

ESTUDIOS

Incluye



LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO COMO MEDIO DE INMATRICULACIÓN DE FINCAS DE ENTIDADES ECLESIAÍSTICAS EN EL DERECHO ESPAÑOL

DOMAIN CERTIFICATION AS A MEANS
OF REGISTERING PROPERTIES
OF ECCLESIASTICAL ENTITIES IN SPANISH LAW

JOSÉ LUIS VIDAL SOLER



CABILDO
CATEDRAL
DE CÓRDOBA

||| ARANZADI

© José Luis Vidal Soler, 2025
© ARANZADI LA LEY, S.A.U.

ARANZADI LA LEY, S.A.U.
C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
www.aranzadilaley.es

Atención al cliente: <https://areacliente.aranzadilaley.es/publicaciones>

Primera edición: Octubre 2025

Depósito Legal: M-19895-2025

ISBN versión impresa con complemento electrónico: 978-84-1085-326-3

ISBN versión electrónica: 978-84-1085-327-0

Diseño, Preimpresión e Impresión: ARANZADI LA LEY, S.A.U.
Printed in Spain

© **ARANZADI LA LEY, S.A.U.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, ARANZADI LA LEY, S.A.U., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

ARANZADI LA LEY no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, ARANZADI LA LEY se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

ARANZADI LA LEY queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

ARANZADI LA LEY se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de ARANZADI LA LEY, S.A.U., es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Índice General

	<i><u>Página</u></i>
AGRADECIMIENTOS	9
ABREVIATURAS	25
INTRODUCCIÓN.....	27

PRIMERA PARTE

Los antecedentes históricos y legislativos
de la inmatriculación de bienes eclesiásticos

CAPÍTULO I

La capacidad patrimonial de la Iglesia Católica	33
I. Evolución histórica	33
II. Fundamentación de la capacidad patrimonial de la iglesia	36
1. <i>Fundamento de derecho divino positivo o teológico</i>	<i>36</i>
2. <i>Fundamento de Derecho Natural</i>	<i>37</i>
3. <i>Fundamento histórico</i>	<i>38</i>
4. <i>Fundamento internacionalista</i>	<i>38</i>
5. <i>Fundamento teleológico</i>	<i>39</i>
III. Características del derecho patrimonial de la Iglesia	43
IV. Las distintas clases de bienes objeto de la capacidad patrimonial de la Iglesia	44
1. <i>Los bienes temporales</i>	<i>44</i>
1.1. <i>Los bienes temporales eclesiásticos</i>	<i>46</i>
1.2. <i>El grado de pertenencia de los bienes eclesiásticos.....</i>	<i>51</i>
1.3. <i>Los bienes temporales no eclesiásticos.....</i>	<i>55</i>

	<u>Página</u>
2. <i>Los bienes sagrados</i>	57
3. <i>Los bienes preciosos</i>	60
V. El reconocimiento de la capacidad patrimonial de la Iglesia	61
1. <i>Antecedentes</i>	61
2. <i>Régimen actual</i>	63
2.1. La adquisición de la personalidad jurídica.....	65
2.1.1. Diócesis, parroquias y circunscripciones territoriales	65
2.1.2. Órdenes, congregaciones religiosas e institutos de vida consagrada	68
2.1.3. Asociaciones y fundaciones religiosas	69
2.1.4. Las fundaciones pías no autónomas y otros entes sin personalidad jurídica	71
VI. La capacidad de la Iglesia para usar y disponer de sus bienes	75
1. <i>Los requisitos canónicos para la validez de una enajenación</i>	76
1.1. Entidades dependientes del Obispo diocesano	77
1.2. Los monasterios autónomos	78
1.3. Institutos de vida consagrada y sociedades de vida apostólica	79
1.4. El cumplimiento de los requisitos puede afectar a la licitud o validez de los negocios transmisivos.....	79
2. <i>El particular caso de los bienes del Monasterio de Sijena</i>	81
VII. La adquisición de bienes por la Iglesia	84

CAPÍTULO II

Antecedentes históricos: la desamortización	89
I. Introducción	89
II. Antecedentes de la desamortización	91
III. Primeras medidas desamortizadoras	92
1. <i>El siglo XVIII y la Ilustración</i>	92
2. <i>La desamortización de Godoy</i>	94
3. <i>Medidas durante la invasión francesa</i>	96
4. <i>Las Cortes de Cádiz y el Trienio Liberal</i>	97

	<i><u>Página</u></i>
5. <i>La vuelta del absolutismo</i>	99
6. <i>El régimen liberal isabelino</i>	100
IV. La desamortización de Mendizábal	100
1. <i>Las primeras medidas</i>	100
2. <i>La segunda Ley de Mendizábal</i>	104
3. <i>La regencia de Espartero</i>	105
4. <i>La década moderada</i>	108
V. El Concordato de 1851	108
VI. La desamortización de Pascual Madoz	111
VII. El Convenio de 25 de agosto de 1859 y su desarrollo	113
VIII. Los hechos posteriores al Convenio de 1859 y a la aprobación de la ley hipotecaria de 1861	118
1. <i>La Gloriosa Revolución y la Restauración</i>	118
2. <i>La II República</i>	120
 CAPÍTULO III	
Antecedentes legislativos: las leyes hipotecarias	121
I. Origen de la publicidad registral	121
1. <i>Fases de la publicidad registral en España</i>	123
1.1. <i>La fase de publicidad no registral</i>	123
1.2. <i>La fase de publicidad registral</i>	125
1.3. <i>Los intentos decimonónicos de publicidad registral inmobiliaria</i>	131
1.3.1. <i>Los proyectos anteriores a 1851</i>	131
1.3.2. <i>El proyecto de Código Civil de 1851</i>	136
II. Las leyes hipotecarias	139
1. <i>La Ley Hipotecaria de 1861</i>	139
1.1. <i>El acceso de la posesión al Registro de la Propiedad</i>	143
1.2. <i>Los expedientes de información posesoria</i>	148
1.3. <i>Las certificaciones como instrumento para el acceso de inmuebles al Registro de la Propiedad</i>	153
1.4. <i>Los precedentes de las certificaciones de dominio</i>	158

	<u>Página</u>
1.5. La justificación de la aparición del Registro y la inmatriculación de bienes eclesiásticos	163
2. <i>La Ley Hipotecaria de 1869</i>	167
2.1. El Decreto de 10 de febrero de 1875	169
2.2. La Ley de 17 de julio de 1877	170
3. <i>La Ley Hipotecaria de 1909</i>	171
3.1. Tiempo de inscripción de la posesión	177
3.2. Efectos de las inscripciones de posesión	177
3.2.1. La inscripción de posesión como similar a la de dominio	177
3.3.2. La inscripción de posesión como supeditada al dominio	179
3.2.3. La posesión inscrita como medio para alcanzar el dominio	180
4. <i>Disposiciones posteriores a la Ley de 1909 y Reglamento de 1915</i>	183
5. <i>La II República</i>	187
6. <i>La Ley Hipotecaria actual</i>	192

SEGUNDA PARTE

La inmatriculación de bienes eclesiásticos por certificación de dominio

CAPÍTULO I

La inmatriculación de fincas en el registro de la propiedad	199
I. El principio de especialidad	199
1. <i>La finca</i>	202
2. <i>El titular registral</i>	203
2.1. La titularidad registral de las personas jurídicas eclesiásticas	206
2.1.1. Qué entidades comprende la expresión «Iglesia»	206
2.1.2. La titularidad de personas jurídicas privadas	208
2.1.3. Los bienes de órdenes y congregaciones religiosas	209
2.1.4. Las asociaciones públicas de fieles	214
2.1.5. La titularidad de fundaciones canónicas.....	214

	<u>Página</u>
3. <i>El título inscribible</i>	216
3.1. Títulos inscribibles.....	218
3.2. La propiedad de los templos como título material para la inscripción. La excepción o prohibición de inmatriculación hasta 1998	223
3.2.1. La exceptuación de inscripción de los templos en el Reglamento Hipotecario y en las Resoluciones de la DGRN.....	226
3.2.2. La exceptuación de inscripción en las resoluciones judiciales.....	228
3.2.3. La supresión de la prohibición de inscripción de los templos	231
4. <i>El documento en el que conste el derecho inscribible</i>	233
4.1. Títulos formales en orden a la inscripción de los actos inscribibles.....	235
4.1.1. Los documentos notariales	236
4.1.2. Los documentos judiciales.....	236
4.1.3. Los documentos administrativos.....	238
4.2. Los documentos eclesiásticos como posibles títulos formales para la inscripción.....	239
4.3. La certificación de dominio como título formal para obtener la inmatriculación de bienes de las entidades eclesiásticas.....	243
4.3.1. Características de la certificación de dominio	245
A) Excepcionalidad	245
B) Supletoriedad	247
II. Concepto de inmatriculación y caracteres	250
1. <i>La inmatriculación consiste en el ingreso, entrada o incorporación de una finca en el Registro de la Propiedad</i>	251
2. <i>El ingreso de la finca en el Registro de la Propiedad tiene lugar mediante la primera inscripción de dominio de la finca a favor del inmatriculante</i>	257
2.1. Las cualidades de la primera inscripción de dominio	259
2.1.1. Deberá ser un asiento de inscripción	259
2.1.2. Debe tratarse de una inscripción de dominio.....	260

	<u>Página</u>
2.1.3. Cabe la posibilidad de que la primera inscripción de dominio no sea del dominio pleno	261
2.1.4. Ha de tratarse de una primera inscripción.....	263
2.1.5. Casos con la diferencia entre inmatriculación y primera inscripción.....	264
2.1.6. La finca, en consecuencia, no podrá estar inscrita a nombre de persona alguna	267
2.2. Algunos ejemplos significativos de las cualidades exigidas a la certificación de dominio.....	268
2.2.1. La Parroquia de la Magdalena y la Hermandad de la Quinta Angustia, de Sevilla	268
2.2.2. La Parroquia de San Lorenzo y la Hermandad del Gran Poder, de Sevilla.....	269
2.2.3. El caso del quiosco adyacente a la Iglesia de San Hipólito, en Córdoba.....	270
2.2.4. La Parroquia de San Gil Abad, de Sevilla.....	271
2.2.5. La Parroquia de Santa Catalina y la Hermandad de la Exaltación, de Sevilla	271
2.2.6. El templo colegial del Divino Salvador, de Sevilla	272
3. <i>La inmatriculación abre folio, hoja o registro particular a la finca correspondiente</i>	272
4. <i>La inmatriculación tiene lugar como consecuencia de determinados medios especiales</i>	274
III. Diferencia entre inmatriculación y derecho de propiedad	275
IV. El principio de voluntariedad de la inscripción en el Derecho español	280
1. <i>Validez del ejercicio de no inscribir</i>	282
2. <i>Renuncia unilateral a la inscripción</i>	283
3. <i>El pacto de no inscribir</i>	284
4. <i>La renuncia al asiento practicado</i>	284
5. <i>La validez del desistimiento</i>	284
6. <i>Los supuestos de no voluntariedad</i>	285

CAPÍTULO II

Discusiones sobre la posible inconstitucionalidad de la certificación de dominio.....	287
I. Las diferentes posiciones doctrinales en torno a la constitucionalidad del art. 206 LH.....	287
1. <i>Posiciones que consideran la inconstitucionalidad del precepto</i>	287
1.1. La vulneración del principio de aconfesionalidad del Estado.....	288
1.2. La vulneración del principio de igualdad ante la Ley	290
2. <i>Posiciones a favor de la constitucionalidad</i>	294
2.1. La Exposición de Motivos de la LH.....	294
2.2. Pronunciamientos del Tribunal Supremo	296
2.3. Postura de la DGRN.....	297
2.4. La anterior reforma del art. 206 LH	298
2.5. Los preceptos constitucionales y la cooperación entre el Estado y la Iglesia Católica.....	299
2.6. El Código Civil.....	300
2.7. El Reglamento Hipotecario	301
2.8. La necesidad de acceso al Registro de los bienes.....	303
2.9. Otras disposiciones normativas	303
II. La sentencia del TEDH en el caso del Ucieza contra España	307
1. <i>Posición de la demandante.....</i>	308
2. <i>Posición del Estado español</i>	309
3. <i>Argumentos de la Sentencia</i>	310
4. <i>Interpretación de lo ventilado en el conflicto</i>	312

CAPÍTULO III

La desaparición de la certificación de dominio como medio inmatriculador de bienes de la Iglesia Católica	321
I. La supresión de la prohibición de inmatricular los templos destinados al culto por el RD 1867/1998	321
II. La fase de iniciativas parlamentarias para la supresión de la certificación de dominio y su argumentación.....	324

	<i><u>Página</u></i>
1. <i>Las distintas iniciativas parlamentarias</i>	324
1.1. <i>En las Cortes Generales</i>	325
1.2. <i>Parlamento Foral de Navarra</i>	328
1.3. <i>Parlamento de Andalucía</i>	328
2. <i>La actividad de las Diócesis en el período 1998-2015</i>	330
III. El proyecto de ley de reforma de la ley hipotecaria	330
1. <i>El proceso de reforma de la Ley</i>	330
2. <i>El alcance y efectos de la reforma. La no retroactividad pretendida ...</i>	335
IV. Las acciones extraparlamentarias en contra de la inmatriculación de bienes por la Iglesia Católica. El particular caso de Córdoba	336
1. <i>Un caso particular en Córdoba</i>	336
2. <i>Los casos de inmatriculaciones de bienes públicos. En especial, las demandas interpuestas en Navarra</i>	340
V. Un paso más allá: el listado de bienes inmatriculados por la Iglesia Católica	345
1. <i>La fase parlamentaria para la elaboración de un listado de bienes inmatriculados</i>	345
2. <i>La elaboración del Informe</i>	348
3. <i>Exégesis del Informe sobre bienes inmatriculados por la Iglesia Católica</i>	352
VI. Las deficiencias del listado. La respuesta de la Iglesia a la relación de bienes inmatriculados. El particular caso de Córdoba	358
1. <i>Los datos del Listado de bienes inmatriculados</i>	358
2. <i>Los errores del Listado de bienes inmatriculados</i>	359
3. <i>En particular, el concreto caso de la Diócesis de Córdoba</i>	364
4. <i>Conclusiones acerca del Listado de bienes</i>	365
VII. Las últimas iniciativas sobre inmatriculaciones	367

TERCERA PARTE

Las controversias sobre la propiedad de los bienes inmatriculados por la Iglesia Católica

CAPÍTULO I

Los conflictos surgidos a raíz de la inmatriculación de bienes por el art. 206 LH. Análisis jurisprudencial	373
I. Introducción	373

	<i><u>Página</u></i>
II. Análisis de las controversias sobre la propiedad	376
1. <i>El uso indebido de la certificación de dominio.....</i>	<i>376</i>
2. <i>Los conflictos de propiedad entre la Iglesia y los ayuntamientos</i>	<i>379</i>
2.1. Templos y otros recintos inscritos a nombre de los ayuntamientos.....	382
2.2. Reclamaciones de propiedad de los ayuntamientos	391
2.2.1. Reclamaciones de terrenos no destinados al uso religioso	391
2.2.2. Reclamaciones del dominio sobre edificios destinados al culto.....	402
2.3. Supuestos de doble inmatriculación de fincas	409
2.3.1. La doble inmatriculación en el Derecho español .	409
2.3.2. Casos de doble inmatriculación.....	415
2.3.3. La subsanación de la doble inmatriculación en la legislación hipotecaria.....	423
2.4. Otros conflictos de propiedad entre Iglesia y Ayuntamientos.....	427
3. <i>Otros supuestos: lugares de culto enclavados en fincas particulares, controversias con otro tipo de entidades y con otras personas físicas o jurídicas</i>	<i>432</i>
III. Criterios principales establecidos por los tribunales en la resolución de controversias resultantes de la inmatriculación de bienes por certificación de dominio	445
1. <i>Los bienes fueron o no objeto de la desamortización.....</i>	<i>445</i>
1.1. La referencia al Convenio-Ley de 4 de abril de 1860.....	446
1.2. El caso de las murallas de Artá.....	446
1.3. La naturaleza de la legislación desamortizadora	448
2. <i>La inclusión de los bienes en los inventarios, municipales o eclesiásticos.....</i>	<i>450</i>
3. <i>El destino del inmueble al culto religioso</i>	<i>453</i>
3.1. La distinción entre potestad eclesiástica y potestad dominical	454
3.2. El destino cultural como indicio del dominio eclesiástico	456
4. <i>La inclusión de la finca en el Catastro inmobiliario</i>	<i>459</i>

	<u>Página</u>
5. <i>La existencia de un título adquisitivo o, en su defecto, la adquisición del dominio por usucapión</i>	460
5.1. El título material adquisitivo	460
5.2. La adquisición del dominio por usucapión.....	462
6. <i>La sola presunción de que las vías y plazas de uso público son de dominio público</i>	464
6.1. Las resoluciones sobre terrenos de uso público	464
6.2. El caso de las plazas de San Andrés y Sauces en Tenerife .	466
7. <i>La innecesariedad de prueba documental del dominio de bienes adquiridos en tiempo inmemorial</i>	468
8. <i>El uso de fincas por parte de vecinos o de asociaciones vecinales</i>	470
8.1. La posesión vecinal como simple requisito para adquirir por usucapión.....	470
8.2. El mantenimiento o colaboración económica de los vecinos no equivalen al dominio.....	472
9. <i>Los casos de coposesión</i>	474
10. <i>La inscripción registral no protegida por el art. 34 LH no puede actuar contra la adquisición previa por usucapión</i>	474
11. <i>La presunción del art. 38 LH no puede ser destruida por la inmatriculación de otro si no transcurren los dos años del art. 207 LH</i>	477
12. <i>El criterio en los casos de templos enclavados dentro de fincas propiedad de terceros</i>	479
13. <i>El cuidado, conservación y uso religioso del templo corresponde a una entidad eclesiástica distinta del propietario o a un ayuntamiento</i>	480
14. <i>Resoluciones sobre cementerios</i>	482
15. <i>Conclusiones sobre las líneas jurisprudenciales empleadas</i>	483

CAPÍTULO II

Argumentos en defensa de las certificaciones de dominio	485
I. La coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro	485
II. El principio de calificación registral o de legalidad	490
III. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales	495
IV. Los bienes pertenecientes al patrimonio histórico no son, por defecto, bienes de dominio público	496

	<i><u>Página</u></i>
V. La reforma de la LH de 2015 impide a la Iglesia Católica inmatricular sus bienes sin título formal por medio del expediente de dominio. Posibles alternativas legales	500
1. <i>Posibles títulos formales para iniciar un expediente de dominio.....</i>	511
1.1. La certificación de dominio expedida por la autoridad diocesana	511
1.2. El acta de notoriedad en base a la certificación de dominio	513
1.3. La ley como título escrito formal para promover el expediente de dominio	517
2. <i>La sentencia en procedimiento declarativo de dominio</i>	519
VI. Una propuesta de lege ferenda para admitir el acta de notoriedad como título suficiente para el expediente de dominio como medio de inmatriculación de determinados bienes eclesiásticos	522
1. <i>La limitación en cuanto a los bienes inmatriculables en virtud de un acta de notoriedad previa al expediente de dominio.....</i>	522
2. <i>La posible modificación del art. 203 LH</i>	525
CONCLUSIONES	527
BIBLIOGRAFÍA.....	537
JURISPRUDENCIA CITADA	545

Capítulo II

Argumentos en defensa de las certificaciones de dominio

Antes de exponer las conclusiones de nuestro trabajo, no podemos dejar de referirnos, siquiera sea de manera sucinta, a varios argumentos que pueden esgrimirse en defensa del procedimiento de inmatriculación de fincas por certificación de dominio en favor de la Iglesia Católica, más cuando sigue vigente para obtener el acceso al Registro de bienes inmuebles del Estado y demás Administraciones Públicas.

I. LA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO

Dentro de la batería de argumentaciones contrarias a la inmatriculación de bienes de la Iglesia Católica por certificación de dominio es recurrente la alusión a la llamada «reforma Aznar», atribuyendo a esa reforma producida en 1998 el efecto de haber posibilitado la inscripción masiva de bienes sin ningún tipo de control. Pero es conveniente recordar que la reforma de la LH de 1998, además de permitir la inmatriculación de los templos destinados al culto católico que tenían vedado el acceso al Registro o, al menos, quedaban exceptuados de la inscripción, vino precedida de la importantísima novedad de disponer que, en adelante, no se permitiría la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad si su descripción no lo era en términos totalmente coincidentes con los que constaban en el Catastro. Es decir, se estableció un control descriptivo importantísimo y de gran calado en orden a impedir el acceso al Registro de fincas cuya descripción era de dudosa coincidencia con la realidad física.

GARCÍA GARCÍA¹ define el Catastro Inmobiliario como «la institución de Derecho Administrativo y de Derecho Fiscal o Tributario, que tiene por objeto la medición, identificación y valoración de las parcelas, tanto urbanas como rústicas,

1. GARCÍA GARCÍA, J.M. *La finca registral y el Catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Editorial Aranzadi, Cizur Menor 2016, pág. 422.

incluyendo la descripción topográfica o planimétrica, a fines principalmente tributarios y de orden fiscal, sin perjuicio de otros fines estadísticos complementarios y de otros efectos jurídicos de relación con otras Administraciones Públicas». Señala el profesor MANZANO SOLANO² que Registro y Catastro son entidades distintas, si bien tienen un elemento en común, la finca; ello ha llevado a lo largo de la historia a que hayan existido diversos intentos de lograr una adecuada coordinación entre ambas instituciones, lo que tiene su razón de ser, como advierte GARCÍA GARCÍA³, en el famoso trasvase recogido en el binomio «sustancia física-sustancia jurídica», no pudiendo desconocerse el problema que ha existido respecto a la titularidad jurídica de las fincas en base a los principios de rogación y voluntariedad, lo que han conllevado la no inscripción de fincas o el no acceder al Registro de determinadas transmisiones. Todo ello ha llevado al Catastro, «cuyo fin es el reparto de las cargas tributarias, a procurarse medios de información actualizados cuando los propios interesados esconden su titularidad no publicándola en el Registro».

La coordinación entre ambas instituciones aparece en el art. 2. 1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro de 2004 (TRLCI), que dispone que el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los Juzgados y Tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias.

Las legislaciones hipotecaria y catastral no nacen simultáneamente. Como sabemos, las leyes hipotecarias pueden remontarse a 1861, sin perjuicio de sus precedentes históricos en la Pragmática de 1539 y su ampliación de 1768. La normativa catastral nace con la Ley de 23 de marzo de 1906, con independencia de la existencia previa de los llamados amillaramientos, registros catastrales que se basaban en el cultivo y no parcelarios, sin que existiera la parcela catastral⁴. Las llamadas que la legislación hipotecaria hacía de los amillaramientos o Catastro solo tenían como objeto el acreditar el pago de la contribución territorial, como en los expedientes posesorios instaurados por la Ley de 1869 (arts. 400 y ss.) y la Ley de 1909 (art. 398). La Ley Catastral de 1906 establece la llamada parcela catastral, prevé la formación del Catastro Parcelario, pero omite cualquier intento de coordinación de ese nuevo mapa de fincas con el Registro de la Propiedad.

A los efectos que nos interesan en cuanto a la inmatriculación, la LH de 1944-1946 hacía referencia al Catastro al regular los expedientes de dominio y las actas de notoriedad, pero alejada de cualquier atisbo de coordinación entre ambas instituciones, sino solamente con el fin de acreditar en dichos procedimientos la certificación catastral y que se citase a quien, según la misma, apareciese como titular de la finca. Así lo disponía el art. 201. Segunda LH, que exigía para el inicio del expediente de

2. MANZANO SOLANO, A. *Derecho registral inmobiliario para iniciación y uso de universitarios*, Centro de Estudios Registrales, Volumen II, Madrid 1991, págs. 410-411.
3. GARCÍA GARCÍA, J.M. *La finca registral...*, op. cit., págs. 423-425.
4. GARCÍA GARCÍA, J.M. *La finca registral...*, op. cit., pág. 427.

dominio escrito *«al que deberá acompañarse una certificación acreditativa del estado actual da la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento»*; y la regla Tercera obligaba al Juzgado a citar *«al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor»*. En los mismos términos se expresaba el art. 203 LH para el acta de notoriedad.

Los intentos de coordinación tienen un momento de especial relevancia con la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social⁵, que marca, en palabras de GÓMEZ PERALS⁶, un enfoque evolutivo respecto a tres instrumentos: la referencia catastral, la certificación descriptiva y gráfica y la base gráfica. Parte de sus disposiciones fueron expresamente derogadas por la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI) de 2004⁷, pero no las que interesan a nuestro trabajo. El art. 53. Siete de la Ley 13/1996 introduce una novedad de extraordinaria relevancia, la de que en adelante no pueda inmatricularse ninguna finca en el Registro de la Propiedad *«si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título»*.

Los grupos proclives y promotores de la reforma de la Ley Hipotecaria de 2015, que suprime la certificación de dominio como medio de inmatriculación de bienes propiedad de la Iglesia, denominaron a la reforma de 1998 que había permitido la inmatriculación de los templos, de forma despectiva e intencionada, *«una ley de Aznar»*, en alusión directa al Presidente del Gobierno conservador de tal fecha y presidente del Grupo Popular que planteó la reforma. Es cuanto menos curioso que tal apelativo no se use para referirse también a esta Ley 13/1996, a nuestro juicio el paso más importante que la legislación hipotecaria española daba en cuanto a la seguridad jurídica en los procedimientos de inmatriculación de fincas, acabando con la posibilidad de acceder al Registro mediante una simple descripción del inmueble, sin esta referencia inexcusable a un Registro público, como es el Catastro. Como señala FABRE LAFUENTE⁸, la Ley 13/1996 fue el inicio de la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad y sirvió de punto de partida para la vigente Ley 13/2015, que ha terminado por hacer propia esa necesidad de coordinación.

La exigencia de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con los expresados en el título formal de inmatriculación

5. Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. BOE núm. 315, de 31 de diciembre de 1996.
6. GÓMEZ PERALS, M. *Los datos de hecho y el Registro de la Propiedad*, Centro de Estudios Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid 2004, pág. 169.
7. Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. BOE núm. 58, de 8 de marzo de 2004.
8. FABRE LAFUENTE, I. «El tratamiento de la doble inmatriculación en la actual normativa hipotecaria española. Nuevas perspectivas: la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 788, pág. 3323.

llevó a la DGSJFP a emitir distintas resoluciones mediante las que se resolvían algunas cuestiones que la aplicación de esta nueva exigencia procedimental planteaba.

En primer lugar, si debían coincidir obligatoriamente el titular del dominio que se pretendía inmatricular y quien constaba como titular catastral. Sobre este particular se expresó la RDGRN de 7 de abril de 2017⁹ en un caso en el que la finca catastral aparecía sin titular y en situación de «en investigación» y se pretendía inmatricular por el título público de adquisición dispuesto en el art. 205 LH¹⁰. El Órgano Directivo se pronuncia sobre la necesaria coincidencia entre título y catastro con las siguientes palabras: «... resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que “salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”».

La cuestión ya había sido abordada por la Dirección General en cuestiones relacionadas con inmatriculaciones pretendidas antes de la reforma del título VI LH en 2015. Así, por ejemplo, en la RDGRN de 5 de junio de 2006¹¹, también en un caso de título público adquisitivo acompañado de acta de notoriedad del anterior art. 205 LH. Debemos recordar que el art. 298 RH, que se entiende ya derogado con la modificación de la inmatriculación de fincas realizada con la reforma de 2015, exigía para poder inmatricular por título público incorporar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción en el título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. La Dirección entiende, haciendo referencia a anteriores Resoluciones de 17 y 18 de febrero de 2004, que «aunque la finca no esté catastrada a nombre de la transmitente ni de los adquirentes, si lo está a nombre del titular del título previo se cumple la finalidad que se pretende con el requisito impuesto por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, que no es otro que la coordinación con el Catastro, pues no habrá dificultad alguna, presentando la misma documentación, en cambiar los titulares catastrales para que coincida el Catastro con la inscripción que se realiza en el Registro».

Todo ello lo podemos ver reflejado en un caso de inmatriculación por certificación de dominio de un Convento por el Obispado de Mallorca, constando como

9. RDGRN de 7 de abril de 2017. BOE 94/2017, de 20 de Abril de 2017.

10. El art. 205 LH dispone lo siguiente: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

11. RDGRN de 5 de junio de 2006. BOE 169/2006, de 17 de julio de 2006.

titular catastral una orden religiosa, pronunciándose sobre el particular la SAP Baleares de 27 de septiembre de 2017¹² en los siguientes términos: «Con el mismo razonamiento debe ahora concluirse que en el caso de la inmatriculación por la vía de la certificación administrativa regulada en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, aun siendo aplicable en principio la necesidad de certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente (porque así lo impone el artículo 53 de la Ley 13/1996), no es necesario que el titular catastral coincida con el transmitente o adquirente, pues tal requisito no lo impone con carácter general el citado precepto, y el que sí lo impone, que es el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, no lo hace con carácter general para cualquier procedimiento o vía de inmatriculación, sino ceñido al del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y por tanto, no aplicable al del artículo 206 del mismo cuerpo legal» (FD Noveno). La propia DGRN lo había admitido previamente para la inmatriculación por el art. 206 LH de un camino público por parte de un Ayuntamiento en su Resolución de 9 de junio de 2014¹³. Lo que, en definitiva, llevó a que bastaba con que existiera una conexión que uniera al titular catastral con quien solicitaba la inmatriculación.

No podemos dejar de citar la STS de 16 de noviembre de 2006¹⁴, que se pronuncia sobre el incumplimiento de lo prescrito en el art. 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de noviembre, señalando que «es un precepto que no da lugar a la nulidad de la inscripción —lo que ni siquiera apunta— sino que va dirigido al Registrador de la Propiedad y su infracción puede dar lugar a responsabilidad pero no a nulidad, tanto más cuanto es una infracción que puede subsanarse y por razón de que el Catastro no proclama, ni garantiza, ni siquiera protege, el derecho de propiedad» (FD Cuarto).

Más allá de quién podía aparecer como titular catastral, el Centro Directivo se expresó con rotunda claridad en cuanto a la necesidad de que los términos entre el título inmatriculador y la certificación catastral que se acompañaba fueran coincidentes. Así, la RDGRN de 3 de septiembre de 2009¹⁵ decía que la dicción legal del art. 53, apartado Siete, de la Ley 30/1996, al hablar de «total coincidencia», no puede dejar margen a la duda en su interpretación. La RDGRN de 4 de diciembre de 2007¹⁶ dispuso la exigencia de esa total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral.

Por tanto, la reforma supuso un endurecimiento de los requisitos exigidos para inmatricular, dejando de ser los procedimientos tan laxos en cuanto a la descripción de los inmuebles al estar vinculados a esa realidad física que constaba catastrada. Todo ello es consecuencia de que el Catastro, como señala la STS de 2 de diciembre de 1998, afecta a los datos físicos de las fincas.

12. SAP Baleares (secc. 5ª) de 27 de septiembre de 2017; núm. 261/2017, rec. 129/2017.

13. RDGRN de 9 de junio de 2014. BOE 180/2014, de 25 de julio de 2014.

14. STS (Civil), secc. 1ª, de 16 de noviembre de 2006; núm. 1176/2006; rec. 486/2000.

15. RDGRN de 3 de septiembre de 2009. BOE 234/2009, de 28 de septiembre de 2009.

16. RDGRN de 4 de diciembre de 2007. BOE 13/2008, de 15 de enero de 2008.

II. EL PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL O DE LEGALIDAD

La profesora RUANO ESPINA¹⁷ advierte que la certificación de dominio expedida por los diocesanos no producía de manera automática la inmatriculación de las fincas, estando sometidas a la denominada calificación registral, en cuya virtud el Registrador podía advertir la falta de algún requisito indispensable establecido por la normativa aplicable (art. 303 RH) y, en caso de existir dicha falta, devolver la certificación advirtiendo el defecto, tras extender asiento de presentación y sin que se tomara anotación preventiva (art. 305 RH).

No podemos sino situarnos cercanos a las posturas que consideraban peligrosa la inmatriculación a través del art. 206 LH, recordemos aún vigente para el acceso al Registro de bienes propiedad de las Administraciones Públicas y entes territoriales, por su falta de publicidad y el desconocimiento que el procedimiento inmatriculador tiene para posibles terceros interesados o titulares de derechos sobre la finca objeto de inscripción. Entendemos que frente a esa visión estrictamente negativa se sitúa un aspecto garantista de extraordinaria importancia que se soslaya en el debate que suscitó la inmatriculación de bienes eclesiásticos. Se trata de la calificación registral, principio al que se sometió este proceso de acceso al Registro de la Propiedad de las fincas de las entidades eclesiásticas.

El principio de legalidad es uno de los más importantes o fundamentales de todo sistema registral, pretende dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y que se obtenga la plenitud de los efectos de los asientos registrales. Como dice GARCÍA GARCÍA¹⁸, mediante el mismo «el acceso al Registro de los actos y negocios jurídicos con los extraordinarios efectos que la ley atribuye a los asientos, exige que los documentos que pretendan tal acceso tengan un control de legalidad en el procedimiento registral, para evitar que tengan publicidad registral actos o negocios que no cumplan los requisitos legales». Considera el autor que dentro del principio se encuentra su manifestación fundamental, la calificación registral, función mediante la que el Registrador ejerce dicho control de legalidad, emitiendo un juicio sobre la validez de los actos, negocios y documentos que acceden al Registro, a los fines de la seguridad del tráfico jurídico y en garantía de los terceros que contratan y adquieren derechos sobre los inmuebles.

La labor calificadora es perfectamente descrita por LACRUZ BERDEJO¹⁹ cuando señala que el Registrador «realiza un juicio lógico de análisis fáctico y subsunción jurídica, que desemboca en su resolución, término del procedimiento: la práctica, denegación o sus-

17. RUANO ESPINA, L. «Zanjada la polémica en torno a la titularidad de los bienes de la Iglesia Católica», *Revista Española de Derecho Canónico*, Número 78, año 2021, pág. 1347.
18. GARCÍA GARCÍA, J.M. *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, Tomo III, «Calificación, tracto, especialidad y otros principios», Editorial Civitas, Madrid 2002, págs. 331-332.
19. LACRUZ BERDEJO, J.L. *Derecho inmobiliario registral*, Editorial Aranzadi, Cizur Menor 2015, pág. 394.

pensión del asiento solicitado»; en nuestro caso, la inmatriculación que, como sabemos, se realiza mediante una primera inscripción del dominio sobre la finca.

La calificación registral tiene un significado que podemos desglosar, siguiendo a AMORÓS GUARDIOLA²⁰ y completado con GARCÍA GARCÍA, en cuatro distintos sentidos:

- a) Un sentido técnico, que implica el control de la legalidad y validez del acto inscribible, lo que provoca los importantes efectos que se derivan de la práctica de la inscripción tras una calificación favorable, fundamentalmente los derivados del principio de legitimación registral del art. 38 LH y la protección de los terceros en función del principio de la fe pública registral proclamada en el art. 34 LH.
- b) En sentido práctico, como forma de colaboración con el legislador, produciendo la seguridad del tráfico y el crédito inmobiliario mediante el control de la legalidad de los actos y negocios inscribibles.
- c) Como forma de colaborar con la seguridad jurídica proclamada por el art. 9.3 CE, pues mediante la calificación se produce una seguridad de los derechos.
- d) Por último, mediante su relación con la finalidad de justicia, esencial en el Derecho en general.

La función calificadoradora tiene una serie de caracteres que desglosa MANZANO SOLANO²¹ en los siguientes:

- a) Se trata de una actividad de control de la legalidad, mediante una función de control jurisdiccional de la legalidad y autenticidad de los títulos presentados al Registro con la que se consigue establecer la apariencia jurídica protegida por la publicidad registral. Como observa atinadamente ROCA SASTRE²², «el principio de legalidad, en lo que atañe a la publicidad registral inmobiliaria, es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos, interna o materialmente y externa o formalmente».
- b) Es una competencia exclusiva del Registrador, personalísima, no delegable en otro funcionario.

20. AMORÓS GUARDIOLA, M. «Significado de la calificación registral», conferencia recogida en el libro *La Calificación Registral*, Tomo I, pág. 626. Citado, además, por GARCÍA GARCÍA, J.M. *Derecho inmobiliario registral...*, op. cit., Tomo III, págs. 341 y ss.

21. MANZANO SOLANO, A. *Derecho registral inmobiliario...*, op. cit., Volumen II, págs. 572-575.

22. ROCA SASTRE, R.M. *Derecho Hipotecario*, Tomo I, Editorial Bosch, Barcelona 2008, págs. 613-614.

- c) Es una función obligatoria, inexcusable, de la que el Registrador no se puede inhibir.
- d) A semejanza de la judicial, es una función independiente y libre, no estando limitada por los posibles pactos o decisiones de particulares que traten de limitar el ámbito de la calificación, ni por las decisiones de otros órganos o entidades, debiendo tener en cuenta la Jurisprudencia de la DGSJFP (antes DGRN).
- e) Es una función sometida a responsabilidad personal en cuanto a los efectos de la calificación, directa sobre sus bienes; lo que aleja al Registrador del funcionario administrativo.
- f) Por último, es una función revisable, pues la calificación produce efectos *erga omnes*, desprovista de los efectos de cosa juzgada, pero con posibilidad de recurso gubernativo contra la calificación y de recurso judicial.

El art. 303 RH no hace otra cosa que concretar para la inmatriculación por certificación de dominio el denominado sistema de inscripción que rige en nuestro sistema hipotecario para la formación de los asientos registrales y que, como dicen MANZANO SOLANO Y MANZANO FERNÁNDEZ²³, «permite al Registrador —dotado de amplias facultades calificadoras— determinar las circunstancias esenciales del título que, mediante extracto del mismo, han de pasar al asiento».

Por consiguiente, como apunta ROCA SASTRE²⁴, todos los documentos inscribibles —en nuestro caso, las certificaciones— debían expresar como mínimo y con claridad suficiente, las circunstancias relativas a las fincas, a los derechos inscritos y a las personas de los otorgantes que exigía la legislación hipotecaria. Por ello, la autoridad certificante de la Iglesia debía tener muy en cuenta cuáles de esas circunstancias debían constar expresamente en la certificación. La certificación da lugar a un asiento de inscripción en sentido formal que, como dicen LACRUZ BERDEJO Y SANCHO REBULLIDA²⁵, se distingue de los demás por algunos caracteres externos como son su práctica en el espacio central de la hoja registral y la inclusión de las menciones especificadas para la misma.

El art. 303 RH concreta en cuanto a las certificaciones de dominio los requisitos establecidos para los títulos inscribibles en el art. 9 LH y el art. 51 RH, que

- 23. MANZANO SOLANO, A. Y MANZANO FERNÁNDEZ, M.M. *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, Centro de Estudios Registrales, Madrid 2008, pág. 269. En nuestro sistema no es posible hablar del principio de inscripción dado que la inscripción no es obligatoria y que solo es constitutiva en el caso de la hipoteca; en consecuencia, la transmisión del dominio y los demás derechos reales se realiza mediante título y modo incluso en el supuesto de los mismos se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad (véase ROCA SASTRE, R.M. *Derecho Hipotecario*, Tomo I, op. cit., págs. 613 y ss.).
- 24. ROCA SASTRE, R.M. *Derecho Hipotecario*, op. cit., Tomo I, págs. 644 y ss.
- 25. LACRUZ BERDEJO, J.L. Y SANCHO REBULLIDA, F. *Elementos de Derecho Civil*, tomo III bis, Editorial Bosch, Barcelona 1984, pág. 105.

deberán contener un conjunto de datos indispensables para su validez; su no inclusión o su expresión inexacta conlleva la nulidad de la inscripción en los mismos términos determinados en el art. 30 LH para los títulos expresados en los arts. 2 y 4 LH; por ello, el art. 98 RH establece que el Registrador considerará, conforme al artículo 18 de la Ley, como faltas a la legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Y concluye estableciendo que apreciará la no expresión o la expresión sin la claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y el propio Reglamento, deba contener la inscripción, bajo pena de nulidad, extendiendo el art. 99 RH esa facultad del Registrador a la apreciación de la competencia del órgano en los documentos administrativos o, en caso de certificación eclesiástica, a la competencia de la autoridad certificante.

En definitiva, la certificación de dominio era sometida a la calificación registral. Si el Registrador hubiera advertido la falta de algún requisito indispensable, de los establecidos en el referido art. 303 RH, tenía la obligación legal de devolver la certificación advirtiéndolo el defecto, después de extender el asiento de presentación y sin tomar anotación preventiva.

El penúltimo párrafo del art. 303 RH indica que la falta de alguna de las circunstancias se debe expresar en la certificación de dominio. Ello no significa, como nos indica CURIEL LORENTE²⁶, que se pudiera prescindir de cualquiera de esas circunstancias para la inscripción. Entiende que algunas de ellas son imprescindibles, como la descripción de la finca, la naturaleza del derecho, la carencia de título escrito o inscribible y la identificación de la entidad a la que la finca pertenece; asimismo, considera como imprescindible la necesaria expresión de la no tenencia de datos para cumplimentar que el resto de circunstancias exigidas reglamentariamente y no incluidas en la certificación no podían hacerse constar.

La función calificadoras, como refiere LACRUZ BERDEJO, se recoge en varios preceptos de nuestra legislación hipotecaria, siendo el principal el art. 18 LH, que dispone que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción; si observa falta, lo debe manifestar a quien solicita la inscripción para que la subsane (art. 19 LH), cuando ello sea posible (art. 65 LH), denegando la inscripción de ser imposible la subsanación, pudiendo el interesado interponer los recursos dispuestos en el art. 66 LH.

La función calificadoras del Registrador de la Propiedad ha sido una salvaguarda excepcional para la legalidad de las inmatriculaciones efectuadas por la Iglesia

26. CURIEL LORENTE, F. *Inmatriculación, Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de los excesos de cabida*, Centro de Estudios Registrales, Madrid 2001, pág. 127.

Católica. En palabras de CHICO Y ORTIZ²⁷, la función calificadora tiene un fondo puramente jurídico, que hace cumplir y velar por el cumplimiento del art. 6.3 CC, que exige un conocimiento amplísimo del Derecho y una interpretación justa de la Ley. Se necesitarán unos conocimientos especiales al tratarse de una labor minuciosa, delicada y de fina sensibilidad jurídica.

Señala ROCA SASTRE²⁸ que, una vez otorgado el documento o título, en nuestro caso la certificación de dominio, el Registrador ejercita la función de fondo o garantía de su calificación, realizando las normas de Derecho objetivo aplicables al caso, las de Derecho Civil y de las demás disciplinas jurídicas, especialmente la hipotecaria, comprobando que el negocio jurídico no infrinja normas imperativas o prohibitivas (*ius cogens*).

Cuando los Registradores de la Propiedad han calificado las miles de certificaciones de dominio expedidas por los diocesanos han ejercido su función calificadora examinando los datos contenidos en ellas y comprobando la existencia o no de algún obstáculo que impidiese la inscripción. Así, la comprobación consistió en asegurarse, principalmente, de que la finca no estuviese ya inmatriculada o que pudiese estarlo en otro Registro.

Poner en duda la legalidad de las inmatriculaciones es equivalente a levantar una sospecha sobre la profesionalidad de un cuerpo tan prestigioso y preparado como el de los Registradores de la Propiedad. Cuando es evidente que el juicio de identidad que hacen de las fincas no puede ser arbitrario o discrecional, debiendo estar siempre motivado y fundado.

De no ser así, la calificación del Registrador puede ser recurrida y obtendría un reproche jurídico. Así, la RDGRN de 8 de octubre de 2005²⁹ estima el recurso interpuesto por no haber manifestado dudas sobre la identidad de la finca. La RDGRN de 2 de febrero de 2010³⁰ dispone que esas dudas acerca de la identidad de la finca deben estar justificadas. Claros argumentos se dan en la RDGRN de 19 de febrero de 2015³¹, al señalar que «cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación». En idéntico sentido, la más reciente RDGSJFP de 20 de octubre de 2020³².

27. CHICO Y ORTIZ, J.M. *Estudios sobre Derecho hipotecario*, Marcial Pons, Madrid, 2000, págs. 590 y ss.

28. ROCA SASTRE, R.M. *Derecho Hipotecario*, op. cit., Tomo I, pág. 641.

29. RDGRN de 8 de octubre de 2005. BOE núm. 276, de 18 de noviembre de 2005.

30. RDGRN de 2 de febrero de 2010. BOE núm. 82, de 5 de abril de 2010.

31. RDGRN de 19 de febrero de 2015. BOE núm. 62, de 13 de marzo de 2015.

32. RDGSJFP de 20 de octubre de 2020. BOE núm. 291, de 4 de noviembre de 2020. La Resolución confirma la calificación del Registrador frente a la pretensión de que se

III. LOS ASIENTOS DEL REGISTRO ESTÁN BAJO LA SALVAGUARDA DE LOS TRIBUNALES

Como señala el profesor LACRUZ BERDEJO³³, si encontrásemos un sistema en el que la única verdad fuese la manifestada por el Registro, este sería siempre exacto, si bien esa exactitud se conseguiría con merma de la Justicia. Pero tal circunstancia no ocurre en ningún sistema registral, pues ninguno atribuye a los asientos la prerrogativa de la infalibilidad, admitiéndose que pueden estar en contra de la situación real, bien porque las titularidades que publican no han existido válidamente, o por hacerlas constar de forma distinta a la verdadera, o por no haber hecho consta su extinción.

Es por ello, apunta SANZ FERNÁNDEZ³⁴, que la existencia de una inscripción no puede impedir que quien se considere con derecho sobre el inmueble pueda ejercitar acciones reales contra el titular del derecho inscrito, si bien se condiciona este ataque a que se dirija, también, contra la inscripción misma.

Lo señalado por los autores tiene reflejo en la LH. El art. 1 dispone que «*Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley*». Lo que se completa por la propia Ley en el art. 38 al regular el llamado principio de legitimidad registral que, recordemos, establece la presunción de que los derechos reales existen y pertenecen a quien conste como titular en la forma determinada por los asientos. El párrafo 2º se refiere a los casos en los que alguien entienda que un asiento entra en contradicción con su derecho, disponiendo lo siguiente: «*Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente*».

No cabe duda de que esta salvaguardia judicial supone una aplicación concreta del principio constitucional de la tutela judicial efectiva. Se impone la conclusión de que los asientos practicados son legales, constitucionales y producen todos sus efectos hasta que no haya una declaración judicial, una sentencia firme, que diga otra cosa y que se practique el correspondiente asiento rectificador. Mientras tanto, lo que aparece en el Registro es plenamente válido y eficaz.

entendiera la existencia de una doble inmatriculación por haberse ejecutado unas obras en la finca colindante a la de la recurrente que habían invadido en unos metros la suya. Entiende la Dirección General que, en todo caso, estaríamos en presencia de una construcción extralimitada, pero en ningún caso se habría producido el fenómeno de la doble inmatriculación, al no estar ese trozo de finca doblemente inscrito en el Registro.

33. LACRUZ BERDEJO, J.L. *Derecho inmobiliario registral*, Editorial Aranzadi, Cizur Menor 2015, pág. 346.

34. SANZ FERNÁNDEZ, Á. *Instituciones de Derecho hipotecario*, Instituto Editorial Reus, Madrid 1953, Tomo I, pág. 363.

La inmatriculación de los bienes de la Iglesia Católica, en consecuencia, ha otorgado al dominio sobre los mismos de una publicidad de la que anteriormente carecía. Lo que significa todo lo contrario a las recurrentes afirmaciones de ocultismo o de apropiación indebida de bienes con las que se acusa a las entidades eclesíásticas. Nadie que pretenda ocultar o apropiarse de algo subrepticamente inscribe sus derechos en un Registro cuya finalidad es precisamente la contraria, la de servir de cauce para el público conocimiento de los derechos. La inmatriculación, en definitiva, ha posibilitado ese conocimiento de los derechos por quien lo desee, bastando una simple consulta a los libros, y ha posibilitado el ejercicio de las acciones contradictorias en los casos en que cualquier persona haya considerado tener un mejor derecho, con la consiguiente rectificación de los asientos registrales.

Por tanto, nos dice PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS³⁵, procederá la cancelación por irregularidad del asiento cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho (cfr. art. 79, 3º LH), lo que viene en denominarse nulidad material del asiento. Cuando el Juez declare la nulidad de la inscripción de dominio practicada como consecuencia de la certificación del art. 206 LH, mandará el Juez o Tribunal cancelarlo y, en su caso, extender otro nuevo en la forma que proceda, según la Ley (art. 53 RH), lo que tendrá lugar mediante la presentación de la sentencia en la que se declare dicha nulidad, es decir, la extinción del derecho inscrito en favor de la Iglesia (art. 173 RH).

IV. LOS BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO HISTÓRICO NO SON, POR DEFECTO, BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Un hilo conductor esencial en la reclamación, exclusivamente mediática, de la titularidad de los bienes eclesíásticos es el de que su titularidad solo puede ser pública. Es decir, que las inmatriculaciones han supuesto una apropiación de bienes de las Administraciones Públicas. Las acusaciones no son leves. Por ejemplo, en la noticia del diario Público de 12 de abril de 2020³⁶ se comenzaba del siguiente modo: «*Todo indica que la práctica totalidad del legado cultural de este país ya no pertenece a sus ciudadanos, sino que ha sido “privatizado” de forma masiva en virtud de un subterfugio jurídico que muchos especialistas juzgan arbitrario e inconstitucional*». La argumentación no es baladí, pues lo que se pretende defender es la imprescriptibilidad de los bienes y, en consecuencia, que nunca pudo producirse una adquisición originaria por parte de la Iglesia Católica, con independencia del tiempo y las características que pudiera tener la posesión de los inmuebles en manos de las distintas entidades diocesanas.

35. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. *Derechos reales. Derecho hipotecario*, 4ª edición, Centro de Estudios Registrales, Madrid 2001, Tomo II, pág. 573.

36. <https://www.publico.es/sociedad/propiedades-iglesia-patrimonio-historico-no-debe-propiedad-privada-iglesia.html#:~:text=Y%20a%C3%B1ade%3A%20%22El%20dominio%20p%C3%ABlico,templos%20por%20razones%20de%20culto%22> [Consulta 2 de diciembre de 2023].

El furor por la atribución del carácter público a todos los edificios destinados al culto llega al punto de identificar titularidad pública con patrimonio histórico. Pero el argumento es tan débil que ha bastado la publicación del Estudio sobre las inmatriculaciones del Gobierno para orillararlo. El referido Informe dedica su punto VII a destacar la diferencia entre los bienes que son de dominio público y los que integran el Patrimonio Histórico español, pudiendo ser reivindicados los primeros por el Estado, mas no así los segundos al poder ser de titularidad privada.

La Ley no puede ser más clara sobre este particular. El art. 5 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) define los bienes de dominio público, que serán los que, siendo de titularidad pública, *se encuentren afectados al uso general o al servicio público*, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales. Estos bienes tienen esas características de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad (art. 6 LPAP), lo que contrasta con las características de los llamados bienes patrimoniales de la Administración (art. 7 LPAP), que no tienen carácter demanial.

La clave, por tanto, se sitúa en que un determinado bien esté afecto al uso general o a un servicio público, lo que podrá producirse de tres formas distintas: a) por declaración legal; b) por un acto expreso de afectación realizado por el órgano competente y en el que se declara a qué servicio se afecta y se hace expresa referencia a que el bien queda integrado en el dominio público; c) por los hechos y actos que, de facto y de acuerdo con el art. 66, 2 LPAP³⁷, lo determinan, y que son el uso público, notorio y continuado del bien, la usucapión, la expropiación forzosa, la aprobación por el Consejo de Ministros y la adquisición de muebles. Todos los demás bienes tendrán el carácter de patrimoniales (art. 7 LPAP).

37. Art. 66.2 LPAP: «Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior y de lo dispuesto en el artículo 73 de esta ley, surtirán los mismos efectos de la afectación expresa los hechos y actos siguientes:

- a) La utilización pública, notoria y continuada por la Administración General del Estado o sus organismos públicos de bienes y derechos de su titularidad para un servicio público o para un uso general.
- b) La adquisición de bienes o derechos por usucapión, cuando los actos posesorios que han determinado la prescripción adquisitiva hubiesen vinculado el bien o derecho al uso general o a un servicio público, sin perjuicio de los derechos adquiridos sobre ellos por terceras personas al amparo de las normas de derecho privado.
- c) La adquisición de bienes y derechos por expropiación forzosa, supuesto en el que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.2 de esta ley, los bienes o derechos adquiridos se entenderán afectados al fin determinante de la declaración de utilidad pública o interés social.
- d) La aprobación por el Consejo de Ministros de programas o planes de actuación general, o proyectos de obras o servicios, cuando de ellos resulte la vinculación de bienes o derechos determinados a fines de uso o servicio público.
- e) La adquisición de los bienes muebles necesarios para el desenvolvimiento de los servicios públicos o para la decoración de dependencias oficiales».

Qué inmuebles conforman el Patrimonio Histórico se determina en el art. 1.2 de la Ley de Patrimonio Histórico Español (LPHE), cuando así lo dispone para todos aquellos que tengan un interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. Tal naturaleza jurídica puede disociarse absolutamente de la titularidad pública o privada del bien, pudiendo pertenecer al Patrimonio Histórico cualquier bien, con independencia de quien sea su dueño. Así lo expresa el Informe sobre inmatriculaciones del Gobierno, distinguiendo, por tanto, los bienes de dominio público, de necesaria propiedad pública, de los bienes del patrimonio histórico, que podrán ser de titularidad pública o privada.

Los bienes integrantes del patrimonio histórico podrán ser de propiedad privada, si bien sus propietarios estarán sujetos a una serie de limitaciones dispuestas en la LPHE:

- Están obligados a permitir y facilitar su inspección por parte de los Organismos competentes, su estudio a los investigadores, previa solicitud razonada de éstos, y su visita pública, en las condiciones de gratuidad que se determinen reglamentariamente, al menos cuatro días al mes, en días y horas previamente señalados (art. 13 LPHE).
- Existe un régimen especial para la realización de obras en ellos, requiriéndose autorización de la autoridad competente (art. 19 LPHE), que podrá ordenar el derribo de lo realizado.
- Deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes (art. 36, 1 LPHE), pudiendo hacerse uso de los mismos sin poner en peligro los valores que aconsejen su conservación (art. 36, 2 LPHE). El no cumplimiento de estos deberes se entiende como causa de interés social a los efectos de una posible expropiación forzosa del inmueble (art. 36, 4 LPHE).
- Están sometidos a un especial régimen jurídico en cuanto a su posible enajenación, debiendo cumplirse las prescripciones del RD 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que en sus arts. 40 a 42 establece un procedimiento de notificación al órgano competente de la comunidad autónoma en la materia y al Ministerio de Justicia, existiendo un derecho de tanteo y retracto para ambas administraciones.

Este especial régimen jurídico de la propiedad, caracterizado por los límites en interés público a los que está sometida y que establecen un contorno típico del dominio mucho más exiguo que la propiedad de los bienes que no pertenecen al patrimonio histórico, no impide que el Informe del Gobierno declare expresamente lo siguiente: «... la inclusión de un bien en el patrimonio histórico español no determina

su titularidad a favor de ninguna Administración Pública y, por lo tanto, ningún derecho le corresponde para reclamar dichos bienes ante su privación contraria a Derecho por un tercero si no demuestran la titularidad del mismo por mucho que el bien tenga la consideración de bien perteneciente al patrimonio histórico».

No parece que la cuestión tenga mucho recorrido desde el punto de vista jurídico. Pero esta claridad no parece ser obstáculo para que la equiparación sea una constante en la diversa literatura sobre las inmatriculaciones. Y no solo en las opiniones, sino también, lo que resulta más grave, en documentos oficiales realizados a instancias de entidades públicas con fondos públicos.

Debemos hacer referencia aquí al recurrente caso de la inmatriculación de la Mezquita Catedral de Córdoba. La dialéctica sobre la inscripción a nombre de la Diócesis de Córdoba llegó al extremo de que el Ayuntamiento de Córdoba creara una Comisión de Expertos en orden a emitir un Dictamen en el que fundamentar una posible reclamación sobre la propiedad de dicho monumento, emitiéndose el Informe con fecha 15 de septiembre de 2018³⁸. En él se afirma, entre otras cosas, lo siguiente: *«Al tratarse la Mezquita Catedral de un bien público, que no está en el tráfico del comercio, no es posible que la Iglesia Católica apele al mecanismo de usucapión, pues la posesión pacífica y continuada no es suficiente en este caso para demostrar la propiedad»*. También señala lo siguiente: *«La admisión de que la Mezquita Catedral pudiera ser un bien de titularidad privada de la Iglesia Católica supondría reconocer la propiedad a una institución regida por normas de un Estado distinto al español (Estado vaticano), y admitir que este supuesto propietario pudiera ejercer sus funciones de propietario de la Mezquita Catedral, lo que incluiría su facultad, por ejemplo, para vender libremente el bien»*. Finalmente, asimila la titularidad pública del edificio a la imposibilidad de que un bien privado puede cumplir los valores promovidos por la Unesco, que declaró el inmueble como Patrimonio Universal porque se partía de su condición de bien público.

Como afirma MUÑOZ GUIJOSA³⁹, las aseveraciones efectuadas por la Comisión constituyen una muestra de una profunda confusión conceptual, utilizando la terminología de forma muy alejada al contenido jurídico que a la misma corresponde, llegándose a decir de soslayo que la Iglesia Católica no puede ostentar la propiedad de bienes. Los autores confunden la titularidad de un bien con la función que debe cumplir, lo que lleva a hacer esas afirmaciones tan erróneas. La naturaleza pública de un bien solo tiene que ver con su titularidad, su pertenencia a un ente público;

38. La Comisión de Expertos se formó por Juan B. Carpio Dueñas, D. Alejandro García Sanjuán y D. Federico Mayor Zaragoza. Puede verse el texto completo del Dictamen en: https://www.cordoba.es/doc_pdf_etc/AYUNTAMIENTO/Informe_Comision_Expertos_Mezquita-Catedral_15-09-18.pdf
39. MUÑOZ GUIJOSA, M.A. «La incardinación real y potencial de la Mezquita-Catedral de Córdoba en el concepto jurídico de bien público», en FERNÁNDEZ-MIRANDA, J. (Director) y otros, *Estudio histórico y jurídico sobre la titularidad de la Mezquita-Catedral de Córdoba*, Editorial Dykinson, Madrid 2019, págs. 176 y ss.

mientras que la función solo hace referencia a los intereses que un bien está llamado eventualmente a satisfacer y que opera con independencia de quién sea su titular.

La citada profesora arguye una conclusión con la que no podemos dejar de estar de acuerdo, la de que el valor cultural que poseen los bienes pertenecientes al patrimonio histórico conforman lo que se ha venido en denominar «estatuto jurídico de la propiedad cultural», esto es, «*el conjunto de facultades, condiciones de ejercicio de las mismas y obligaciones que pesan sobre el propietario*». Para ello, citando a LÓPEZ RAMÓN, nos habla de la categoría de «bienes de interés público», que suponen una suerte de culminación de la función social de la propiedad, cuyo régimen jurídico compatibiliza el interés privado y facultades de los propietarios con intensos vínculos derivados de los intereses públicos que concurren, a fin de garantizar su conservación y el disfrute por la colectividad; todo lo cual se formaliza por el concreto acto administrativo que declara la pertenencia de un bien al género previamente diseñado por la legislación.

Que un determinado bien entre dentro de ese género de bienes de interés público no significa, en absoluto, la posibilidad de que se produzca una mutación en la titularidad jurídica del mismo.

V. LA REFORMA DE LA LH DE 2015 IMPIDE A LA IGLESIA CATÓLICA INMATRICULAR SUS BIENES SIN TÍTULO FORMAL POR MEDIO DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO. POSIBLES ALTERNATIVAS LEGALES

Siguiendo a ROCA SASTRE⁴⁰, podemos afirmar que el expediente de dominio hunde sus raíces en la reforma de la LH de 1869. En la originaria Ley de 1861 solo se establecían los llamados expedientes posesorios, que justificaban la posesión de las fincas para intentar suplir la falta de títulos existentes sobre la propiedad inmobiliaria y permitir su acceso al Registro, en la presunción de que los promotores (poseedores) eran los propietarios. Así se desprendía de la dicción del art. 397 cuando se refería a «*el propietario que careciere de título de dominio escrito*», para el que se preveía esa posibilidad de poder justificar la posesión. El reformador de 1869 advierte la posibilidad de que terceros adquirentes puedan observar la inscripción posesoria como sospechosa, lo que le hace introducir la figura del expediente de dominio como forma de titulación supletoria que permitiera inscribir la propiedad.

La reforma producida en la LH en 2015 ha realizado una profunda transformación en los procedimientos de inmatriculación de fincas, con especial incidencia en el expediente de dominio. Como señala CURIEL LORENTE⁴¹, el expediente de dominio anterior a la reforma tenía como finalidad conseguir «un título hábil para

40. ROCA SASTRE, R.M. *Derecho Hipotecario...*, op. cit., Tomo IV, págs. 204 y ss.

41. CURIEL LORENTE, F. *Inmatriculación...*, op. cit., pág. 98.

la inmatriculación mediante la declaración judicial de haber quedado acreditada la legítima adquisición del dominio de la finca por el promotor del expediente». Es decir, se trataba de un procedimiento mediante el que el titular de dominio, pero que carecía de un título formal de adquisición, podía conseguir una declaración judicial que supliera esa falta para acceder al Registro de la Propiedad. No servía para suplir la ausencia de un título material, que era imprescindible, sino para suplir la carencia de título escrito de dominio o el supuesto en el que, teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa (art. 272 RH).

Bastaba, por tanto, que el título alegado en el expediente fuese un documento privado, sirviendo el auto aprobatorio del expediente para obtener la inmatriculación. Así resulta, por ejemplo, de la RDGRN de 21 de noviembre de 1995⁴² en un supuesto de expediente de dominio para inmatriculación derivado de un contrato de compraventa; frente a la denegación de la inscripción por parte del Registrador por entender que el auto no es suficiente y que debería procederse a la elevación a público del contrato privado, de constar y contar con la colaboración del transmitente, o a la obtención de sentencia mediante el procedimiento contencioso correspondiente si el transmitente no procede a su elevación a público, la Resolución dispone lo siguiente: *«Establecido en los artículos 199, a), 201, regla 6.ª, de la Ley Hipotecaria, y 283 del Reglamento Hipotecario, que el auto firme recaído en el expediente de dominio tramitado de conformidad con los preceptos citados, por el que se declara justificado el dominio del promotor, es título suficiente para la inmatriculación de la finca e inscripción de su dominio a favor de dicho promotor; y señalándose en la regla 2ª del citado artículo 201 de la Ley Hipotecaria que para la justificación del dominio del solicitante presentará éste, si los tuviere, los documentos acreditativos pertinentes, carece de todo fundamento la denegación de la inscripción pretendida sin que pueda el Registrador en el ámbito de su función calificadora y cualesquiera que sean los argumentos incoados, valorar la aptitud del expediente de dominio como cauce para la inmatriculación, e ignorar la virtualidad que la ley le ha conferido»*.

Porque el expediente de dominio no exigía la presentación de un título formal, lo que solo debía hacer *«si los tuviere»* (art. 201. Segunda LH, en su redacción anterior a la reforma de 2015); lo que se recalaba, además, en el art. 282 RH cuando dispone lo siguiente: *«En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisición de la finca o derecho cuando hubiere alegado que carece del mismo, ni se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trate de obtener»*.

En definitiva, en palabras de CONCEIRO DEL RÍO⁴³, el expediente trataba de demostrar o justificar si el solicitante disponía de un hecho o acto con virtualidad

42. RDGRN de 21 de noviembre de 1995. BOE 4/1996, de 4 de Enero de 1996.

43. CONCEIRO DEL RÍO, J. *La inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad. Su regulación actual*, Dijusa Editorial, Madrid 2000, págs. 331 y ss.

para provocar la adquisición del inmueble; podía faltar el título en sentido formal, pero no el material, la causa adquisitiva, que debía expresarse necesariamente y ser apto para adquirir el dominio. El expediente solo tenía como finalidad acreditar que ese acto o hecho idóneo para adquirir había tenido lugar, lo que se reconocía ya en RDGRN de 16 de noviembre de 1923⁴⁴, antes de la actual LH, atribuyéndole a la resolución del expediente la virtualidad de provocar la cancelación de las inscripciones de posesión contradictorias.

Para posibilitar que el hecho o acto idóneo para adquirir el dominio tuviese acceso al Registro se habilita una titulación supletoria que, en palabras de ROCA SASTRE⁴⁵, «si bien no constatará directamente el acto o negocio jurídico de la adquisición, justificará la adquisición en sí».

Esta situación sufre un cambio radical por la reforma practicada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro, que regula los procedimientos de inmatriculación de fincas en los artículos 203 a 207. El preámbulo de la Ley, tras hacer referencia a la necesidad de avanzar en la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, se refiere a dichos medios de la siguiente manera: «*Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso; y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse*».

Respecto al expediente de dominio, dispone que la inmatriculación «*se llevará a cabo mediante el expediente de dominio que se regula de forma minuciosa sin intervención judicial. Este expediente sustituye al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados*».

Para GARCÍA GARCÍA⁴⁶ la reforma se fundamenta en una serie de ideas generales: en primer lugar, que se desjudicializa el expediente de dominio, que se encarga a los notarios, resolviéndolos el Registrador, resaltando especialmente la calificación regis-

44. RDGRN de 16 de noviembre de 1923. Gaceta de Madrid, 23 de Noviembre de 1923. En el caso que suscita la Resolución, un particular de Córdoba insta expediente de dominio para obtener la inmatriculación de un inmueble objeto de compraventa al Cabildo de la Santa Iglesia Catedral, cuya posesión constaba inscrita en favor del Estado, obteniendo auto declarando el dominio, que confirma la Audiencia territorial, y habiendo sido oído en el pleito el representante del Estado. La Resolución proclama la virtualidad cancelatoria del auto recaído en el expediente de dominio al haber tomado parte en el expediente el titular de la inscripción posesoria.

45. ROCA SASTRE, R.M. *Derecho Hipotecario...*, op. cit., Tomo IV, pág. 210.

46. GARCÍA GARCÍA, J.M. *La finca registral...*, op. cit., págs. 806 y ss.

tral; en segundo lugar, el hecho de mantenerse la posibilidad de inmatricular en base a un doble título (art. 205 LH), si bien ahora debe tratarse de un doble título público.

El propio autor se refiere al expediente de dominio, en la nueva regulación que le da el art. 203 LH⁴⁷, atribuyéndole los siguientes caracteres:

- 1) Es uno de los procedimientos establecidos en el art. 198 LH para conseguir la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral (art. 198, 5º LH).

47. Art. 203 LH: «1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

- a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.
- b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.
- c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro.
- d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de

- 2) Se tramita con la competencia de Notarios y Registradores, frente a la que anteriormente tenían los Juzgados de 1ª Instancia del partido en el que radicaba la finca.
- 3) Se rodea el procedimiento de una serie de garantías y requisitos para la seguridad de colindantes, propietarios, titulares de derechos reales y de bienes de dominio público.

la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) *La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.*
- b) *La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.*
- c) *La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.*

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el "Boletín Oficial del Estado", que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso,

ESTUDIOS



Acceso online a Biblioteca Digital Legalteca:
consulte página inicial de esta obra

En las dos últimas décadas hemos asistido a una polémica extraordinaria con relación a la inmatriculación de sus bienes inmuebles por parte de la Iglesia Católica, poniendo en duda la capacidad patrimonial de la Iglesia y su facultad de inscribir los bienes inmuebles de su propiedad en el Registro, fundamentalmente mediante la certificación de dominio.

La reforma que introdujo el RD 1867/1998, durante el Gobierno de José María Aznar, supuso un detonante para que determinados movimientos, plataformas y grupos de opinión, autodenominados como defensores del patrimonio público, iniciaran una andadura de proclamas, manifiestos, reivindicaciones y protestas que llegan hasta nuestros días. El mencionado RD eliminó, por entenderla inconstitucional, la hasta entonces prohibición o excepción de inscripción en el Registro de los templos destinados al culto católico.

La obra plantea los antecedentes históricos y legislativos de la certificación de dominio; el estudio de la inmatriculación de fincas como institución registral, distinguiéndola del derecho de propiedad, respondiendo jurídicamente a las acusaciones de apropiación indebida que se han vertido contra la Iglesia por plataformas y en sede parlamentaria; estudia el procedimiento de reforma de la Ley Hipotecaria que llevó a la supresión de la certificación de dominio; y un estudio sistemático de los conflictos judiciales habidos en casos de inmatriculación de fincas de la Iglesia Católica, para dar respuesta a la pregunta de si la reforma hipotecaria respondió verdaderamente a una realidad social, a un conflicto de orden jurídico que requería necesariamente la supresión del procedimiento de inmatriculación estudiado, o fue consecuencia de necesidades e intereses políticos.

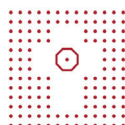
ISBN: 978-84-1085-326-3



EA-0280/2005



GA-20050100



CABILDO
CATEDRAL
DE CÓRDOBA

ARANZADI