añade– de una expresión que se emplea para referirse compendiosamente a todas las diferentes entidades eclesiásticas”²⁰.

Por lo que respecta a las entidades eclesiásticas, adentrarnos en el modo como las distintas entidades que forman parte de la Iglesia pueden adquirir la personalidad jurídica civil o por qué vías se les ha reconocido dicha personalidad en nuestro ordenamiento jurídico excedería con mucho los límites temporales y espaciales de esta ponencia. Por

¹⁸ I.C. IBÁN, ‘Las confesiones religiosas’, *Curso de Derecho Eclesiástico* (Madrid 1991) pág. 237.

¹⁹ Base de datos www.iustel.com. La presente Resolución desestima un recurso gubernativo interpuesto por el Párroco de Yepes, en representación de la Iglesia Católica, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ocaña a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio (con base en que no consta quién y de qué manera han sido notificados en el expediente y a que la Iglesia carece de personalidad jurídica como tal) y confirma el Auto y la nota de calificación.

²⁰ La registradora de la propiedad, al denegar la inscripción, utiliza una argumentación que deja patente una clara confusión de conceptos, entre la personalidad jurídica de la Iglesia Católica, que niega abiertamente, y la titularidad dominical. Afirma a este respecto que si ciertamente el c. 113 del Código de Derecho Canónico considera a la Iglesia Católica como una persona moral, de ello no cabe deducir su personalidad jurídica ante el ordenamiento español, porque dicho Código no es fuente de nuestro Derecho y porque la determinación de las personas jurídicas admitidas por el Derecho español está contemplada en los arts. 35 y siguientes del Código civil, que remiten en este punto a lo concordado y, tanto del Derecho concordado precedente como del vigente se desprende que «la Iglesia Católica es una forma de aglutinar o representar a una serie de personas o entidades que participan de unas mismas creencias y objetivos, y son éstas y no aquélla las que gozan de la personalidad jurídica civil, aún cuando todas ellas se organicen conforme a las directivas de la superior autoridad del Papa y de la Santa Sede».

ello, me limitaré a indicar aquí, de forma sintética, que en el ámbito de la capacidad jurídica y de obrar, el Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos establece tres niveles distintos:

a) En el primero se encuentran las diócesis, parroquias y otras circunscripciones territoriales que forman parte de la estructura organizativa o jerárquica de la Iglesia, si bien la doctrina está de acuerdo en considerar incluidas también, en este primer grupo, las circunscripciones de carácter personal y aquéllas que operan dentro de otras entidades, a las que el ordenamiento canónico dota de personalidad o permite que la adquieran, como son los seminarios, cabildos catedrales o colegiales, santuarios, catedrales, etc. (para las que rige el mismo sistema de reconocimiento que han de seguir las entidades territoriales de que dependen).

Todas ellas gozan de personalidad jurídica civil en cuanto que la tengan canónica y ésta sea notificada por la autoridad eclesiástica a la Dirección General de Asuntos Religiosos del Ministerio de Justicia, que acusará recibo de la notificación. Su personalidad jurídica civil depende de la configuración jurídica que tengan en el ordenamiento canónico, de lo que se deduce que la extensión de la capacidad civil que se les atribuya en orden a la realización de actos y negocios jurídicos, así como la capacidad para adquirir bienes y disponer de ellos, se encuentra también subordinada a la normativa canónica sobre organización, competencias y capacidad de estas entidades²¹.

b) En segundo lugar, las Órdenes, Congregaciones religiosas y los Institutos de vida consagrada, sus provincias y sus casas, precisan, para adquirir personalidad jurídica civil, la inscripción en el correspondiente Registro del Estado, que tiene carácter constitutivo²². Adquirida dicha personalidad, se da por supuesta su capacidad de obrar en el tráfico jurídico, si bien, con respecto a la extensión y límites de su capacidad de obrar y de disponer de sus bienes, el Acuerdo establece que “se estará a lo que disponga la legislación canónica, que actuará en este caso como Derecho estatutario”

²¹ En estos casos, por tanto, el ordenamiento jurídico del Estado hace una remisión formal implícita a las normas del Derecho canónico, como ordenamiento primario, que es el competente para regular todo lo relativo a la capacidad jurídica de las entidades que están vinculadas directamente a la Iglesia como Institución, y que forman parte de su misma organización interna.

²² Si bien la Disposición Transitoria Primera del Acuerdo dispone que aquellas que ya tenían reconocida la personalidad jurídica antes de la entrada su vigor, continúan teniéndola, aunque deberán inscribirse en el correspondiente Registro en el plazo más breve posible, pues transcurridos tres años desde la entrada en vigor del Acuerdo, sólo podrán justificar su personalidad jurídica mediante certificación del Registro, sin perjuicio de que pueda practicarse la inscripción en cualquier tiempo.

(art. 1,4). Parece que con ello, se pretende asimilar el régimen de los Institutos de vida consagrada al previsto en el art. 37 del Código civil para las entidades asociativas privadas²³, de forma que se reconoce que están sometidas a un conjunto de normas peculiares, que no pueden oponerse a las normas imperativas o prohibitivas del ordenamiento jurídico del Estado²⁴.

c) En tercer lugar, tanto en el caso de las asociaciones como en el de las fundaciones, constituyen presupuestos previos del reconocimiento de la personalidad jurídica civil la previa erección canónica en personas jurídicas y la inscripción en el correspondiente Registro, que exige la presentación de la escritura de constitución, en la que se hará constar, entre otros extremos, la organización y el régimen de funcionamiento. En estos casos, la eficacia civil de la normativa canónica relativa a la capacidad patrimonial de estas asociaciones y fundaciones, y la posibilidad de hacerlas oponibles frente a terceros, queda condicionada a que dichas normas canónicas sean incorporadas a los estatutos de cada persona jurídica, con la consiguiente publicidad que otorga su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas. La regulación de los aspectos no contemplados por las normas estatutarias, se regirá, lógicamente, por el Derecho común²⁵.

²³ En el mismo sentido M.G. MORENO ANTÓN, *La enajenación de bienes eclesiásticos en el ordenamiento jurídico español* (Salamanca 1987) págs. 204-205; R. NAVARRO VALLS, 'La licencia en la enajenación canónica y el Derecho español', en IC X (1970) pág. 386; L. RUANO ESPINA, *Régimen jurídico registral de los bienes de las confesiones religiosas y su tratamiento jurisprudencial* (Navarra 2005) págs. 31-36.

²⁴ Esta parece ser también la postura que ha mantenido el Tribunal Supremo en la sentencia de 27 de febrero de 1997. Un análisis detenido de esta sentencia puede verse en I. ALDANONDO, 'La enajenación de bienes de los Institutos de vida consagrada (A propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27-II-1997)', *Revista Española de Derecho Canónico* 56 (1999) págs. 177-202.

²⁵ El régimen jurídico de las Fundaciones en el ámbito civil está regulado por la ley 50/2002, de 26 de diciembre de Fundaciones (BOE núm. 310, de 27 diciembre) -en cuya Disposición Adicional Segunda se establece que «Lo dispuesto en esta Ley se entiende sin perjuicio de lo establecido en los Acuerdos con la Iglesia Católica y en los Acuerdos y Convenios de cooperación suscritos por el Estado con otras Iglesias, Confesiones y Comunidades religiosas, así como en las normas dictadas para su aplicación, para las Fundaciones creadas o fomentadas por las mismas», y el Real Decreto 316/1996, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Fundaciones de competencia estatal (BOE núm. 57, de 6 marzo).

III. INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA IGLESIA CATÓLICA Y LAS ENTIDADES ECLESIAÍSTICAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. Importancia de la inscripción y competencia para promoverla

El Registro de la Propiedad es una institución administrativa que tiene por objeto dotar de publicidad oficial a las situaciones jurídicas y los derechos reales que se constituyen, transmiten, modifican o extinguen sobre las fincas o bienes inmuebles²⁶. Es un Registro de títulos en sentido material o sustantivo, como se desprende del art. 2 de la ley Hipotecaria²⁷, pero no es un Registro de titulares, sino de derechos reales, en el sentido de que lo importante, en la inscripción registral, es el bien sobre el que recae el derecho y no la titularidad que sobre ese bien se ostenta.

En la actual legislación hipotecaria el dominio de un inmueble –o las cargas que se constituyan sobre él- son siempre susceptibles de inscripción con independencia de que su titularidad corresponda a una persona física o jurídica, o a una entidad pública o privada. El apartado 6.º del ya citado art. 2 de la Ley Hipotecaria establece que en el Registro de la Propiedad se inscribirán:

“Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos”²⁸.

Y el art. 4 del Reglamento Hipotecario²⁹ reitera que:

“Serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a que pertenezcan, y por

²⁶ Vid. J.M. CHICO Y ORTIZ, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo II, 4.ª ed. Actualizada (Madrid-Barcelona 2000) pág. 959; L. DÍEZ-PICAZO-A. GULLON, *Sistema de Derecho civil III, Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*, 7.ª ed. (Madrid 2002) págs. 226 y 235.

²⁷ Texto Refundido de la Ley Hipotecaria, aprobado por Decreto de 8 febrero 1946 (BOE núms. 58, 59 y 149, de 28 febrero y 29 mayo).

²⁸ Estas inscripciones registrales suponen la actuación del principio registral de la legalidad, principio que exige que los documentos presentados en el Registro de la Propiedad revistan la forma de documentos públicos o auténticos. De esta forma, explica J. CORRAL MARTÍNEZ, el Registro dota a sus inscripciones de la fortaleza derivada de la intervención de un funcionario público en la autorización del documento: ‘Aspectos civiles, registrales y tributarios de la urbanística del culto’, *La Urbanística del Culto. Libro homenaje al Prof. Dr. José M.ª Urteaga Embil*, C. Corral Salvador, S.J., coord. (Madrid 2004) pág. 25.

²⁹ Aprobado por Decreto de 14 febrero 1947 (BOE núm. 106, de 16 abril).

tanto, los de las Administraciones públicas y los de las entidades civiles o eclesiásticas”.

Sin embargo, no siempre ha sido así. Hasta el año 1998, la legislación hipotecaria exceptuaba de la inscripción determinados bienes, como los de dominio público, los bienes municipales y provinciales que fueran de dominio y uso público, las servidumbres impuestas por la ley y también los templos destinados al culto católico, ya que se entendía que al ser notorio y conocido por todos el estado civil de tales bienes, así como su titular dominical, resultaba innecesario que estuvieran señalados con un número en el Registro³⁰. Sin embargo, como veremos más adelante, esta regulación ha sido objeto de una profunda reforma, pues la opción legislativa de exceptuar de la inscripción en el Registro de la Propiedad determinados bienes inmuebles, como los templos destinados al culto de la Iglesia católica, era claramente perjudicial, además de discriminatoria, para ésta, al privar a dichos inmuebles de los efectos beneficiosos que produce la inscripción.

El primero de estos efectos, y más importante, es que, al inscribir los bienes inmuebles en el Registro, su titular goza de mayor seguridad jurídica y se beneficia de los efectos que produce la fe pública registral³¹. En segundo lugar, puede interesar al titular del inmueble, en su caso, inscribir su propiedad para poder acceder al crédito territorial, esto es, para poder obtener un crédito hipotecario³².

Por otra parte, no podemos olvidar que en nuestro ordenamiento jurídico, los *lugares de culto* y, de modo particular, los bienes culturales, están sometidos a un régimen especial de protección, por lo que puede tener importantes repercusiones el hecho de que, en la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad, se haga constar en el asiento registral, que ese inmueble está destinado al culto, o de que se trata de un bien cultural, pues aunque ello no afecta a la titularidad, sí lo hace al contenido del derecho, ya que, como decimos, de la especificación de la naturaleza de lugar de culto en el

³⁰ Así se ponía ya de manifiesto en la Exposición de Motivos del Real Decreto de 6 de noviembre de 1863, promulgado por orden del Consejo de Ministros, «dictando reglas para la inscripción en los Registros de la Propiedad de los bienes inmuebles y derechos reales que posean o administren el Estado o las corporaciones civiles y no se hallen exceptuados de la desamortización» *Colección Legislativa de España*, Tomo XC, segundo semestre de 1863 (Madrid 1863) págs. 624-631.

³¹ De acuerdo con el art. 38 de la Ley Hipotecaria, se presume que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

³² Vid. sobre este punto J. CORRAL MARTÍNEZ, 'Aspectos civiles, registrales...' pág. 24.

asiento registral en que se inscribe el bien inmueble de una entidad eclesiástica pueden derivarse importantes efectos de protección ³³.

En definitiva, conviene insistir en que la inscripción de los bienes inmuebles de la Iglesia en el Registro de la Propiedad no puede ser considerada como una carga para la entidad eclesial titular del inmueble, sino que por el contrario dicha inscripción sólo conlleva efectos beneficiosos. Esta inscripción es ciertamente voluntaria, sin embargo no debemos olvidar que el Código de Derecho Canónico, entre las normas dedicadas a *la administración de los bienes* (Título II del Libro V), establece, en términos generales, que todos aquellos, clérigos o laicos, que participan por un título legítimo de la administración de los bienes eclesiásticos, deben cumplir sus funciones en nombre de la Iglesia y conforme al Derecho (c. 1282). Más concretamente, el legislador canónico recuerda algunas de las obligaciones que tiene el administrador, tanto al comenzar su función como en la gestión de los bienes cuya administración tiene encomendada.

A tenor del c. 1283, 2, antes de comenzar a ejercer su función, el administrador debe realizar un inventario exacto y detallado de los bienes inmuebles y muebles, tanto preciosos como pertenecientes de algún modo al patrimonio cultural, y de cualesquiera otros, con la descripción y tasación de los mismos. Un ejemplar de este inventario se conservará en el archivo de la administración, y otro en el de la curia. Pero además, en el ejercicio de su cargo, el c. 1284 prescribe la obligación que tienen todos los administradores de cumplir su función con la diligencia de un buen padre de familia, y en virtud de este deber, están obligados, entre otras cosas, a “cuidar de que la propiedad de los bienes eclesiásticos se asegure por los modos civilmente válidos”.

Para que pueda llevarse a efecto la inscripción de los bienes inmuebles de una entidad eclesiástica, es requisito necesario que, con el título inscribible, se justifique la personalidad jurídica de dicha entidad, pues el art. 11 del Reglamento Hipotecario establece que no serán inscribibles inmuebles y derechos reales a favor de entidades que carezcan de personalidad jurídica.

Por lo que respecta al procedimiento de inscripción el art. 19 del Reglamento Hipotecario aplica el mismo régimen jurídico que el art. 18 prevé para las Administraciones públicas, a la Iglesia Católica, cuyos bienes se inscribirán de la misma forma y con idéntica tramitación, tanto en el supuesto de que exista título inscribible como si carecen de él, y así, establece que: “En la forma prevista por el artículo anterior,

³³ Por esta razón, como ya indicamos más arriba, el art. 12,3 de la Ley de Patrimonio Histórico Español dispone que cuando se trate de Monumentos y Jardines Históricos, la Administración competente instará de oficio la inscripción gratuita de la declaración en el Registro de la Propiedad.

se inscribirán los bienes que pertenezcan a la Iglesia o a las Entidades eclesiásticas, o se les devuelvan, y deban quedar amortizados en su poder”.

2. Primera inscripción de dominio o inmatriculación

Cuando una finca tiene su ingreso, por primera vez, en el Registro de la Propiedad, su inscripción se conoce con el nombre de inmatriculación³⁴. Aunque algunos preceptos de la legislación hipotecaria aluden a la inmatriculación de bienes inmuebles, en realidad sólo las fincas, entendidas en sentido registral, se inmatriculan, pues con la denominación bienes inmuebles se hace referencia no sólo a las fincas sino también a los derechos reales, y éstos no pueden abrir hoja registral, sino sólo las fincas³⁵.

Cuando un inmueble no se ha inscrito nunca en el Registro, la legislación hipotecaria refuerza los requisitos formales con la pretensión de asegurar que toda finca que acceda por primera vez al Registro de la Propiedad responda a la realidad física y jurídica extrarregistral³⁶. Para conseguir el primer objetivo, toda escritura o documento, que contenga un acto traslativo o declarativo de la propiedad de un bien inmueble con la finalidad de causar su inscripción en el Registro, debe describir dicho bien en términos coincidentes con los que consten en su certificación catastral gráfica y descriptiva, que deberá incorporarse o testimoniarse en la escritura; y para lograr la concordancia entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral, la ley exige o bien un expediente de dominio o bien dos títulos de adquisición, aquél por el que el transmitente adquirió la finca y el que se otorga a favor del adquirente, si bien en caso de que falte el título del primero, se puede suplir mediante un acta de notoriedad.

En el orden de la política legislativa, la regulación de los medios y procedimientos de inmatriculación se encuentra presidida por dos criterios de carácter contradictorio³⁷: por una parte, la necesidad de garantizar que la entrada de fincas en el Registro se produzca

³⁴ L. DIEZ-PICAZO – A. GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, pág. 242; J.L. LACRUZ BERDEJO y otros, *Elementos de Derecho Civil, III bis, Derecho Inmobiliario Registral* (Madrid 2003) pág. 335.

³⁵ Así se desprende de los arts. 7 y 243 de la Ley Hipotecaria y 378 del Reglamento. La finca, en sentido registral, es todo lo que abre folio en el Registro: *ibid.*, pág. 228. El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que ha aprobado el Texto Refundido de la Ley del Catastro inmobiliario, define en el art. 6 los bienes inmuebles, aunque a los exclusivos efectos catastrales, si bien es éste el concepto al que remite el art. 61, 3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles este impuesto.

³⁶ J. CORRAL MARTÍNEZ, ‘Aspectos civiles, registrales...’, pág. 26-27.

³⁷ L. DIEZ-PICAZO – A. GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, pág. 243.

después de un previo examen y un riguroso control de su existencia, de sus características físicas y de las titularidades que respecto de las mismas se ostentan; por otro lado, la convicción de que el adecuado funcionamiento y la agilidad en el tráfico inmobiliario y en el crédito territorial constituyen un bien indiscutible para la economía del Estado, ha llevado al legislador a arbitrar medios para conseguir que ingrese en el Registro la mayor cantidad posible de titularidades o de bienes raíces, y a fomentar, dentro de los límites exigidos por un mínimo de garantía, el acceso de la propiedad inmueble al Registro.

En el marco de esta política legislativa, el art. 199 de la Ley Hipotecaria establece tres procedimientos para inmatricular fincas no inscritas todavía, en el Registro de la Propiedad: mediante expediente de dominio; 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; y mediante el certificado a que se refiere el art. 206, sólo en los casos que en el mismo se indican.

Para clarificar más esta cuestión, podemos decir que, a los efectos de proceder a la inmatriculación de las fincas o bienes inmuebles de la Iglesia Católica, podemos encontrarnos con una de las siguientes situaciones:

- La primera posibilidad es que queramos inmatricular un templo, lugar de culto u otro inmueble de nueva construcción. En este caso, se deberá otorgar la correspondiente escritura de declaración de obra nueva, y el acceso al Registro de la Propiedad de dicho inmueble exigirá su inmatriculación mediante la certificación correspondiente, y la escritura pública de declaración de obra nueva ³⁸.

³⁸ Vid. al respecto C. CORRAL MARTÍNEZ, 'Aspectos civiles, registrales...', pág. 30. El art. 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE núm. 89, de 14 abril) establece que los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado, y para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará a la certificación de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

- Si no se trata de obra nueva, y la entidad eclesiástica propietaria del bien inmueble dispone de título de propiedad, se presentará en el Registro y se extenderá, en su virtud, una inscripción de dominio a favor del que resulte dueño.

- Por último, nos encontramos en numerosas ocasiones con situaciones en que la Iglesia ha mantenido, desde tiempo inmemorial la legítima, pacífica e ininterrumpida posesión de un importante patrimonio, extendido por la geografía española, constituido por bienes inmuebles que son de su propiedad, pero que carecen de título escrito de dominio, bien porque nunca lo tuvieron o bien porque lo perdieron (muchos de ellos al ser incautados por el Estado, a raíz de las leyes desamortizadoras). Para estos casos, el art. 206 de la Ley Hipotecaria contempla un medio excepcional y subsidiario de inmatriculación de los bienes inmuebles que pertenezcan al Estado, a las Administraciones públicas y también a la Iglesia católica, que pueden acceder al Registro por medio de una certificación, que deberá ser librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de dichos bienes, en la que se expresará el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos. En el caso de bienes de la Iglesia, el art. 304 del Reglamento Hipotecario dispone que la certificación será expedida por los Diocesanos respectivos³⁹.

La primera cuestión que nos sugiere el precepto es determinar quién es la autoridad eclesiástica a quien se atribuye la capacidad certificadora, es decir, quién es el *Diocesano*, o el *Ordinario Diocesano*, a que se refiere la legislación hipotecaria en otras ocasiones⁴⁰. En Derecho canónico, con el nombre de Ordinario se designa al Romano Pontífice, los Obispos diocesanos y además todos aquellos que, aunque sea interinamente, han sido nombrados para regir una Iglesia particular o una comunidad a ella equiparada, así como quienes tienen potestad ejecutiva ordinaria, como los Vicarios Generales y Episcopales, y los Superiores mayores de Institutos religiosos clericales de Derecho pontificio y de Sociedades clericales de vida apostólica de Derecho pontificio (c. 134). Los Ordinarios diocesanos, o simplemente *Diocesanos*, son, por tanto, aquellas personas que ejercen la potestad ejecutiva ordinaria en el territorio de la Diócesis: es decir, el Obispo diocesano y quienes ejercen esa potestad ejecutiva o administrativa en su nombre o por delegación o sustitución del Obispo diocesano: los Obispos auxiliares,

³⁹ Para un estudio más detenido de los antecedentes que dieron origen a este medio de inmatriculación, su significación, características, efectos y conciliación con los principios constitucionales, nos remitimos a lo ya expuesto en L. RUANO ESPINA, *Régimen jurídico registral...* págs. 74-98.

⁴⁰ Vid. art. 35 del Reglamento Hipotecario .

el Vicario General y los Vicarios Episcopales ⁴¹, y el Administrador Diocesano ⁴². No obstante, en la práctica, en algunas ocasiones ⁴³ los Obispos encomiendan la certificación a quien en su Diócesis compete la redacción de las actas y todos aquellos documentos de la Curia de los que tengan que dar fe pública, es decir, el Canciller ⁴⁴, solución que no me parece incoherente con la normativa que regula las certificaciones de dominio, pues de hecho, el art. 303 del Reglamento Hipotecario, al referirse a la persona competente para expedir la certificación, indica que será el Jefe de la dependencia a cuyo cargo esté la administración o custodia de las fincas, siempre que por su cargo ejerza autoridad pública o tenga facultad de certificar.

La correspondiente certificación, que debe expedirse por duplicado, debe abarcar las circunstancias que establece la legislación hipotecaria (si no se puede, se hará constar esta circunstancia y se indicarán las que sean) y, de acuerdo con el art. 303 del Reglamento Hipotecario, debe hacer constar los siguientes extremos:

1.º La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, denominación y número, en su caso, y cargas reales de la finca que se trate de inscribir.

2.º La naturaleza, valor, condiciones y cargas del derecho real inmatriculable de que se trate y las de la finca a que se refiere la regla anterior.

3.º El nombre de la persona o corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constare.

4.º El título de adquisición o el modo como fueron adquiridos.

5.º El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca.

⁴¹ M. LÓPEZ ALARCÓN, 'Régimen patrimonial de las confesiones religiosas', *Tratado de Derecho Eclesiástico* (Pamplona 1994) pág. 804.

⁴² En el mismo sentido, M. RODRÍGUEZ BLANCO, 'Las certificaciones de dominio de la Iglesia Católica. Análisis del artículo 206 de la Ley Hipotecaria', *Revista Jurídica del Notariado*, 34 (abril-junio 2000) pág. 292; S. MINGUEZ SANZ-J. PUENTE PRIETO, 'Consideraciones sobre el Régimen Jurídico-Registral de las Entidades Religiosas', *Ponencias y Comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral*, Tomo II (Madrid 1974) pág. 699.

⁴³ Sentencias del Tribunal Supremo de 18 noviembre 1996 y de 15 de enero de 2001.

⁴⁴ De acuerdo con el c. 482, 1 del Código de Derecho Canónico «En cada Curia debe haber un Canciller, cuya principal función... consiste en cuidar de que se redacten las actas de la Curia, se expidan y se custodien en el archivo de la misma». Y, de acuerdo con el § 3 del mismo canon, «El canciller y el vicescanciller son de propio derecho notarios o secretarios de la Curia».

La certificación de dominio expedida por el Diocesano produce como efecto la inmatriculación del inmueble en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, la inscripción no se produce de forma automática, sino que previamente debe ser sometida a calificación registral. Mediante un cuidadoso examen, el registrador debe comprobar que el Diocesano, al emitir la certificación, ha acreditado documentalmente las razones en que se apoya para certificar la titularidad dominical a favor de la Iglesia, pues el mero hecho de certificar la posesión, en concepto de dueño, de un inmueble, no constituye por sí sólo, documento acreditativo de la propiedad, ni a efectos de inmatriculación de la finca, ni a otros efectos que pudieran derivarse de la titularidad dominical. De hecho, si el registrador advierte la falta de algún requisito indispensable (de acuerdo con el art. 303 del Reglamento Hipotecario), devolverá la certificación advirtiendo el defecto, después de extender el asiento de presentación y sin tomar anotación preventiva (art. 305).

Si los datos que expresa la certificación estuviesen en contradicción con un asiento del Registro, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y remitirá copia de los asientos contradictorios a la autoridad eclesiástica que haya firmado la certificación. Si dicha autoridad estuviera en desacuerdo, puede llevar el caso al Juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble, que, previa audiencia a la persona que, según el asiento tenga algún derecho sobre la finca, dictará auto declarando o no inscribible el documento.

Los efectos de los asientos de inmatriculación practicados en virtud de la certificación del Diocesano sufren las mismas limitaciones y condicionamientos que los asientos de inmatriculación en general, y en especial los efectos regulados en el art. 207 de la Ley Hipotecaria , que establece que las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en los artículos anteriores no surtirán efectos respecto a terceros hasta dos años desde su fecha, por lo que durante ese período de tiempo no opera respecto de ellos la fe pública registral consagrada por el art. 34 de la Ley Hipotecaria y preceptos concordantes. Por ello, en ocasiones, puede resultar más aconsejable acudir, como medio de inmatriculación, a un expediente de dominio, que no tiene las limitaciones de las certificaciones diocesanas ⁴⁵.

3. Inscripción de los templos destinados al culto católico

Desde la creación del Registro de la Propiedad por la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, las distintas medidas adoptadas por el legislador en materia registral han estado guiadas siempre por la pretensión de favorecer el acceso de los bienes inmuebles al Registro. Sin embargo, ya desde el Real Decreto de 6 de noviembre de

⁴⁵ En el mismo sentido, J. CORRAL MARTÍNEZ, 'Aspectos civiles...', pág. 29.

1863, se han mantenido algunas excepciones a dicho principio, al exceptuarse de la inscripción determinados bienes, concretamente, aquellos que pertenecen al Estado, los que son de dominio público⁴⁶ y los templos que estén destinados al culto católico⁴⁷.

Esta excepción fue recogida por el art. 5 del Reglamento Hipotecario, en los siguientes términos: Art. 5. "No obstante lo dispuesto en el artículo anterior quedan exceptuados de la inscripción:... 4.º. Los templos destinados al culto católico"⁴⁸. Este precepto no fue interpretado de forma unánime entre la doctrina, pues mientras que en opinión de algunos autores el art. 5 contenía una prohibición de inscribir los bienes que el mismo citaba, para otros el precepto sólo convertía la inscripción en potestativa para el titular dominical, que estaba dispensado de inscribir.

Tampoco los registradores de la propiedad siguieron un mismo criterio, pues de hecho numerosos templos y ermitas fueron inscritos en el Registro, pero en otros casos los registradores denegaron la inscripción de templos y capillas con culto abierto. Un ejemplo de esta negativa lo encontramos en la Archidiócesis de Zaragoza, en que el Arzobispo, D. Rigoberto Domenech pretendió inscribir la Basílica del Pilar y la Catedral de La Seo en torno a los años 1929 y 1934 y le fue denegado el acceso de dichos inmuebles al Registro de la Propiedad⁴⁹. Sin embargo, sí se declaraban inscribibles los templos, capillas, ermitas, etc. que, destinados también al culto católico, fueran de

⁴⁶ El art. 3 exceptuaba de la inscripción, entre otros, «las riberas del mar, los ríos y sus márgenes, las carreteras y caminos de todas clases con exclusión de los de hierro, las calles, plazas, paseos públicos y ejidos de los pueblos, siempre que no sean terrenos de aprovechamiento común de los vecinos, las murallas de las ciudades y plazas, los puertos y radas y cualesquiera otros bienes análogos de uso común y general»: *Colección Legislativa de España*, Segundo Semestre de 1863, Tomo XC (Madrid 1863) pág. 627. En los mismos términos se expresó el art. 3 del Real Decreto de 11 de noviembre de 1864: *Colección Legislativa de España*, Segundo Semestre de 1864, Tomo XCII (Madrid 1864) pág. 647.

⁴⁷ La Exposición de Motivos justificaba esta exclusión porque es notorio y por todos conocido su estado civil, por lo que es innecesario que estén señalados con un número en el Registro.

⁴⁸ Redacción conforme al Decreto 393/1959, de 17 de marzo, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario (BOE de 25 marzo). Vid. en el mismo sentido el art. 12 del Reglamento Hipotecario de 1915.

⁴⁹ A. PALOS ESTAÚN, 'Inmatriculación en el Registro de la Propiedad de los bienes de la Iglesia', *Revista Española de Derecho Canónico* 51 (2001) pág. 804. En el mismo sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2001 resuelve un recurso gubernativo interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Enguera a inmatricular un templo parroquial, la Iglesia de Nuestra Señora de Navarrés, por entender que no puede ser susceptible de inscripción .

propiedad particular y de uso privado ⁵⁰. En cualquier caso, la opción legislativa de exceptuar de la inscripción los templos destinados al culto no estuvo exenta de críticas, pues además de que la inscripción tiene una naturaleza potestativa, una rígida interpretación del precepto que impidiera la inscripción era no sólo discriminatoria para la Iglesia, sino gravemente perjudicial, ya que no podría acogerse a los principios del sistema registral ⁵¹.

Por estas razones, el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre ⁵², que ha reformado el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, ha suprimido la excepción contenida en el art. 5,4 relativa a los templos católicos, por considerarla inconstitucional, y admite también la posibilidad de inscripción de los bienes públicos, de acuerdo con la legislación sobre Patrimonio del Estado y de las entidades locales ⁵³.

En definitiva, en la actualidad, los templos destinados al culto católico pueden ser inscritos en el Registro de la propiedad sin más limitaciones que las establecidas para los demás bienes inmuebles por la legislación hipotecaria.

4. Cambio de titularidad de los bienes de las personas jurídicas eclesiásticas

En el Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos, suscrito el 3 de enero de 1979, entre el Estado español y la Santa Sede, éste reconoció a la Iglesia la capacidad para organizarse libremente, y en particular, para crear, modificar o suprimir Diócesis, Parroquias y otras circunscripciones territoriales, que gozarán de personalidad jurídica civil en cuanto la tengan canónica y sea notificada a los competentes órganos del

⁵⁰ En este sentido se manifiesta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de marzo de 1982.

⁵¹ Vid. en este sentido B. CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, *Comentario a la Legislación Hipotecaria*, Vol. II (Pamplona 1983) pág. 78.

⁵² BOE núm. 233, de 29 septiembre.

⁵³ Vid. la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas . En materia de montes hay que tener en cuenta la Ley 43/2003, de 21 de noviembre y el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 7 de mayo, que aplaza la entrada en vigor de esta Ley hasta el 31 de diciembre de 2004 . Así mismo vid. la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario . Además, hay que tener presente que la mayoría de las Comunidades Autónomas han elaborado sus propias leyes reguladoras de sus respectivos patrimonios. A título ejemplificativo puede verse la Ley 3/2001, de 21 de junio, del Patrimonio de la Comunidad de Madrid , la Ley 14/2003, de 10 de abril de Patrimonio de la Generalitat Valenciana , y la Ley 11/2006, de 26 de octubre del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León . También debe tenerse en cuenta el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales .

Estado. Al reconocerse la personalidad jurídica y la capacidad de obrar a las nuevas circunscripciones territoriales que sean erigidas, o a las modificaciones que se lleven a efecto en las ya existentes, se está reconociendo la capacidad patrimonial de dichas circunscripciones y, por tanto, la posibilidad de que puedan inscribir sus bienes en el Registro de la Propiedad.

Este tema fue regulado por una Orden de 19 de junio de 1957⁵⁴, que dispone que con respecto a los bienes de la Iglesia que estén inscritos en el Registro de la Propiedad, los cambios de titularidad producidos por las nuevas demarcaciones diocesanas, se harán constar en el Registro por nota marginal del respectivo asiento, mediante la presentación del certificado suscrito por los dos Prelados interesados, en el que se relacionen los bienes inmuebles afectados por las nuevas demarcaciones con referencia al mencionado documento de entrega a la respectiva Curia Episcopal.

5. Inscripción de los actos de enajenación y gravamen de los bienes inmuebles de la Iglesia

Los actos de enajenación y gravamen de los bienes inmuebles están considerados, en la legislación canónica, como actos que exceden de la potestad ordinaria de quienes tienen encomendada la administración de los bienes eclesiásticos. Por ello, el Derecho canónico establece importantes limitaciones y controles previos necesarios para la realización válida y lícita de aquellos negocios jurídicos que impliquen la transmisión del dominio directo de los bienes, así como otros que, por la repercusión que pueden tener sobre el patrimonio de la persona jurídica, se equiparan a la enajenación. Estas operaciones sólo pueden ser válidamente realizadas con el previo recurso a la autoridad eclesiástica y habiendo obtenido las licencias que la legislación canónica establece⁵⁵.

La omisión de estos requisitos comporta la nulidad del acto, que no produce efectos jurídicos en el ámbito canónico⁵⁶, pero además, en España, la nulidad canónica del acto provoca la nulidad civil cuando se trate de bienes de la Iglesia Católica, de la Conferencia Episcopal, de las circunscripciones territoriales y de los Institutos de vida consagrada, en virtud del art. 38 del Código civil y del Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos que, como ya hemos indicado, otorga eficacia jurídica en el ámbito civil a las normas

⁵⁴ BOE de 27 de junio de 1957.

⁵⁵ Cf. cc. 1291 a 1295. Para los Institutos de vida consagrada, vid. c. 638. Vid. sobre este punto L. RUANO ESPINA, *Régimen jurídico registral...* págs. 46-52.

⁵⁶ De acuerdo con el c. 1281, 3, la persona jurídica no está obligada a responder de los actos inválidamente realizados por los administradores, que incurren en responsabilidad penal, si enajenan bienes eclesiásticos sin la necesaria licencia (c. 1377).

canónicas relativas a las citadas personas jurídicas. Respecto a las restantes entidades eclesíásticas –asociaciones y fundaciones erigidas en personas jurídicas públicas–, como ya vimos anteriormente, para que se siga este efecto enervante de la validez del negocio deberán constar expresamente las normas canónicas en su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas.

Realizado válidamente el acto de enajenación o gravamen de los bienes inmuebles de una determinada entidad eclesíástica, la inscripción en el Registro de la Propiedad exige que el registrador, en virtud de su función calificadora, compruebe la extensión y límites de la capacidad patrimonial de la persona jurídica, y tiene el deber de calificar, “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” (art. 18 de la Ley Hipotecaria).

Ello implica que, cuando una Diócesis, o Parroquia, o un Instituto de vida consagrada, o el Cabildo catedralicio, etc., adopte la decisión de construir un templo, o de enajenar un inmueble, permutarlo, gravarlo con una hipoteca, etc., será necesario constatar si el acto jurídico de que se trate ha sido realizado conforme a los requisitos que impone la legislación canónica para su validez, que tendrán que ser tenidos en cuenta tanto por el autorizante de la escritura como por el registrador, al calificarla. En definitiva, la inscripción de estos actos en el Registro de la Propiedad exige, además del cumplimiento de los requisitos generales impuestos por la legislación hipotecaria, los que derivan de la normativa canónica vigente:

1.- El registrador debe comprobar, en primer lugar, que el acto ha sido realizado por quien tenga atribuido el poder de disposición, lo que implica que debe constar que la persona física que realiza el negocio jurídico ha actuado en nombre de la persona jurídica eclesíástica. Este extremo resulta acreditado, en determinados casos, por notoriedad, sin necesidad de documentación complementaria, como ocurre cuando es el Obispo el que actúa en nombre de la Diócesis ⁵⁷. En otros casos, sin embargo, el administrador, que en principio será quien de manera inmediata rige a la persona jurídica

⁵⁷ Así lo ha entendido la Jurisprudencia. A modo de ejemplo, puede verse la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, de 11 de octubre de 2000, que considera acreditado por notoriedad que el Obispo de Cartagena suscribió un contrato de obra: «De la distinta documental que obra en la causa, se evidencia que la propia escritura de Declaración de Obra Nueva, División Horizontal y Adjudicación fue otorgada por ambos (el Obispo y la Fundación Santo Hospital de la Convalecencia), de suerte que no cabe duda que en el presente procedimiento actúa por sí mismo como legítimo propietario».

eclesiástica (can. 1279, 1) ⁵⁸, o quien actúe en nombre de ésta o por delegación legítima, o bien el ecónomo ⁵⁹, tendrá que acreditar su condición mediante la presentación de la escritura de fundación o los Estatutos de la persona jurídica, o bien mediante certificación de la autoridad eclesiástica que lo nombró.

2.- En segundo lugar, la enajenación o gravamen de los bienes eclesiásticos debe estar realizada con sujeción al Derecho civil de cada territorio. El propio c. 1290 del Código de Derecho Canónico dispone que “lo que en cada territorio establece el Derecho civil sobre los contratos, tanto en general como en particular, y sobre los pagos, debe observarse con los mismos efectos en virtud del Derecho canónico, en materias sometidas a la potestad de régimen de la Iglesia, salvo que sea contrario al Derecho divino o que el Derecho canónico prescriba otra cosa”.

3.- Finalmente, el registrador debe comprobar si quien ha realizado la enajenación o gravamen de los bienes eclesiásticos tiene capacidad dispositiva, esto es, si ha obtenido de la autoridad eclesiástica competente la licencia que el ordenamiento jurídico canónico establece como presupuesto necesario para la validez del acto.

En caso de que el acto de disposición o gravamen se realice en ausencia de la preceptiva licencia canónica, el acto jurídico será radicalmente nulo en el ámbito canónico, al infringirse una norma de carácter imperativo, que configura a la licencia como una formalidad esencial del acto jurídico, pero además la ineficacia del acto impide que éste produzca los efectos que le son propios, también en el ámbito civil, ya que las Entidades eclesiásticas se rigen por sus propias normas, canónicas, en orden a su capacidad de obrar.

Ello justifica, como ha puesto de manifiesto reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, la severidad que debe guiar al registrador en su labor calificadora, dada la fuerza protectora de los pronunciamientos registrales ⁶⁰.

⁵⁸ De acuerdo con el c. 532 el Párroco representa a la Parroquia en todos los negocios jurídicos conforme a la norma del Derecho; en el caso de las Iglesias compete al Rector cuidar de que se administren con diligencia los bienes, a tenor del c. 562; en los Institutos Religiosos el c. 636, 1 dispone que la administración de los bienes se llevará por el ecónomo, bajo la dirección del Superior respectivo, etc.

⁵⁹ En el caso de la Diócesis, el Obispo puede encomendar determinadas funciones al ecónomo diocesano, a tenor del can 1278. Para los Institutos de Vida Consagrada vid. can. 636.

⁶⁰ El registrador responde del correcto ejercicio de sus funciones no sólo en el orden civil y penal, sino también en el disciplinario. Vid al respecto las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de abril de 1999 y de 13 de diciembre de 2001 .