

---

# La inscripción de los lugares de culto en el Registro de la Propiedad\*

## *The Registration of Places of Worship in the Property Register*

---

María GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil  
Universidad Antonio de Nebrija y del Centro Universitario Villanueva  
mgoni@villanueva.edu

**Resumen:** En el presente trabajo se pretende examinar la incorporación de los bienes inmuebles destinados al culto –lugares de culto– en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, se analiza la inmatriculación de estos inmuebles, con especial referencia a los de la Iglesia Católica, que llegan al Registro a través del procedimiento especial del art. 206 LH., así como la inscripción de las declaraciones de obra nueva, mediante las que se hace constar en el Registro, la construcción y acceso del edificio destinado al culto en la finca registral ya inmatriculada. Las peculiares características de los inmuebles destinados al culto les confieren un régimen jurídico especial del que debe quedar constancia en el Registro de la Propiedad, para su perfecta oponibilidad a terceros; por ello, defendemos la necesidad de que conste en el Registro la adscripción cultural de un determinado inmueble.

**Palabras clave:** Lugares de culto, inscripción, inmatriculación por certificación administrativa, adscripción al culto.

**Abstract:** The purpose of this paper is to explore the registration of real estate used for worship or religious purposes in the Spanish Property Register. The discussion focuses on properties belonging to the Catholic Church, which are registered through the special procedure set out in article 206 of the Ley Hipotecaria (Spanish Real Estate Law), as well as on the enrolment of structural modifications made or added to the registered property. Given that properties used for worship or religious purposes have special characteristics, they are governed by a specific legal framework which must be recorded in the Property Register, so as to ensure proper opposability by third parties. Thus, the argument here is that the Register must also record the cultural/religious function of a given property.

**Keywords:** places of worship, registration, enrolment for administrative certification, designation of religious use.

---

\* Este artículo ha tenido su origen en la ponencia con el mismo título, presentada en el IX Simposio Internacional sobre el Régimen legal de los Lugares de Culto. Nueva frontera de la libertad religiosa, organizado por el Instituto Martín de Azpilcueta, de la Universidad de Navarra, que tuvo lugar en Pamplona, el 10 de Noviembre de 2011.

## 1. INTRODUCCIÓN: LA RELACIÓN ENTRE LA LIBERTAD RELIGIOSA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La libertad religiosa como derecho fundamental y el Registro de la Propiedad como instrumento de seguridad jurídica del tráfico jurídico inmobiliario, *a priori*, poco tienen que ver. No obstante, si nos detenemos a reflexionar sobre su relación, veremos que existe un nexo de unión entre ambos, que justifica plenamente esta extraña simbiosis.

Esa relación, o especial unión, se instrumenta o explica a través de un peculiar objeto de inscripción en el Registro que, precisamente, se va a analizar en este trabajo: los lugares de culto.

En efecto, si el art. 16 CE establece el derecho fundamental a la libertad religiosa, el art. 2.2 LOLR considera el «derecho de las Iglesias, Confesiones y Comunidades religiosas a establecer lugares de culto o de reunión con fines religiosos», como una de las manifestaciones de ese derecho a la libertad religiosa. Es la libertad de culto y su facultad concreta de establecer lugares de culto, el nexo de unión entre Registro y libertad religiosa.

Se trata, en definitiva, de la misma relación –ya conocida y que gran parte de la doctrina se ha dedicado a analizar–, que surge entre el urbanismo y la libertad religiosa, que se consigue, justamente, a través de la libertad de culto. Moreno Antón explica esta relación de la siguiente forma: «la conexión jurídica urbanismo/libertad religiosa tiene lugar a través... de esa libertad de culto, en la que se comprenden los derechos a exteriorizar y practicar externamente las creencias religiosas, tanto de forma individual como comunitaria, así como el derecho a reunirse públicamente para manifestar las creencias de quienes profesan un mismo credo. Ahora bien el ejercicio de estas facultades no es absoluto, sino que debe coordinarse con otros bienes jurídicos e intereses dignos de protección... Y entendemos que solo desde esta perspectiva pueden abordarse las relaciones urbanismo/libertad religiosa, relaciones que convergen en y sobre los lugares de culto, espacios físicos a través de los cuales se desenvuelve la libertad religiosa y de culto».<sup>1</sup>

De igual forma, y ahora con relación al Registro de la Propiedad, podemos decir que, como consecuencia de ese derecho a establecer lugares de culto, las Iglesias y Confesiones religiosas pueden construir, adquirir y constituir lugares adecuados en los que desarrollar y practicar su culto, con todas las ga-

---

<sup>1</sup> MORENO ANTÓN, M., *El tratamiento urbanístico de los lugares de culto: a propósito del proyecto de Ley de Cataluña sobre centros de culto o de reunión con fines religiosos*, Revista General de Derecho Canónico y Eclesiástico del Estado, RGDCEE, Iustel 17 (2008), 5.

rantías necesarias para ello, y sin intervención o autorización previa por parte del Estado. Pues bien, si los lugares de culto son, en definitiva, bienes inmuebles en los que desarrollar de forma permanente la actividad cultural, el establecimiento de los mismos solo se consigue de forma plena si se consigue hacer oponible a terceros, tanto la titularidad dominical sobre aquellos, como su propia condición de lugares destinados a culto. Y esto se logra a través del Registro de la Propiedad, pues es el instrumento jurídico destinado a otorgar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, también de los inmuebles destinados al culto; es decir, los lugares de culto.

Y si, además, el punto final del proceso urbanístico es su recepción y constancia en el Registro de la Propiedad, la inscripción en el Registro de los lugares de culto es, entonces, la última etapa del establecimiento de los lugares de culto, pues, como hemos dicho, solo con ella se garantiza tanto la titularidad de los mismos, como su especial destino frente a todos. Es decir, la inscripción en el Registro de la Propiedad es el último peldaño del derecho a establecer lugares de culto, manifestación importantísima del derecho fundamental a la libertad religiosa. No se puede olvidar, como añade Corral Martínez<sup>2</sup>, que la inscripción en el Registro beneficia a quien lo hace, pues resulta favorecido por el principio de publicidad registral, haciendo segura su adquisición frente a todos.

Es decir, para garantizar el pleno desenvolvimiento de la libertad religiosa, a nuestro juicio, debe garantizarse también la posibilidad de inscripción de los lugares de culto de cualquier Iglesia o Confesión en el Registro de la Propiedad; eso sí, respetando las propias normas del Derecho civil y sometándose a las mismas para conseguir los efectos pretendidos de la fe pública registral, sin que esto suponga una merma a la libertad religiosa, sino un límite a este derecho fundamental necesario para conseguir sus efectos.

Si esto es así, analizar cómo se consigue, y cuáles son las especiales características de las relaciones Registro-lugar de culto, es lo que corresponde desarrollar en las siguientes líneas.

## 2. OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN: LUGARES DE CULTO. DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO A EFECTOS REGISTRALES

La expresión «lugares de culto» abarca supuestos tan distintos como iglesias, capillas, oratorios, sinagogas, mezquitas, templos, etc. Esta denominación

---

<sup>2</sup> CORRAL MARTÍNEZ, J., *Aspectos civiles, registrales y tributarios de la Urbanística de culto*, en *Urbanística del culto. Libro homenaje al Prof. Dr. José M<sup>o</sup> Urteaga Embil*, (CORRAL SALVADOR, C., S. J. [coord.]), Universidad Pontificia de Comillas, Madrid 2004, 23-45.

es hoy la comúnmente aceptada por la doctrina, ya que tiene un fundamento legal, pues es utilizada en los principales cuerpos legislativos<sup>3</sup>, con preferencia a otras similares como «edificios de culto», «templos» o «lugares sagrados», que en algún momento se referían a la misma realidad. Pero ¿qué son los lugares de culto? ¿a qué corresponde esta denominación? ¿qué tienen en común todos estos lugares? La función o finalidad a la que se destinan: el culto.

En efecto, un lugar de culto, según Rodríguez Blanco<sup>4</sup>, es «un edificio o local dedicado al culto», siendo precisamente esa función y destino principal y continuado lo que le caracteriza; el desarrollo en su interior de actividades culturales es lo que lo identifica como tal. En este sentido, la STS 3 enero 1979 afirma que «por edificio destinado al culto se entiende todo aquél, cualquiera que sea su titularidad dominical (pública o privada) y su denominación (templo, iglesia, capilla, oratorio, etc.) que se encuentra adscrito al menester de celebrar ceremonias religiosas con independencia de su periodicidad».

Por eso, lugares de culto propiamente dichos no son aquellos en los que, a pesar de desarrollarse en los mismos ciertas actividades culturales, su destino o función principal no es el culto, como ocurre con cementerios o escuelas o salas habilitadas *ad hoc*, etc. Y por el contrario, no pierden su consideración como lugares de culto aquellos inmuebles en los que, además de actividades culturales, se desarrollen otras actividades no religiosas, como conciertos, conferencias, etc., siempre que éstas sean de carácter residual o accesorio.

Además, y como también recoge Rodríguez Blanco<sup>5</sup>, para ser lugar de culto no es necesario que ese edificio o local sea absolutamente independiente, sino que puede estar inmerso en otro edificio, o como dependencia aneja al mismo, piénsese, por ejemplo, en capillas u oratorios dentro de otros edificios como hospitales, establecimientos penitenciarios, aeropuertos, casas particulares, etc.

En general, un lugar de culto está abierto al público, y podemos decir que, de alguna forma, son edificios para un uso público, a los que accede un gran número de personas; aunque nada impide que tengan un uso privado, cuando su acceso se restringe a un pequeño grupo de personas<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Véase, por ejemplo, art. 2.2. LOLR; Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Jurídicos, de 3 enero 1979; y en el art. 2.1 de los acuerdos específicos con distintas confesiones (evangélica, israelita e islámica), de 10 noviembre 1992 con FEREDE, FCI, y CIE.

<sup>4</sup> RODRÍGUEZ BLANCO, M., *Libertad religiosa y confesiones. El régimen jurídico sobre los lugares de culto*, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales y Boletín Oficial del Estado, Madrid 2000, 21.

<sup>5</sup> RODRÍGUEZ BLANCO, M., *Libertad religiosa y confesiones*, cit., 23.

<sup>6</sup> En este sentido, MORENO ANTÓN, M., *El tratamiento urbanístico...*, cit., 7.

El establecimiento de un lugar de culto, o lo que es lo mismo, la destinación de un edificio o local al culto depende únicamente de la Iglesia o Confesión que lo destina. Es decir, su establecimiento, como señala el art. 2.2 LOLR, es una de sus facultades propias, siendo el Estado absolutamente incompetente en esta materia, debido precisamente a la aconfesionalidad del Estado, recogida en el art. 16 CE. Las confesiones religiosas son las únicas competentes para decidir y determinar el carácter religioso de un establecimiento. Cómo un local o edificio pasa de ser tal a ser un lugar de culto, es distinto según las diferentes confesiones o iglesias, pues queda sometido a su potestad, y al ordenamiento confesional correspondiente, limitándose el Estado a otorgar ciertos efectos jurídicos civiles a esos establecimientos ya erigidos como tales por las confesiones religiosas.

En concreto, por ejemplo, en la Iglesia Católica, un edificio pasa a ser lugar de culto, a través de la *deputatio ad cultum*, que se lleva a cabo normalmente por la dedicación o bendición del mismo, tal y como parece deducirse del c.1205 CIC, aunque también es posible establecer un lugar de culto a través de la licencia del Ordinario (cc. 1223 y 1226 CIC relativos a los oratorios y capillas). Desde ese momento, el edificio es lugar de culto, está destinado al mismo, y queda afecto a ese destino cultural, que solo puede variarse y suprimirse a través de un acto de la propia Iglesia (desacralización), pues es la única que puede «suprimir» esa destinación que le da su estatus especial.

Para las confesiones religiosas que firmaron los acuerdos de 1992, el establecimiento de lugares de culto viene determinado por el art. 2 de los respectivos convenios, en los que se define qué se entiende por lugares de culto y cuáles son los requisitos para su establecimiento<sup>7</sup>. No se puede olvidar que son las confesiones las únicas competentes para certificar dicha condición, variando quién deba certificar según la confesión de que se trate.

Por eso, y siguiendo en este punto también a Rodríguez Blanco<sup>8</sup>, podemos decir que sobre un lugar de culto recaen tres potestades: la eclesiástica, la estatal y la dominical; pues una cosa es quién destine y regule su función cultural; otra, el sometimiento de los lugares de culto a la normativa estatal como

---

<sup>7</sup> Véase: Art. 2 del Acuerdo de Cooperación entre el Estado español y la Federación de Entidades Religiosas Evangélicas de España (Ley 24/1992, de 10 de noviembre); el Art. 2 del Acuerdo de Cooperación entre el Estado español y la Federación de Comunidades Judías de España (Ley 25/1992, de 10 de noviembre); y el Art. 2 del Acuerdo de Cooperación entre el Estado español y la Comisión Islámica de España (Ley 26/1992, de 10 de noviembre).

<sup>8</sup> RODRÍGUEZ BLANCO, M., *Libertad religiosa y confesiones. El régimen jurídico sobre los lugares de culto*, cit., 106-124.

límite del ejercicio del derecho fundamental de la libertad religiosa; y otra, a quién pertenece dicho inmueble, que es independiente de su destino cultural. Un lugar de culto, por tanto, lo es con independencia de su titularidad dominical, pues no es esta potestad la que sirve para reconocerlos, sino su función cultural principal, tal y como hemos dicho.

Pues bien, partiendo de estas ideas, ahora debemos delimitar el objeto concreto de nuestro estudio: los lugares de culto como objeto de inscripción registral. De este modo, analizados los lugares de culto, únicamente como objeto de inscripción, como fincas registrales, hemos de concluir lo siguiente:

- Un lugar de culto, como objeto de inscripción, es un bien inmueble que debe constituir una finca registral. Ese inmueble puede ser un edificio o local, pero siempre deberá ser independiente, constituir finca registral propia y por tanto ser capaz de abrir folio registral nuevo y autónomo.
- Por eso, solo vamos a analizar los locales o edificios independientes, sin que nuestro estudio alcance a esos lugares inmersos en otras fincas, pues en esos casos se inscribirán como tales fincas (hospitales, centros penitenciarios, fincas particulares, etc.), y no habrá una forma de practicar la inscripción distinta de la de la finca que los acoge; ya que al tratarse de un accesorio, anejo o parte integrante de la finca registral matriz, su inscripción no reviste particularidad alguna respecto de la de aquella.
- Además, lo que determina la inscripción de esos lugares de culto es la potestad dominical, a quién pertenecen, debido a que el derecho de propiedad es el verdadero objeto de la publicidad registral. Luego, los lugares de culto interesan al Registro solamente desde la perspectiva de la titularidad dominical.
- Precisamente, como consecuencia de esa potestad dominical, pueden variar los requisitos para la inscripción de un lugar de culto en el Registro, pues no es lo mismo un inmueble de culto de la Iglesia Católica, que el de un particular, o de otra confesión.

El carácter de inmueble independiente y principal, la potestad dominical del mismo, junto con su destino cultural, son las claves de una inscripción diferenciada.

Con estas precisiones, nos atrevemos a afirmar que un lugar de culto como objeto de inscripción registral será aquel edificio o local independiente destinado al culto, que puede abrir folio en el Registro, con independencia de quién sea su titular dominical, pero siendo éste el dato el más relevante a efectos registrales, pues hará variar la forma, procedimiento y requisitos de su inscripción.

En definitiva, lugar de culto es la finca registral destinada a culto de cualquier confesión religiosa.

3. LA POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DE LOS LUGARES DE CULTO: ESPECIAL REFERENCIA A LOS PERTENECIENTES A LA IGLESIA CATÓLICA

Definidos de esta forma los lugares de culto, hoy no cabe duda de la posibilidad de su inscripción. Todos los lugares de culto pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad, tal y como se desprende de los arts. 4, 19 y 20 RH.

El art. 4 RH afirma 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 tanto, los de las Administraciones Públicas y los de las entidades civiles y eclesiásticas». Como ya hemos dicho antes, la titularidad dominical de una entidad o confesión religiosa no es óbice para su inscripción en el Registro y, siempre que la misma tenga personalidad jurídica reconocida, podrá practicar la inscripción de ese bien inmueble destinado al culto, a su nombre.

Por otra parte, y ya en relación con la Iglesia Católica, los arts. 19 y 20 RH determinan las normas concretas para llevar a cabo esas inscripciones, remitiéndose a las normas generales para las Administraciones Públicas.

Pero esto no ha sido siempre así. Hay que recordar que, antes de la reforma del RH de 1998, el antiguo art. 5 RH exceptuaba de inscripción a los bienes de dominio público, los bienes municipales y provinciales de dominio y uso público, las servidumbres legales de utilidad pública o comunal, y los templos destinados al culto católico. Es decir, no había que inscribir los lugares de culto de la Iglesia Católica.

Creemos que el artículo 5 RH, ya derogado, no recogía una prohibición expresa a la inscripción de los bienes de la Iglesia Católica<sup>9</sup>, sino más bien se inclinaba por la no necesidad de inscripción de los templos de culto, pues, hasta entonces, la notoriedad de los templos católicos y su uso común, de acceso abierto a una pluralidad de fieles, similar a un uso público, hacían innecesaria su inscripción. La razón de su no inscripción radicaba en que se trataba de bienes cuya titularidad dominical era notoria y conocida por todos, y por eso no necesitaban de inscripción para obtener publicidad, a la vez que sobre ellos existía un uso común, similar al que concurría en el resto de bienes excluidos de inscripción del art. 5 RH.

---

<sup>9</sup> Como lo demuestra el hecho de que en la práctica sí se inscribieron templos, capillas e iglesias de culto católico antes de la reforma de 1998 RH, dependiendo en la mayoría de los casos de la interpretación que de este precepto hacía el Registrador competente.

En efecto, las razones que la doctrina ha esgrimido para excluir la inscripción de estos bienes, han sido tradicionalmente las siguientes, siguiendo en este punto a Ruano Espina<sup>10</sup> y lo que recoge de Mínguez y Puente:

- a) La notoriedad de los templos de culto católico<sup>11</sup>.
- b) La similitud a los bienes de dominio público, por su función o destino cultural que implica cierto uso generalizado o público de los mismos<sup>12</sup>.
- c) La confesionalidad del Estado que otorgaba un privilegio a la Iglesia Católica, eximiendo de la inscripción de dichos bienes<sup>13</sup>.

La DGRN en resolución de 31 marzo 1982 justificó esta excepción en razones de «uso general por todos los fieles», y de la titularidad de la Iglesia Católica sobre ellos. De este modo, solo los lugares de culto pertenecientes a las entidades jerárquicas de la Iglesia Católica (normalmente iglesias), con un acceso abierto y, por tanto uso general de los fieles, son los que quedaban excluidos de inscripción, sin que se pudiera extender esta exclusión a los lugares destinados al culto católico de titularidad privada o pertenecientes a otras entidades públicas y uso restringido a unos particulares (por ejemplo, capillas u oratorios)<sup>14</sup>.

<sup>10</sup> RUANO ESPINA, L., *Régimen Jurídico Registral de los Bienes de las Confesiones Religiosas y su Tratamiento Jurisprudencial*, Ed. Thomson Aranzadi, Pamplona 2005, 118-119.

<sup>11</sup> MÍNGUEZ, S. y PUENTE, J., *Consideraciones sobre el régimen jurídico registral de las Entidades Religiosas*, en *Ponencias y Comunicaciones presentadas en el II Congreso Internacional de Derecho Registral, II*, Madrid 1974, 693 y 696-697. Se inclinan por la tesis de la apariencia notoria, debido en la mayoría de los casos a la verticalidad de las construcciones anteriores, que hacía superflua la inscripción, pues era reconocido por todos como pertenecientes a la Iglesia Católica.

<sup>12</sup> CHICO Y ORTIZ J. M., *Estudios sobre Derecho hipotecario*, tomo II, Ed. Marcial Pons, Madrid 1994, 992, y PALOS ESTAUN, A., *Inmatriculación en el registro de la propiedad de los bienes de la Iglesia*, Revista Española de Derecho Canónico 51 (2001) 804; estos autores ponen el énfasis en el carácter sagrado de tales inmuebles, lo que les excluye del comercio de los hombres, asimilándolo en cierto modo a los bienes de dominio público (Chico), o a su función social que también les equipara a dichos bienes (Palos). En otro sentido, RODRÍGUEZ BLANCO, M., *Libertad religiosa y confesiones*, cit., 347-349, afirma que la falta de inscripción de los lugares de culto de la Iglesia Católica se debe más a su asimilación con los bienes de uso y servicio público que a otra cosa, rechazando que su no inscripción se derive de su carácter de *res sacra*, ni mucho menos de un privilegio anticonstitucional.

<sup>13</sup> GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, tomo I, Ed. Civitas, Madrid 1988, pág. 126, consideraba que esta excepción era un privilegio a la Iglesia Católica derivado de la confesionalidad del Estado español anterior a la CE 1978, y que por lo tanto, hoy hay que suprimirlo.

<sup>14</sup> La RDGRN 31 marzo 1982 afirma respecto a los bienes de la Iglesia, que «al igual que los del Estado, Provincia o Municipio cabía la distinción establecida para estos últimos bienes entre los destinados a un uso general de todos los fieles, y que por su misma naturaleza deberían estar excluidos de la inscripción, y aquellos otros bienes de la propiedad privativa que serían inscribibles».



Compartimos la tesis de esta resolución en el sentido de que hace hincapié en la diferencia entre la titularidad dominical –potestad dominical–, y la potestad eclesiástica, que ya hemos puesto de relieve, siendo la primera lo verdaderamente relevante para el Registro de la Propiedad. No obstante, no puede olvidarse a efectos de inscripción la función o destino específico de estos inmuebles, que es lo que precisamente les otorga diferencias en el sistema registral, ni la posibilidad del acceso restringido o abierto a los mismos, que es lo que les confiere un uso privado o general, asimilándolos a los bienes de dominio público.

En cualquier caso, y como hemos dicho, la reforma de 1998, modificó este artículo y, en la actualidad, sí se permite la inscripción de bienes de dominio público y de templos de la Iglesia Católica, lo cual nos parece muy acertado, ya que, a pesar de ser los lugares de culto, en general, de propiedad notoria, la falta de inscripción les privaba de protección registral, y por tanto, disminuía la seguridad jurídica. Esto colocaba, en consecuencia, a la Iglesia Católica en situación de inferioridad con respecto a otras confesiones, al no poder conseguir los beneficios derivados de la inscripción registral, tal y como afirmaba la propia Exposición de Motivos del RD 1867/1998 de 4 de septiembre de reforma del Reglamento Hipotecario.

En este sentido, la RDGRN de 12 enero 2001 declaró la posibilidad de inscripción de los templos de culto católico, basándose, precisamente, en el art. 14 CE, ya que si se permitía la inscripción de templos de otras Confesiones, también debería poder inscribirse los de la Iglesia Católica. En concreto, se basó en «la proscripción del trato discriminatorio por razón de religión no legitimado constitucionalmente –cfr. art. 14 CE, cuya recta interpretación ha de impedir que se prohíba la inscripción de templos destinados al culto católico y, en cambio, se permita la de los destinados al culto propio de cualquier otra confesión religiosa–».

Por lo tanto, lo que en un primer momento podría haberse considerado como un privilegio de no inscripción<sup>15</sup>, se convirtió en una desventaja clara para la Iglesia Católica, pues al no poder inscribir sus bienes inmuebles destinados al culto católico se le privaba de la defensa efectiva de su titularidad do-

---

<sup>15</sup> En este sentido, consideran que la no inscripción de estos bienes es un privilegio de la Iglesia Católica basado en la confesionalidad del Estado de la época anterior: (GARCÍA GARCÍA, J. M.); otros consideran que se trata de cierto privilegio, por tratarse de bienes fuera del comercio de los hombres (VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A.), o por ser *res sacra* (GARCÍA CANTERO, G.), o por la propia notoriedad de la propiedad de los mismos a favor de la Iglesia Católica (CHICO Y ORTIZ, J. M.).

minical, y de la posibilidad de hacerla oponible *erga omnes*, poniéndola en una situación de clara desventaja o inferioridad con respecto a otras confesiones religiosas que sí podían hacerlo. Ya que, como afirma Corral, la inscripción hoy en día no puede entenderse como una carga, de la que pretenda librarse a la Iglesia Católica en virtud de un trato preferente derivado de la anterior confesionalidad del Estado español, sino una ventaja que no puede obviarse, pues «la inscripción registral produce como fundamental efecto el beneficiarse del principio de publicidad con todas sus consecuencias sustantivas, principalmente el principio de fe pública registral. Las personas inscriben sus propiedades en el Registro de la Propiedad por dos razones fundamentales: para gozar de una mayor seguridad jurídica en su adquisición, es decir, para beneficiarse de los efectos que produce la fe pública registral, y para poder acceder al crédito territorial, para entendernos, para que el banco le dé un préstamo hipotecario»<sup>16</sup>.

Por eso, desde nuestro punto de vista, fue buena y lógica la reforma del reglamento hipotecario suprimiendo la exclusión de inscripción de los templos de la Iglesia Católica. La reforma hipotecaria ha dado la vuelta totalmente a la situación existente: se ha pasado de ser un pretendido privilegio de la Iglesia Católica –evitar la «carga» de inscribir–, a todo lo contrario, una discriminación por el hecho de que no pudieran hacerlo, en aras del nuevo orden constitucional y los principios de igualdad (art.14 CE), y la aconfesionalidad del Estado (art.16 CE), en él consagrados.

Como consecuencia de esta reforma reglamentaria, se ha producido un aumento importantísimo en las inmatriculaciones de lugares de culto por parte de la Iglesia Católica, ya que al suprimirse esa excepción, se ha aprovechado para inscribir e inmatricular todos aquellos bienes que anteriormente podían ser rechazados según la interpretación que del antiguo art. 5 RH hacía cada Registrador.

Se ha procedido, por tanto, a inmatricular edificios de culto católico con muchos años de existencia y de pertenencia a la Iglesia Católica que, sin embargo, no habían accedido al Registro hasta ahora.

<sup>16</sup> CORRAL MARTÍNEZ, J., *Aspectos civiles, registrales y tributarios de la Urbanística de culto*, cit., 24.

<sup>17</sup> Solo los lugares de culto que sean edificios ya construidos, –y normalmente desde hace mucho tiempo–, son objeto de inmatriculación registral propiamente dicha, porque los de nueva construcción, en general, no acceden al Registro por la inmatriculación, sino por la declaración de obra nueva sobre una finca registral que ya está inmatriculada. Sí que se pueden inmatricular otras fincas pertenecientes a la Iglesia Católica u otras confesiones, pero si no llevan construcción, no serán lugares de culto.

En consecuencia, si en la actualidad todos los bienes de culto se pueden inscribir, corresponderá analizar en las siguientes líneas las diferentes formas de incorporación de los lugares de culto al Registro de la Propiedad y la constancia registral del carácter cultural; y estas son las siguientes:

- a) La inmatriculación o incorporación por vez primera del lugar de culto al Registro de la Propiedad, referida por tanto a edificios ya construidos y existentes.
- b) La inscripción del edificio o local de culto sobre la finca registral ya inmatriculada, a través de la correspondiente declaración de obra nueva.
- c) La inscripción de la adscripción al culto en todos los inmuebles.

#### 4. LA INMATRICULACIÓN DE LOS LUGARES DE CULTO

La inmatriculación registral supone la incorporación en el Registro de la finca registral –edificio de culto ya construido<sup>17</sup>–, por primera vez, que se realiza siempre a través de la primera inscripción de dominio, plasmando por tanto su titularidad dominical.

Por eso, en este apartado es obligado diferenciar según cuál sea la titularidad dominical de los mismos: si el lugar de culto (edificio) pertenece a la Iglesia Católica o si, por el contrario, es de dominio particular, o pertenece a otras confesiones, pues el modo de inmatricular unos y otros es muy distinto.

De nuevo se pone de relieve que es la potestad dominical y no la eclesiástica, la que determina el tipo de inscripción registral, pues las diferentes inmatriculaciones dependen de a quién pertenece ese edificio y no a qué religión se adscribe<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> En este sentido y diferenciando claramente la potestad eclesiástica de la dominical, y señalando cómo debe ser esta la que determina la inscripción, se encuentra la STS 18 noviembre 1996 que afirma lo siguiente: «La inviolabilidad y respeto que nuestro Ordenamiento Jurídico mantiene, en ejecución con los acuerdos de la Santa Sede, para los lugares y edificios destinados al culto de la Iglesia Católica –sobre los cuales mantiene su jurisdicción específica– es totalmente compatible con la propiedad que corresponda de los terrenos de otras personas jurídicas o físicas»; y continúa respecto al caso concreto: «la existencia de ermitas en los montes del pleito, resulta perfectamente compatible con la titularidad vecinal sobre los mismos, ya que aquellas, al estar destinadas al culto católico, sujeto a la disciplina del Derecho canónico, no lo obstaculiza ni menoscaba precisamente, sino que incluso lo ampara y fomenta la referida titularidad dominical vecinal». De igual forma, pero *sensu contrario*, la STS 25 enero 1991 separa la potestad eclesiástica de la dominical, afirmando que el ejercicio de aquella, a través de la celebración de actos de culto en una capilla, no implica titularidad dominical de la Iglesia sobre la misma. De esta forma, y como recoge RUANO ESPINA, L., *Régimen Jurídico Registral de los Bienes de las Confesiones Religiosas y su Tratamiento Jurisprudencial*, cit., 127-129,

4.1. *Inmuebles pertenecientes a la Iglesia Católica art. 206 LH*

La Ley Hipotecaria recoge en el art. 199 los procedimientos para inmatricular fincas, que son los siguientes: el expediente de dominio y el título público de adquisición, completado por acta de notoriedad o documento fehaciente, y la certificación administrativa del art. 206 LH, y solo para los casos que en ese artículo se establecen.

El art. 206 LH permite un sencillo modo de inmatricular fincas que pertenezcan a cualquiera de las Administraciones Públicas: Estado, provincia, municipios y corporaciones de Derecho público.

Para inmatricular las fincas de su pertenencia basta que el funcionario competente –el que esté a cargo de la administración de los inmuebles que se pretenden inscribir– emita una certificación, en la que se expresará el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos dichos bienes, y que, por tanto, justifica que pertenecen a la administración correspondiente. Eso sí, solo procederá utilizar este medio de inmatriculación cuando se carezca de título escrito de dominio que probara estos extremos.

En consecuencia, para inmatricular, es suficiente que se presente dicha certificación por duplicado, en la que se expresen las circunstancias del art. 303 RH (descripción de la finca, justificación de la carencia de título escrito, naturaleza, valor y cargas del derecho que se pretende inscribir, identidad del transmitente de la finca o derecho, el título de adquisición, y servicio público

---

en varias resoluciones y sentencias, es perfectamente posible la existencia de capillas, ermitas u oratorios que, aunque sometidos a la potestad eclesiástica en su actividad cultural, pueden pertenecer a otras personas físicas o jurídicas, sobre todo cuando se transmiten dentro de otra finca que los comprende (*vgr.* se venden unos terrenos –finca registral– en los que se encuentra unos edificios, y además una capilla, o una ermita). En estos casos, la potestad eclesiástica sobre aquellos no supone, a nuestro entender, una potestad dominical. Habría que probar en cualquier caso quién es el dueño de los mismos. Pero incluso, y como ya hemos dicho, si se encuentran como parte integrante, o anejo de una finca registral, su titularidad será la del de la finca total por principio de *accesión (superficie solo cedit y accesorium sequitor principale)*. En este sentido, y abundando en esta idea, la STS 28 diciembre 1959, distingue la potestad eclesiástica sobre capillas o ermitas, de la potestad dominical o territorial de aquellas, por lo que «dejando al margen dicha jurisdicción, que siempre queda a salvo, nada se opone a que tal dominio y propiedad corresponda a los particulares que en terreno propio las levantaron y conservan, como de hecho ocurre, y hay de ello numerosos ejemplos, siendo perfectamente lícita y legal en tal supuesto la inscripción registral del dominio y propiedad de dichos edificios y la consiguiente transmisión de los mismos por sus correspondientes titulares, caso en que es de conceptuar la ermita de que se trata», tal y como recoge RUANO ESPINA, L., *Régimen Jurídico Registra...*, cit., 121.

al que se destina la finca), acompañada de la certificación catastral correspondiente a la finca, y la autoliquidación del ITP y AJD, –aunque, como luego veremos, si se trata de un lugar de culto, está exento de los mismos–<sup>19</sup>. El Registrador calificará dicho documento examinando si contiene todas las circunstancias requeridas y que la finca descrita no coincide con ninguna otra ya inscrita; en cuyo caso practicará la inscripción de inmatriculación solicitada.

Se trata, en definitiva, de un medio privilegiado y rápido para conseguir la inmatriculación de las fincas a favor de la administración, evitando los largos trámites del expediente de dominio. La justificación de este procedimiento reside en la notoriedad de su propietario que, al ser la propia administración, se le presume el derecho de propiedad a su favor, sin necesidad de prueba como en el expediente. Al ser una forma de inmatricular extraordinaria y privilegiada, debe interpretarse restrictivamente; es decir, solo para los casos y con los requisitos previstos en el art. 206 LH. Aunque eso sí, y al igual que la inmatriculación en virtud de título público (art. 205 LH), está sometida a la suspensión de efectos de la fe pública registral durante un periodo de dos años, según establece el art. 207 LH, precisamente para paliar los posibles errores o defectos de titularidad que puedan ocasionarse por la «facilidad» de esta inmatriculación.

#### 4.1.1. *Requisitos de la inmatriculación de lugares de culto a través del art. 206LH*

El art. 206 LH permite que también puedan inmatricularse por este medio privilegiado los bienes pertenecientes a la Iglesia Católica.

Es decir, la Iglesia Católica puede inmatricular sus edificios de culto por este procedimiento especial, siempre que aquellos no estén previamente inscritos y se carezca de título escrito de dominio de los mismos. Basta para ello, y como ya se ha dicho, la presentación de una certificación de dominio, más la certificación catastral que describa ese inmueble destinado al culto.

Pero, en este caso, tanto el objeto que se inmatricula –el edificio de culto–, como la persona que debe emitir la certificación, tiene unas características especiales, que deben ponerse de relieve, pues modifican, en parte, el régimen general previsto para las Administraciones Públicas; amén de que debe prestarse una especial atención a la debatida cuestión de su constitucio-

---

<sup>19</sup> Esta exención está recogida en art. 4.1, C) Acuerdo de Asuntos Jurídicos entre el Estado Español y la Santa Sede.

nalidad o vigencia, pues, según algunos, puede suponer un privilegio en manos de la Iglesia Católica.

Las especialidades de la inmatriculación a través del art. 206 LH y su desarrollo reglamentario del art. 304 RH, para la Iglesia Católica se pueden resumir en las siguientes:

- En primer lugar y en cuanto al objeto de inmatriculación, hay que decir que sólo pueden inmatricularse bienes que pertenezcan a la Iglesia Católica<sup>20</sup>, excluyendo la inmatriculación de bienes que pertenezcan a cualquier otra confesión religiosa, y creemos que, además, esos bienes tienen que ser bienes eclesiásticos.
- Además, el sujeto que debe emitir la certificación es el «funcionario a cuyo cargo esté la administración de los bienes», y en este caso concreto es el diocesano correspondiente, es decir, el obispo diocesano (art. 304 RH).

Con respecto a lo primero, los bienes eclesiásticos son aquellos bienes temporales de la Iglesia Católica cuya titularidad la ostentan personas jurídicas públicas conforme al Derecho canónico, tal y como se recoge en el c. 1257 CIC<sup>21</sup>. Es decir, el carácter de eclesiástico no procede de la naturaleza o del contenido de dichos bienes, sino de su titularidad. El propio c. 1257 CIC enumera como personas jurídico públicas a la Iglesia Universal, la Sede Apostólica, y añade «otras personas jurídicas públicas», entre las que se encuentran las diócesis, las provincias eclesiásticas, las Conferencias Episcopales, las parroquias, los seminarios, las asociaciones públicas de fieles, los Institutos de Vida Consagrada, etc., constituidas por la Autoridad eclesiástica competente mediante decreto de erección o *ipso iure* para actuar en nombre de la Iglesia.

Se plantea la cuestión de si los únicos bienes que se pueden inmatricular por el art. 206 LH son los que pertenecen a las entidades jerárquicas (diócesis y otras circunscripciones eclesiásticas) o también los pertenecientes a Institutos de Vida consagrada y asociaciones y fundaciones. Creo que respecto a los primeros la respuesta ha de ser sin duda afirmativa. Respecto al resto de personas jurídico públicas, siempre que tengan reconocida tal personalidad jurídica en el Derecho civil español y sean entidades sujetas al Obispo diocesano, por em-

<sup>20</sup> Se habla aquí de «bienes» de forma genérica y no de lugares de culto, pues este procedimiento inmatriculador puede usarse para inmatricular todo tipo de bienes que pertenezcan a la Iglesia Católica, y no solo lugares de culto (*vgr.* fincas, hospitales, escuelas, edificios no culturales, etc.); si bien, en este trabajo solo se pretenden estudiar estos últimos.

<sup>21</sup> c. 1257 CIC: «1. Todos los bienes temporales que pertenecen a la Iglesia universal, a la Sede Apostólica o a otras personas jurídicas públicas en la Iglesia, son bienes eclesiásticos, y se rigen por los cánones que siguen, así como por los propios estatutos. 2. Los bienes temporales de una persona jurídica privada se rigen por sus estatutos propios, y no por estos cánones, si no se indica expresamente».

plear la expresión codicial, deberían poder inmatricular sus bienes en virtud del art. 206 LH. Hay que tener en cuenta que la Iglesia Católica, como tal, no puede ser titular registral, sino que actúa a través de sus distintos entes eclesiásticos, y si estos tienen personalidad jurídica propia, podrían inmatricular por este procedimiento, aunque este asunto es una cuestión debatida por la doctrina<sup>22</sup>. Está claro que mientras su titular tenga personalidad jurídica reconocida pueden ser también titular registral, pero el problema es si pueden hacer uso de este especial medio inmatriculador, o no, al tratarse de una medida propia de un régimen específico.

En relación con el sujeto emisor de la certificación, este debe ser el «funcionario a cuyo cargo esté la administración de los bienes», y en este caso concreto es el diocesano correspondiente, es decir, el obispo diocesano (art. 304 RH).

Sin embargo, y tras la STS 16 noviembre de 2006, que luego analizaremos, este requisito no puede interpretarse de forma estricta, ya que si, según el Derecho canónico, otra persona está legitimada para emitir esa certificación, como el Derecho canónico es aplicable en nuestro ordenamiento, se debe admitir también que emita el certificado persona distinta del diocesano, siempre que, según el Derecho canónico, pueda hacerlo. En concreto, esta sentencia contempla el supuesto de la inmatriculación de una ermita a favor del Arzobispado de Valencia, en virtud de certificación emitida por el Canciller-secretario de la Diócesis. Se pretende la nulidad de tal inmatriculación, al no haber sido emitida la certificación por el diocesano respectivo, tal y como recoge la ley, o el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de dichos bienes, no teniendo el Canciller-secretario tal facultad de administración. Sin embargo, el TS rechaza el motivo de casación, y la nulidad pretendida afirmando lo siguiente: «En el caso presente, la certificación fue librada por el

---

<sup>22</sup> Son personas jurídico-públicas: Iglesia Universal, Sede Apostólica, diócesis, provincias eclesiásticas, Conferencias Episcopales, parroquias, seminarios, asociaciones públicas de fieles, Institutos de vida consagrada. Para todos ellos, entendemos, que es válida esta forma de inmatricular. Pero las personas jurídicas canónicas privadas no pueden utilizar este especial medio inmatriculador. Si bien, como apuntamos, la cuestión no es pacífica, pues puede entenderse que solo las entidades jerárquicas de la Iglesia pueden utilizar este procedimiento inmatriculador, que queda vetado a otras personas jurídicas, aún incluso de carácter público. En este sentido, GONZÁLEZ DEL VALLE, J. M., *Régimen económico, patrimonial y fiscal*, en AA.VV., *Derecho eclesiástico del Estado español*, Eunsa, 6ª edición, Pamplona 2007, 218, que entiende que estas disposiciones no benefician a las «asociaciones y comunidades religiosas católicas» (el subrayado es nuestro, lo que pone de relieve la ambigüedad del término en el que pueden incluirse personas jurídico públicas) porque el Ordinario ha de ser local, y solo puede certificar sobre los bienes que tiene a su cargo.

Canciller-secretario de la Diócesis, que carece de la facultad de administración y tiene en exclusiva la de expedir certificaciones, conforme a su legislación propia (Código de Derecho canónico, cánones 482, 1º y 483, 3º) que es aplicable como regulación interna de la Iglesia Católica, conforme al artículo 1.4 que le reconoce personalidad jurídica civil y plena capacidad de obrar, del Acuerdo sobre asuntos jurídicos suscrito por la Iglesia y el Estado de fecha de 3 de enero de 1979. Tratado internacional integrante del ordenamiento jurídico español conforme al art. 96 de la Constitución española. Por ello se desestima el motivo cuarto». Por lo tanto, como para el Derecho canónico el Canciller-secretario sí está facultado para emitir certificaciones, y este derecho es aplicable en nuestro ordenamiento, debe admitirse que emitan la certificación aquellas personas que, para el Derecho canónico, estén facultadas para hacerlo, aunque no sean las que expresamente menciona el art. 304 RH. Por otra parte, la solución que recoge esta sentencia, es coherente, igualmente, tal y como dice Ruano Espina<sup>23</sup>, con la normativa sobre las certificaciones de dominio «pues de hecho, el art. 303 RH, 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».

Brevemente, analizamos ahora la constitucionalidad de este precepto y en definitiva la vigencia del mismo, según se aprecie o no su constitucionalidad.

En torno a este tema, son dos las posturas que encontramos: los que defienden la inconstitucionalidad del art. 206 LH y por tanto su derogación, y los que, al contrario, entendemos su plena aplicación.

#### 4.1.2. *La posible inconstitucionalidad del art. 206 LH*

Como ya hemos dicho, se plantea por parte de la doctrina<sup>24</sup> que este especial medio inmatriculador favorece de manera especial y privilegiada a la

<sup>23</sup> RUANO ESPINA, L., *Titularidad e inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles (culturales) de la Iglesia*, RGDCCE, Iustel 14, Marzo 2007, 20.

<sup>24</sup> Véase, por todos, TORRES GUTIÉRREZ, A., *Estudio crítico de los privilegios de la Iglesia Católica en materia de inmatriculación de bienes inmuebles de titularidad eclesiástica*, en línea: <http://www.plataforma-ekimena.org/>. También cuestionan la constitucionalidad de este precepto: BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., *Rectificaciones constitucionales a la vigencia actual de la certificación de dominio como medio inmatriculador*, RCDI 563 (1984) 859-861; HAZA DÍAZ, P., *Inmatriculación de bienes de la Iglesia mediante certificación expedida por el Diocesano*, RCDI 630 (1995) 1597-1600; MALUQUER DE MONTES BERNET, C. J., *Titularidad de montes vecinales y constitucionalidad o no del art. 206 LH*, Revista de Derecho Privado (RDP), febrero 1999, 136-137.



Iglesia Católica, en perjuicio del resto de Confesiones religiosas que carecen del mismo, y deben acudir para inmatricular sus bienes al expediente de dominio o título público de adquisición.

Este sector doctrinal afirma que el art. 206 LH equipara, en cierto modo, a la Iglesia Católica con la Administración pública, y al diocesano con un funcionario público, al otorgarle la misma prerrogativa inmatriculadora; no siendo esto posible en un Estado aconfesional, que recoge en su Constitución que ninguna confesión tiene carácter estatal (art. 16.3 CE); abogan, en consecuencia, por la derogación de este precepto.

Para justificar la inconstitucionalidad de este artículo se acude a la STC 340/1993 de 16 de noviembre, en la que se debatía sobre la constitucionalidad del antiguo art. 76.1 del texto refundido de la LAU de 24 de diciembre de 1964.

En este artículo se establecía que tanto el Estado, la Provincia, el Municipio, la Iglesia Católica y otras Corporaciones de Derecho público, estaban exentos de justificar la causa de necesidad para ocupar sus establecimientos o viviendas arrendados. La necesidad era causa legal de excepción a la prórroga forzosa. Por tanto podían poner fin a los arrendamientos concertados sobre los mismos sin la justificación que, sin embargo, sí se exigía al resto de arrendadores.

En definitiva, y siempre según los autores defensores de la tesis de la inconstitucionalidad, en este artículo se equiparaba a la Iglesia Católica con las Corporaciones de Derecho público, y se equiparaban los fines religiosos a los fines públicos; explicación que solo puede encontrarse en el hecho de que este precepto es preconstitucional, y que se publicó en la época franquista, donde el Estado era confesional y debía contribuir y asumir como propios fines de la Iglesia<sup>25</sup>.

El TC, en la sentencia aludida, afirma que este artículo no encuentra acomodo en nuestro modelo de Estado actual, encontrándose su justificación en «el carácter confesional del Estado con anterioridad a la vigencia de la Constitución española, lo que es contrario al inciso inicial del art. 16.3 de nuestra Norma Fundamental». Además, entiende que el deber de cooperación del Estado con las Confesiones religiosas establecido en el art. 16.3 CE no da cobertura a este precepto porque «en ningún caso las confesiones religiosas pueden trascender los fines que les son propios y ser equiparables al Estado ocupando una igual posición jurídica». Repite en este punto la doctrina que estableció la STC 24/1982, en la que se decía expresamente que el art. 16.3 CE «veda cualquier tipo de confusión entre funciones religiosas y funciones estatales».

---

<sup>25</sup> Véase TORRES GUTIÉRREZ, A., *Estudio crítico de los privilegios de la Iglesia Católica en materia de inmatriculación de bienes inmuebles de titularidad eclesiástica*, cit.

Los defensores de la inconstitucionalidad del precepto de la Ley Hipotecaria hacen un paralelismo entre ambos artículos (206 LH y 76.1 LAU), en el sentido de que los dos son preceptos preconstitucionales, dictados en una época de Estado confesional, en el que tanto la Iglesia, como sus fines, eran asimilados a las Corporaciones de Derecho Público y los suyos. Por lo tanto, defienden que no existe obstáculo alguno para aplicar la doctrina constitucional de estas sentencias al art. 206 LH, abogando por su inconstitucionalidad.

Otro argumento a favor de la misma es que también se entiende vulnerado el principio de igualdad del art. 14 CE, ya que se favorece a la Iglesia Católica con respecto a otras Confesiones, que carecen de este especial medio inmatriculador.

En este sentido, la STS 18 noviembre 1996, refiriéndose a la inmatriculación de bienes de la Iglesia a través del 206 LH, aunque sin entrar en el fondo, y dando simplemente una «opinión» sobre su constitucionalidad, afirma que el art. 206 LH «se presenta poco conciliable con la igualdad proclamada en el artículo 14 de la Constitución, ya que puede presentar un privilegio para la Iglesia Católica, en cuanto no se aplica a las demás confesiones religiosas inscritas y reconocidas en España». También, la ya citada STC 340/1993 considera vulnerado el art. 14 CE, no siendo posible justificar en el caso que se planteaba la diferenciación normativa, por lo que declara que el art. 76.1 LAU es «sobrevénidamente inconstitucional y por consiguiente, nulo en cuanto a la mención de la Iglesia Católica».

La DGRN no se ha manifestado directamente sobre la constitucionalidad o no de este medio inmatriculador para la Iglesia Católica; pero, por ejemplo, la RDGRN 12 enero 2001 no entra en la idoneidad o no del título inscribible por no haber sido objeto de recurso (se trataba de la inmatriculación de un templo católico en virtud del art. 206 LH, y se discutía sobre la posible inscripción del templo), pero hace una afirmación de la que podría deducirse que no es muy partidaria de esta posibilidad. Esta manifestación es la siguiente: «debe omitirse ahora cualquier pronunciamiento sobre la idoneidad de la certificación expedida ex art. 206 LH por las Autoridades de la Iglesia Católica para la inmatriculación de fincas que les pertenezcan».

#### 4.1.3. *La constitucionalidad y vigencia del art. 206 LH*

Analizados los argumentos que esgrime parte de la doctrina a favor de la inconstitucionalidad de este artículo, vamos ahora a exponer los que, desde aquí, se defienden, entendiendo que este artículo no vulnera la Constitución, es de plena vigencia, y debe, en consecuencia, permitirse que las entidades

eclesiásticas inmatriculen por este procedimiento especial, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley.

Nuestros argumentos son:

- Los antecedentes históricos del precepto examinado explican su verdadera justificación, que no puede encontrarse en un mero privilegio pre constitucional a favor de la Iglesia Católica por parte del Estado. En efecto, y como bien explica Arrieta<sup>26</sup>, el art. 206 LH tiene unos precedentes históricos clarísimos, y no aparece *ex novo* en la LH de 1944-46, sino que ya existían en la LH de 1863 unos preceptos similares al actual art. 206 LH, en concreto los arts. 1 y 3 RD 6 noviembre de 1863, por los que se permitía inmatricular bienes inmuebles poseídos por el Estado o Corporaciones civiles, a través de la correspondiente certificación de posesión de los mismos, extendiéndose esta misma posibilidad en el art. 3 a los «bienes que posea el clero», aunque en este caso, las certificaciones necesarias para ello las expedirá el diocesano respectivo. Es decir, ya en 1863, se pone en manos de la Administración y de la Iglesia Católica un procedimiento inmatriculador basado en una certificación posesoria cuya finalidad era agilizar el lento proceso inmatriculador, vigente hasta entonces, del expediente posesorio –ante la falta de títulos escritos de dominio–, donde el interesado en un largo procedimiento de jurisdicción voluntaria debía probar su posesión actual y la adquisición de la finca. Por este motivo y como consecuencia de la desamortización de los bienes en poder de las manos muertas, se hizo necesario inscribir el elevado número de bienes que formaba parte de los patrimonios de la Iglesia y de las Administraciones Públicas, y no hubiera sido posible hacerlo por el lento proceso del expediente posesorio, impidiendo la finalidad primordial del legislador que era la máxima incorporación de bienes inmuebles al Registro de la Propiedad. Por este motivo, el legislador prefirió dotar de un medio ágil de inmatricular en detrimento, a veces, de la seguridad jurídica completa. Posteriormente, el expediente posesorio evolucionó al actual expediente de dominio, y la certificación posesoria a la actual certificación de dominio. En el caso de los bienes de la Iglesia Católica, además, era fácil acreditar la propiedad de muchos de sus bienes, puesto que el RD 21 agosto 1860 impuso a las diócesis la obligación de elaborar por triplicado un archivo en el que debían constar todas sus fincas, las adqui-

---

<sup>26</sup> ARRIETA SEVILLA, J., *La inmatriculación de fincas de la Iglesia Católica por medio de certificación diocesana*, *Ius Canonicum* 60 (2010) 517-533.

ridas antes de 1860 que habían quedado excluidas de desamortización, o las que le fueron devueltas. La existencia de este archivo facilitó enormemente la certificación posesoria y dominical de tales bienes.

Pues bien, si esta es la razón y fundamento histórico de este artículo, no puede pretender justificarse en razones de privilegio o aconfesionalidad del Estado de la época de 1944-46; pues queda claro que su *ratio legis* fue otra muy distinta: economía o agilidad en el procedimiento registral, para conseguir inmatricular el elevado número de posesiones de la Iglesia Católica, cuando se carecía de título escrito de dominio, lo que se mantuvo hasta 1944-46.

- Por otra parte, la STC que acabamos de analizar no puede ser directamente aplicable al art. 206 LH porque no contempla un supuesto igual, sino que está pensando en un precepto legal diferente, y en un caso concreto en el que sí podía vulnerarse el principio de igualdad, pero esto no es aplicable al supuesto del art. 206 LH (véase STS 16 noviembre 2006).
- Del mismo modo, no existe ninguna sentencia que haya declarado expresamente tal inconstitucionalidad, ni la DGRN se ha manifestado claramente en este sentido. Lo más que encontramos son vagas suposiciones o interpretaciones, de las que se deduce el rechazo a este artículo, pero en ninguna de ellas se afirma claramente la inconstitucionalidad; luego, si ésta fuera clara y manifiesta, se habría declarado como tal.
- Por el contrario, sí que existe una sentencia en la que expresamente se declara la constitucionalidad de este medio inmatriculador a favor de la Iglesia Católica. Se trata de la STS 16 noviembre de 2006, a la que antes nos hemos referido, que, en un caso de inmatriculación de bienes de la Iglesia por el art. 206 LH, afirma expresamente su procedencia y su constitucionalidad. Por tanto, a partir de este pronunciamiento jurisprudencial, no creo que pueda dudarse de la misma. Las palabras exactas de esta sentencia, en su fundamento tercero son: «Procede, pues, en primer lugar, tratar del tema de la constitucionalidad de la atribución a las corporaciones o servicios de la Iglesia Católica de la posibilidad de inscribir bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, cuando carezcan de título escrito de dominio, mediante la certificación que contempla el art. 206 LH. No se estima inconstitucional este precepto ni procede plantear la cuestión de inconstitucionalidad porque el Ayuntamiento demandante, recurrente en casación, no puede alegar discriminación ni atentado al principio de igualdad respecto a otras iglesias, ni, por último, puede obviarse que el párrafo segundo de aquella norma ha sido introducido por el artículo 144 de la Ley 13/ 1996 de 30 de diciembre, de medidas fiscales,

administrativas y de orden social, sin que se haya cuestionado nunca la posible inconstitucionalidad de todo el precepto. Por otra parte, la alegada inconstitucionalidad tampoco afectaría a una situación jurídica ya consolidada, ya que en el presente caso la inscripción se ha producido tiempo ha. Por último, no es argumento lo resuelto por la STC 340 /1993 de 16 de noviembre, que declaró inconstitucional la mención de la Iglesia en un tema de arrendamiento urbano que sí atentaba al principio de igualdad en relación con la otra parte contendiente».

- Esto queda abundado por el hecho –ya mencionado en el fundamento de derecho tercero que acabamos de transcribir– de que la Ley 13/1996 de 30 diciembre, de Acompañamiento, añadió un nuevo párrafo al art. 206 LH, en virtud del cual el Estado y otros entes administrativos podrían, a partir de ahora, inscribir declaraciones de obra nueva y división horizontal a través de la certificación administrativa, sin necesidad de escritura pública. Este segundo párrafo –post-constitucional– no menciona a la Iglesia Católica que, por lo tanto, no goza de esta facilidad. Pero esto no significa, como pretenden los partidarios de la inconstitucionalidad, que este nuevo párrafo afecte al primero, en el sentido de que al excluir a la Iglesia Católica en el segundo párrafo post-constitucional, deba entenderse que también se le excluye de la posibilidad de inmatriculación prevista en el primero pre-constitucional. Este cambio legislativo debe interpretarse justamente al contrario. Si el legislador pudiendo modificar el primer párrafo no lo hizo, y en ese nuevo párrafo post-constitucional no se dice nada respecto del primero, hay que concluir que aquel está en vigor y, por tanto, debemos interpretar que quiso expresamente que permaneciera ese medio inmatriculador a favor de la Iglesia (tal y como recoge la STS 16 noviembre 2006).
- Por otra parte, un Estado aconfesional no significa que sea laico, y que no pueda colaborar o apoyar a una Confesión religiosa, sino más bien al contrario, los poderes públicos «mantendrán las consiguientes relaciones de cooperación con la Iglesia Católica y las demás confesiones» (art. 16.3 CE).
- No existe vulneración del principio de igualdad del art. 14 CE, porque éste no supone que todos seamos iguales, sino que en la diferencia debemos actuar de forma semejante, tal y como recogía la propia STC 340/1993, cuando afirmaba que «no toda desigualdad de trato legislativo en la regulación de una materia entraña una vulneración del derecho fundamental a la igualdad ante la Ley del art. 14 CE, sino únicamente aquellas que introduzcan una diferencia de trato entre situaciones que puedan

considerarse sustancialmente iguales y sin que posean una justificación objetiva y razonable». Y, nos guste o no, lo que no puede obviarse es que la Iglesia Católica tiene un arraigo y una presencia en la sociedad española de mucho mayor calado que otras confesiones religiosas. Por eso, es propietaria de templos o bienes inmuebles desde tiempos inmemoriales, los cuales debe defender, la mayoría de las veces, frente a los ayuntamientos que reivindican dichos inmuebles, cosa que no ocurre respecto a otras confesiones, lo que justificaría el distinto trato del art. 206 LH, sin que genere desigualdad. Además, aunque defendiéramos que se vulnera el principio de igualdad, podríamos abogar no por la solución negativa que consiste en excluir de este medio inmatriculador a la Iglesia, sino por la positiva, que supondría extenderlo al resto de las confesiones. Lo que ocurre es que, en este segundo caso, no parecería muy razonable ofrecer dicho procedimiento inmatriculador tan sencillo y rápido a todas las confesiones, porque, como ya hemos dicho antes, fallaría –en muchas ocasiones– la notoriedad que atribuye una posesión inmemorial a favor de la Confesión religiosa, lo que sí suele predicarse de los templos o bienes de culto de la Iglesia Católica.

A la vista de estas consideraciones, debemos concluir afirmando la vigencia y constitucionalidad del art. 206 LH y defender su aplicación para la inmatriculación de lugares de culto de la Iglesia Católica. Por eso, si nos preguntáramos cómo debería actuar un Registrador cuando llega al Registro de la Propiedad la solicitud de este tipo de inmatriculación, deberíamos contestar que el Registrador –que desde luego no es quien deba decidir acerca de su inconstitucionalidad–, podrá y deberá practicar el asiento correspondiente, pues este artículo sigue vigente y no ha sido derogado por la Constitución. Y en cualquier caso, si se declarara su inconstitucionalidad, ésta no afectaría a todas las inmatriculaciones ya practicadas, por lo que queda claro que éstas deberían permanecer.

#### 4.1.4. *Efectos de la inmatriculación: presunción de exactitud y suspensión de efectos de la fe pública registral*

Si bien es cierto que podemos defender la constitucionalidad y vigencia del art. 206 LH a favor de la Iglesia Católica, no es menos cierto que este peculiar y privilegiado modo de inmatriculación del inmueble está sometido a la suspensión de efectos de la fe pública registral del art. 207 LH.

Es decir, precisamente, por tratarse de un medio inmatriculador fácil y rápido, en el que el propio diocesano certifica el dominio del inmueble que se

pretende inmatricular, puede cometerse un error en alguna ocasión, privando al verdadero titular dominical de la posibilidad de reivindicar dicho inmueble, cuando éste hubiera sido transmitido a un tercero adquirente de buena fe; es decir el tercero hipotecario, que vería inatacable su adquisición por efecto de la fe pública registral.

Precisamente, para evitar esto, y que un verdadero propietario pierda su derecho en aras de un modo inmatriculador sencillo, originado por motivos de economía registral, se prevé la suspensión de efectos de la fe pública registral durante un periodo de dos años, suficiente para que el verdadero propietario pueda reclamar antes de que la adquisición del tercero de buena fe (art. 34 LH) devenga inatacable.

Por lo tanto, al existir suspensión de efectos de la fe pública, aunque se hubiera transmitido a un tercero dicho inmueble cultural, podrá también atacarse dicha adquisición, antes de los dos años de la inmatriculación, y perder la titularidad dominical inscrita, a favor del verdadero propietario no inscrito.

En consecuencia, no podemos olvidar que, a veces, es mejor la inmatriculación de los lugares de culto a través del expediente de dominio que no está sometida a suspensión de efectos de la fe pública, haciendo inatacable la adquisición del tercero desde el inicio<sup>27</sup>.

Por otra parte, hoy en día, la mayoría de los pleitos dominicales sobre lugares de culto tienen lugar entre la Iglesia (diócesis, parroquias, etc.), y los ayuntamientos del lugar donde radica el inmueble<sup>28</sup>. Pues bien, no se puede olvidar que tanto una entidad como otra tienen a su favor el mismo procedimiento inmatriculador, fácil y rápido, y será la primera que inmatricule la que aparezca como titular dominical del mismo y se presumirá como tal frente a todos, como consecuencia de la presunción de exactitud del Registro (art. 38 LH).

En cualquier caso, esa presunción dominical es *iuris tantum*, y por tanto puede probarse en contrario; de este modo, si la titularidad dominical se impugna ante los tribunales por la otra entidad, deberá probar en juicio declarativo la falta de ese dominio inscrito, destruyendo la presunción de exactitud hasta entonces existente.

---

<sup>27</sup> En este sentido se manifiesta CORRAL MARTÍNEZ, J., *Aspectos civiles, registrales y tributarios de la Urbanística de culto*, cit., 29.

<sup>28</sup> Véase, por ejemplo las siguientes sentencias que resuelven sobre conflictos planteados entre ambos: STS 17 julio 1995; SAP Teruel 1995; SAP Coruña 2001; SAP Vizcaya 2002. En todas ellas se discute sobre la titularidad dominical de lugares de culto: ermitas, iglesias, templos o monasterios.

La mayoría de los conflictos generados por la inmatriculación de lugares de culto católico, tan de actualidad hoy en día, son de este tipo: discusión acerca de la verdadera titularidad dominical de los mismos, entre las distintas entidades civiles y religiosas. Solo la prueba de ese domino en el devenir de la reivindicatoria o declarativa correspondiente, con la sentencia que así lo recoja, podrá modificar el derecho ya inscrito en el Registro, pues los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales (art. 1.3 LH). Habrá que estar, entonces, a lo que éstos dispongan en última instancia.

La prueba del domino habrá de ser clara y contundente, lo que suele ser difícil, pues se carece de título escrito de dominio sobre el lugar de culto en cuestión, y por eso, hay que probar muchas veces una adquisición derivativa a través de testimonios y pruebas de circunstancias de hecho, o en la mayoría de los casos, se pretende probar una adquisición dominical originaria, a través de la prescripción adquisitiva inmemorial de dichos inmuebles.

En este segundo caso, cuando se trate de probar en el procedimiento judicial correspondiente la usucapión consumada del lugar de culto, no podemos olvidar que habrá que probar por parte del que la alega una posesión pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño. Siendo este último aspecto el más importante, ya que como recogió la STS 25 enero 1991, y ya hemos puesto de manifiesto con anterioridad, «la celebración de actos de culto... es irrelevante, por sí sola, para decidir acerca de la titularidad dominical de la mencionada capilla». El desempeño de actividades culturales no implica actos dominicales, y por tanto, no basta para usucapir; será necesario probar una verdadera posesión en concepto de dueño, es decir, la realización externa de actos propios del dominio civil.

#### 4.2. *Inmuebles pertenecientes a otras confesiones y particulares*

Cuestión muy distinta es la inmatriculación de lugares de culto pertenecientes a otras confesiones religiosas, o bienes de culto católico, pero pertenecientes a particulares o personas canónicas jurídico-privadas o públicas que no puedan inmatricular *ex art.* 206 LH.

La inmatriculación de estos lugares de culto será exactamente igual que la de cualquier finca registral que quiera acceder al Registro por primera vez y que sea de titularidad privada. No obstante, cabe señalar que la inmatriculación directa de lugares de culto –edificios ya construidos– pertenecientes a otras entidades y confesiones religiosas distintas de la católica es escasa, debido a que la mayoría de estas inscripciones se realiza sobre fincas ya inmatriculadas y a través de la declaración de la obra nueva sobre las mismas. Esto es debido a que no es



muy normal, por razones históricas y de la propia tradición española, encontrarlos con edificios de culto de gran antigüedad de otras confesiones que accedan, ya construidos y terminados, al Registro de la Propiedad. En cualquier caso, si los hubiera, deberán inmatricularse como explicamos a continuación.

Se podrán inmatricular por el procedimiento de expediente de dominio, recogido en los arts. 201 y 202 LH o por el de título público de los arts. 205 LH y 298 RH.

1. El expediente de dominio: Se trata de un procedimiento que proporciona una titulación supletoria a efectos inmatriculadores, y que, por tanto, se usa cuando la Confesión religiosa o el particular carezcan de título formal (escrito) de dominio, pero no de título material (acto o negocio jurídico que produjo la modificación jurídico real), y siempre que la finca –edificio de culto– no esté inmatriculada.

Desde un punto de vista procesal se trata de un acto de jurisdicción voluntaria que tiene por objeto acreditar la adquisición de una finca no inmatriculada; y que, aunque propiamente no excluye la contradicción, sí la restringe.

Se desarrolla ante el Juez de primera instancia donde radica el inmueble que se pretenda inscribir, y en él se deberá probar la titularidad dominical que se alega. La oposición sólo podrá fundarse, *ex art.* 282 RH, en el hecho de si se ha acreditado o no suficientemente la adquisición del dominio del actor.

Los efectos del expediente de dominio son: a) el auto recaído será título bastante para la inscripción solicitada, y b) ello, sin la suspensión de efectos que durante 2 años, impone el art. 207 LH a las inmatriculaciones por título público o certificación administrativa.

Si el que inicia el expediente de dominio es una entidad o Confesión religiosa, deberá tener reconocida su personalidad jurídica pues solo entonces estará legitimada para iniciar el procedimiento judicial destinado a probar su dominio. Para ello, será necesario que esté inscrita en el Registro de Entidades Religiosas. Si se trata de particulares o personas canónicas jurídico-privadas, deberá igualmente probarse su personalidad jurídica o su capacidad de obrar. En ambos casos, habrá de probar el título material de adquisición del dominio alegado.

La inmatriculación se conseguirá, entonces, con el auto judicial por el que se considera probado el dominio, siendo título suficiente para la inscripción, y habrá que presentar en el Registro testimonio judicial bastante en el que conste que el auto sea firme. El auto se insertará de forma literal, y se habrá producido la inmatriculación.

No obstante, este expediente no produce efectos de cosa juzgada por lo que no se impide plantear después el correspondiente juicio declarativo contradictorio, por quien se encuentre perjudicado.

## 2. Inmatriculación por título público del art. 205 LH

En este caso, se pueden inmatricular las fincas cuando el que pretende inscribirlas tiene título escrito, formal, de dominio, y además puede probar la adquisición de su transmitente en virtud de otro título fehaciente o de un acta de notoriedad que asevere que aquel «era tenido como dueño de la finca».

Es decir, se trata del juego de dos títulos escritos y públicos de dominio, el del adquirente inmatriculante y el de su transmitente, que deben presentarse en el Registro.

a) En primer lugar, por tanto, el inmatriculante debe acreditar su adquisición «actual» mediante un título público adquisitivo (cualquiera de los que reconoce el art. 3 LH<sup>29</sup>).

b) y se exige además que acredite fehacientemente la titularidad anterior de su transmitente y para ello existen dos formas: 1. Bien mediante otro título adquisitivo también público (doble titulación pública) que, tras STS 31 enero 2001, parece que deberá ser necesariamente un documento público de los incluidos en el art. 3 LH<sup>30</sup>. 2. O, en defecto de dicho título, será precisa acta de notoriedad que dote de fehaciencia la hipotética adquisición anterior declarando que el transmitente o causante es tenido por dueño y que será complementaria del primero.

Estos dos títulos, junto con el certificado catastral de la finca se presentan ante el Registrador, quien previo examen positivo de los mismos, practicará la inmatriculación solicitada, que queda sometida en su eficacia a la publicación de edictos en el Ayuntamiento correspondiente, de la que queda constancia en el Registro a través de la nota marginal.

Si los edictos no se publicaran y no existiera esa nota marginal, pasados dos meses desde la inmatriculación, el Registrador cancelará de oficio la inmatriculación practicada. Si, por el contrario, se anota la publicación de edictos, la inmatriculación es, desde ese momento, eficaz y empieza a producir los efectos propios de presunción de exactitud y legitimación.

---

<sup>29</sup> Art. 3 LH: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

<sup>30</sup> La STS citada anula la inclusión de los documentos privados entre los documentos fehacientes a los que se refiere el art. 205 LH, que, *ex art.* 1227 CC, hagan prueba contra de tercero en cuanto a su fecha, y es que según afirma el Alto Tribunal, lo que exige la LH es que la fehaciencia se refiera al hecho mismo de la adquisición, y no sólo a su fecha.

Al igual que ocurría con la certificación administrativa, se produce una suspensión de efectos de la fe pública registral durante un periodo de 2 años, tal y como establece el art. 207 LH; evitando, por tanto, que un tercer adquirente de buena fe pueda alegar la protección del art. 34 LH, haciendo irrevindicable su propiedad.

#### 5. LA INSCRIPCIÓN DE LUGARES DE CULTO YA INMATRICULADOS A TRAVÉS DE LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

Corresponde analizar ahora, el supuesto en el que la finca (suelo) ya está inmatriculada en el Registro de la Propiedad y, posteriormente, sobre la misma se construye el edificio destinado al culto<sup>31</sup>.

Esto, a su vez, puede ocurrir de dos formas: que el suelo sobre el que se va a construir ya pertenezca y esté inmatriculado a nombre de la Iglesia o Confesión religiosa que va a construir el lugar o inmueble de culto; o bien que el suelo donde se vaya a construir esté inmatriculado a nombre de otro titular, diferenciando, entonces, si éste fuera de titularidad privada, o de titularidad pública destinado en los planes urbanísticos a lugar de culto. De este modo se distinguen las siguientes situaciones:

- a) Construcción de edificio de culto en suelo ya inmatriculado a favor de la propia confesión o entidad religiosa.
- b) Construcción de edificio de culto en suelo inmatriculado a favor de una persona privada distinta de la entidad religiosa que establece el lugar de culto.
- c) Construcción de edificio de culto en suelo inmatriculado de titularidad pública.

##### 5.1. *Construcción de edificio de culto en suelo ya inmatriculado a favor de la propia confesión o entidad religiosa*

En estos casos, cuando la finca –suelo– ya está inmatriculada a favor de la entidad religiosa concreta, y por tanto ya le pertenece, todo lo que se construya sobre la misma pertenecerá al dueño del suelo por accesión (arts. 353 y 359 CC). No existe en este caso problema en cuanto a la titularidad dominical del edificio construido que accede al dueño del suelo, y corresponderá a éste

---

<sup>31</sup> Véase en este sentido a MORENO ANTÓN, M., *El tratamiento urbanístico...*, cit., 7 y ss.; CORRAL MARTÍNEZ, J., *Aspectos civiles, registrales y tributarios de la Urbanística de culto*, cit., 25 y ss.; RUANO ESPINA, L., *Régimen jurídico registral de los bienes...*, cit., 116 y ss.

otorgar la correspondiente escritura de declaración de obra nueva, conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria, y que ésta se inscriba.

La declaración de obra nueva es una operación registral que consiste en la constatación de la existencia de nuevas construcciones sobre un solar o la modificación o ampliación de las construcciones ya existentes.

Viene prevista en los arts. 208 LH y 308 RH, que deben ponerse en relación con el art. 20 de la Ley del Suelo 2008 y con la normativa de las Comunidades Autónomas<sup>32</sup>.

La declaración de obra nueva se hará constar en escritura pública. Aunque, de conformidad con el art. 206.2 LH, el Estado, la Provincia, el Municipio, las Comunidades Autónomas y demás Entes Públicos podrán inscribir la declaración de obra nueva mediante certificación administrativa, esto no puede aplicarse en ningún caso a la Iglesia Católica, al quedar expresamente excluida en este segundo párrafo de la posibilidad de inscribir las obras nuevas por certificación administrativa, como ya se puso anteriormente de relieve.

El título en cuya virtud accede al Registro de la Propiedad la declaración de obra nueva deberá contener la descripción de la construcción (art. 45 RD 1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística), con las circunstancias siguientes:

- Número de plantas.
- Superficie de parcela ocupada por la edificación.
- Total de metros cuadrados edificados.
- Otras circunstancias: si en el proyecto aprobado se especifica, se expresará también el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento susceptible de aprovechamiento independiente.

La obra nueva deberá ser declarada por el propietario de la finca que sea el titular registral de la misma –por exigencias del principio de tracto sucesivo–, y se practicará en el Registro a través del correspondiente asiento de inscripción.

---

<sup>32</sup> En este sentido, el reciente Real Decreto-ley 8/2011 de 1 julio de medidas de apoyo a los deudores, en su art. 24, modifica el art. 20 de la Ley del Suelo que recoge los requisitos de la inscripción de la obra nueva. En el mismo se reitera la necesidad de que se cumplan todos los requisitos legales necesarios para su inscripción, por tanto, todas las licencias, autorizaciones y garantías que ya se establecían en la ley.

Los requisitos necesarios para practicar la inscripción de una obra nueva, además de la escritura pública, son:

a) Licencia de obras.

Supone la autorización administrativa de que la obra reúne los requisitos legales necesarios y deberá acreditarse la obtención de la misma, salvo que legalmente no fuera exigible.

La forma de acreditación puede ser:

- Licencia expresa: En la escritura pública de declaración de obra nueva terminada deberá testimoniarse literalmente la licencia concedida.
- Licencia por acto presunto: Es posible que la licencia se entienda concedida por silencio administrativo, es decir, por acto presunto, cuando la administración no haya contestado ni positiva ni negativamente a la solicitud de la licencia en el plazo legalmente establecido para ello, que con carácter general es de 3 meses (salvo que la legislación autonómica correspondiente establezca un plazo distinto).

b) Certificación de técnico competente.

Deberá acreditarse que la descripción de la obra nueva, en cuanto a las circunstancias a que se refiere el art. 45 ya citado, se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia.

Esta acreditación podrá realizarse en alguna de las formas previstas en el art. 49 RD 1093/1997<sup>33</sup>.

Si la obra nueva estuviera en construcción, además de lo anterior, habrá que hacer constar la finalización de la misma a través de nota marginal (art. 47 RD 1093/1997), para lo cual será necesario presentar acta notarial de finalización de la obra. Además, deberá acreditarse la finalización de la construcción, mediante certificado de técnico competente que justifique que la obra ha finalizado y que se ajusta al proyecto correspondiente. Podrá realizarse mediante comparecencia del técnico al otorgamiento del acta, incorporación a la matriz de la certificación o presentación de ésta como documento complementario.

---

<sup>33</sup> Según el art. 49 RD 1093/1997:

- «- Por comparecencia del técnico en el mismo acto del otorgamiento de la escritura.
- Por incorporación a la matriz de la escritura de certificación del técnico, que deberá contener la descripción de la obra nueva coincidente con la que resulte del título, y tener la firma legitimada notarialmente. Dicha legitimación de firma podrá hacerse en la misma escritura de declaración de obra nueva en construcción.
- Por la presentación de la certificación del técnico como documento complementario. La firma deberá estar legitimada notarialmente; en dicha certificación habrá de constar la descripción de la obra objeto de la escritura, así como el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento y el número del protocolo».

Y si la obra nueva que se pretende inscribir ya está terminada, habrá que justificar la constitución de las garantías del art. 19 c) de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Es decir, deberá acreditarse la constitución del seguro decenal en los casos y formas que se señala para la declaración de obra nueva terminada. Sin embargo, entendemos que la construcción de lugares de culto está exenta de la constitución del seguro decenal, así que este requisito no podrá exigirse en estas declaraciones de obra nueva, pues tal y como recoge la disposición adicional 2ª de Ley de Ordenación para la Edificación, el seguro decenal solo se exigirá en aquellas construcciones destinadas a vivienda. Es más, y como sostiene Corral Martínez<sup>34</sup>, incluso la construcción de conventos, hospederías, colegios etc, de pertenencia a una entidad religiosa, estarían exentos del seguro decenal, pues según el espíritu de la Ley, esta garantía está pensada solo para el promotor de vivienda, que obtiene beneficio con la construcción, y por tanto debe responder de sus defectos.

Por último, nos planteamos la cuestión siguiente: si la construcción del lugar de culto se hubiera hecho hace mucho tiempo, y por tanto las edificaciones tuvieran cierta antigüedad, cómo debe practicarse la inscripción de esa obra nueva «antigua». Esta tiene ciertas especialidades establecidas en el art. 52 RD 1093/1997, que recoge Gómez Gállico<sup>35</sup>:

«- Será necesario que se acredite la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. Esto podrá probarse por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial.

Todo ello sin perjuicio de que para acreditar la antigüedad de la obra –y permitir así la inscripción registral sin necesidad de licencia–, cuando no sea el técnico certificante el que firmó el proyecto o dirigió la obra, deberá demostrarse, con la oportuna documentación de su colegio, que tiene facultades bastantes para expedir el certificado (RRDGRN 27 enero 2005 y 21 marzo 2006).

- Asimismo, habrá que justificar que dicha fecha de terminación de la obra sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de las infracciones urbanísticas en que hubiera podido incurrir el que realizó la construcción. Como regla general, este plazo es de cuatro

<sup>34</sup> CORRAL MARTÍNEZ, J., *Aspectos civiles, registrales y tributarios de la Urbanística de culto*, cit., 31-32.

<sup>35</sup> Seguimos en este punto lo recogido en AA.VV., *Los contratos: aspectos civiles y registrales*, GÓMEZ GÁLIGO, J., (Dir.), 3ª edición, Centro de Estudios Registrales, Madrid 2006, 455.

años, si bien habrá que estar a lo dispuesto en la legislación autonómica aplicable.

- Que no conste practicada en el Registro de la Propiedad anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la misma finca objeto de la edificación».

*5.2. Construcción de edificio de culto en suelo inmatriculado a favor de una persona privada distinta de la entidad religiosa que establece el lugar de culto*

En este caso, además de la declaración de obra nueva, la Confesión o entidad religiosa debe llevar a cabo previamente el negocio jurídico en cuya virtud adquiera el dominio del suelo o finca donde se vaya a construir el edificio.

La adquisición del dominio, propiedad de otro titular, podrá realizarse por cualquiera de los modos previstos por la Ley, y entre ellos lo más habitual será a través de un título o contrato traslativo de dominio como puede ser la compraventa, la permuta, o la donación; sin que nada obste a que la adquisición del dominio del suelo se lleve a cabo por sucesión testada o intestada, o incluso por usucapión.

Una vez adquirido el dominio, se procederá a su inscripción en el Registro siguiendo el procedimiento registral previsto, sin que exista ninguna particularidad específica. Para ello, por tanto, será necesario que el acto o negocio adquisitivo se recoja en un documento público o auténtico, tal y como exigen los arts. 3 LH y 33 RH, que se cumpla el tracto sucesivo, y que obtenga la calificación positiva del Registrador que consienta en su inscripción.

Otra de las fórmulas que también se pueden utilizar para la construcción del lugar de culto puede ser la constitución de un derecho de superficie por parte del dueño del suelo a favor de la entidad o Confesión religiosa. En este caso, se inscribirá el derecho de superficie sobre el edificio construido conforme a lo establecido en el art. 16.1 RH para la superficie urbana, aplicándose lo dispuesto en la Ley del suelo, y por tanto con inscripción constitutiva para la superficie urbanística (art. 40.2 Ley del Suelo 2008), cuando se trate de suelo sometido a plan de actuación urbana.

En cualquier caso, además de la inscripción del dominio o derecho de superficie, a continuación, será necesario la declaración de obra nueva por el titular registral, tal y como ya hemos explicado.

Puede ocurrir que cuando se adquiera la propiedad de la finca, en ella ya exista una obra en construcción o que se adquiera una finca con la construcción ya terminada, pero que acceda la nueva titularidad al Registro de la Propiedad con anterioridad a la obra.

En el primer caso, la inscripción se realizará con la descripción que resulta del Registro de la Propiedad, y el Registrador hará constar en la nota de despacho que la obra está pendiente de que se practique la nota marginal de su finalización.

Y, si la construcción se llevó a cabo antes de ser propietario el actual titular registral, la declaración de obra nueva la realizará este nuevo y actual titular registral, independientemente de que en la fecha de construcción fuese o no el propietario; es decir, aunque la obra la hubiese realizado un propietario anterior que no la declaró. Así lo señala la RDGRN 20 marzo 2002.

### 5.3. *Construcción de edificio de culto en suelo inmatriculado de titularidad pública*

Bajo este epígrafe se pretende analizar el supuesto de hecho en el que una Confesión o entidad religiosa pretende la construcción de un edificio de culto en suelo de titularidad pública, como consecuencia normalmente de un planeamiento urbanístico.

La posibilidad de destinar suelo público para un uso religioso o de culto es perfectamente admisible en nuestro derecho y, como dice Guardia Hernández<sup>36</sup>, tiene su base en el art. 93 Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, donde se prevén las concesiones sobre bienes de dominio público, junto con el 137.4, que permite la adjudicación directa de una concesión cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia, o confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.

Es decir, la cesión de un terreno público para un uso religioso es posible, y esto se hará a través de la cesión onerosa o gratuita a las entidades religiosas. También se ha contemplado, recientemente, la constitución de derechos de superficie sobre ese suelo destinado a equipamientos de carácter religioso o comunitario.

Esta cesión de los terrenos es consecuencia de haber sido clasificados y reservados como terrenos dotacionales o equipamientos dotacionales en el correspondiente planeamiento general urbanístico, y por tanto, destinados a satisfacer fines o necesidades colectivas. Estos terrenos pueden tener carácter público o privado, cuya constancia debe quedar clara en el Plan General<sup>37</sup>. La

<sup>36</sup> GUARDIA HERNÁNDEZ, J. J., *El lugar de culto en suelo de titularidad pública en España*, Cuadernos Doctorales 23 (2009) 15-17.

<sup>37</sup> Sobre la reserva de terrenos para lugares de culto en los planes urbanísticos y todo su tratamiento, véase: RODRÍGUEZ BLANCO, M., *Libertad religiosa y confesiones*, cit., 195-200; CASTRO



administración tradicionalmente adquiriría estos terrenos destinados a usos dotacionales a través de la ocupación, o expropiación, siendo mucho más frecuente en la actualidad tras la Ley del Suelo de 2008, que los adquiriera por cesión obligatoria de los propietarios particulares en su caso. De cualquier forma, una vez que ya son de titularidad pública, corresponderá a la administración correspondiente –el ayuntamiento–, la cesión de los mismos a favor de las entidades o confesiones religiosas que correspondan.

Según Castro Jover<sup>38</sup>, normalmente las cesiones de suelo dotacional privado suelen ser a título oneroso, de acuerdo con el precio que tenga el suelo, y si son de suelo dotacional público, serán a título gratuito.

Esto supone que quien ostente la potestad eclesiástica o religiosa sobre el lugar de culto erigido no tiene la titularidad dominical del mismo, sino solo un uso cedido por la administración correspondiente. Este uso, consecuencia de la cesión obligatoria, no se inscribirá de forma independiente en el Registro, puesto que la posesión como hecho, con independencia del título en virtud del cual se posee, no accede al Registro (art. 5 LH).

Es decir, si el suelo es demanial y en él se construye un edificio de culto como equipamiento dotacional, ese edificio sigue siendo de titularidad demanial, y la confesión correspondiente solo tiene derecho de uso sobre el mismo, amén, claro está, del ejercicio de su potestad eclesiástica.

En este caso, tanto el suelo como el edificio tienen carácter demanial, y así estarán inscritos en el Registro de la Propiedad. En el planeamiento urbanístico correspondiente, ya se hizo constar que ese suelo concreto era un equipamiento dotacional y, por tanto, se inscribió desde el inicio, como finca registral, con esa característica.

## 6. LA NECESIDAD DE LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LA ADSCRIPCIÓN AL CULTO DE UN INMUEBLE

El destino o función de culto de un edificio o local, lo convierte en lugar de culto, y le imprime un carácter distintivo que modifica, en parte, su régimen jurídico.

---

JOVER, A., *Los lugares de culto en el derecho urbanístico: un análisis desde la igualdad material*, *Laicidad y Libertades* 7 (2007) 26-36; MORENO ANTÓN, M., *El tratamiento urbanístico de los lugares de culto...*, cit., 18-25; GONZÁLEZ SÁNCHEZ, M., *Competencia de las entidades locales con los lugares de culto*, *Anuario de Derecho Eclesiástico del Estado* vol. XXVI (2010) 557-589; GUARDIA HERNÁNDEZ, J. J., *El lugar de culto en el suelo de titularidad pública en España*, cit., 36-41.

<sup>38</sup> CASTRO JOVER, A., *Los lugares de culto en el derecho urbanístico...*, cit., 30.

Un lugar de culto tiene un estatuto y régimen diferente, en ciertos aspectos, al de otro inmueble que no esté adscrito a dicho fin, pues por una parte dicha función le supone ciertas ventajas, o tratamientos diferenciados (por ejemplo, exenciones a nivel fiscal, o del seguro decenal), y en otras supone una clara limitación al dominio de su titular, en el sentido de que ve limitadas sus facultades dominicales, por ejemplo, la de destinación, o incluso impone limitaciones a los terceros que entren en relación con dichos inmuebles, pues deben respetar dicha función, y esto implica limitar también su actuación sobre aquellos.

Todo ello nos lleva a defender, desde estas líneas, la necesidad de que la función cultural, el destino al culto de esos determinados inmuebles, se haga constar en el Registro, pues solo así ese carácter será conocido por todos y, por lo tanto, se hará oponible a terceros, imponiendo el correspondiente deber de respeto o abstención de las situaciones jurídicas oponibles, siendo estas la función principal del Registro de la Propiedad<sup>39</sup>.

En efecto, los lugares de culto, precisamente por su especial destino, tienen un régimen jurídico especial que debe conocerse. Este régimen se caracteriza por lo siguiente:

1. El carácter cultural de un inmueble supone una limitación de dominio, pues el titular ve mermada su facultad de disposición, al no poder ejercitar la facultad de destinación propia del titular dominical. Esto es así porque, como ya dijimos en las primeras líneas, son las confesiones religiosas quienes establecen el lugar de culto, y le otorgan tal destino, siendo el Estado incompetente en esta materia. Ellas son las que deben certificar ese destino, y ellas son las únicas que pueden poner fin al mismo. La Iglesia Católica mediante la desacralización de los lugares sagrados (cc. 1212 y 1222 CIC)<sup>40</sup>, y las otras confesiones mediante una declaración o certificación aseverando que el inmueble ha perdido ese carácter cultural. Si alguien adquiere un lugar de culto, debe saber cuál es su destino, y que no puede cambiarlo unilateral-

<sup>39</sup> Defienden, asimismo, la necesidad de la constancia registral de la adscripción al culto de un inmueble: RUANO ESPINA, L., *Régimen jurídico registral de los bienes...*, cit., 179-181, y LÓPEZ ALARCÓN, M., *Régimen patrimonial de las confesiones religiosas*, en *Tratado de Derecho eclesiástico*, Pamplona 1984, 737-864; DÍAZ FRAILE, J., *Titularidad registral y Entidades públicas*, en *Las reformas de los reglamentos hipotecario y del registro mercantil. Por RD 1867/1998 de 4 de septiembre*, Centro de Estudios Registrales, Madrid 1998, 21 (13-42).

<sup>40</sup> Los supuestos de pérdida del carácter sagrado que se recogen son: destrucción total o en gran parte del inmueble, o la utilización del lugar de culto para usos profanos de forma permanente (c.1212 CIC), y reducción permanente del lugar de culto a usos profanos por decreto del Ordinario (c.1222 CIC).

- mente, porque, precisamente, una cosa es la potestad dominical y otra la eclesiástica, que se debe respetar y no puede suprimirse, sin más y sin previa declaración por parte de la Confesión correspondiente.
2. Los lugares de culto gozan de inviolabilidad en los términos establecidos en las leyes<sup>41</sup>. La inviolabilidad protege, como afirma Rodríguez Blanco<sup>42</sup>, «varios bienes jurídicos de naturaleza personal –intimidad, sentimientos religiosos y ejercicio de culto–». Por eso, al ser la intimidad uno de los bienes jurídicos protegidos, sus consecuencias jurídicas deben equipararse a la inviolabilidad del domicilio, lo que implica, entonces, que la inviolabilidad de los lugares de culto supone la prohibición de entrada de fuerzas públicas y la necesidad del consentimiento de la autoridad eclesiástica o auto judicial para su Registro. De igual forma, la inviolabilidad supone que los poderes públicos deben adoptar medidas que puedan evitar la entrada de personas ajenas al lugar de culto, y también el castigo de las conductas que atenten contra el mismo.
  3. Igualmente, los lugares de culto gozan de un régimen especial con respecto a ciertas actuaciones de la administración: no pueden ser expropiados sin ser oídos antes los representantes de la propia Confesión (autoridad eclesiástica para la Iglesia Católica, la Comisión permanente de FEREDE, el Secretario General de CIJ)<sup>43</sup>.
  4. Tampoco puede demolerse un edificio de culto sin ser previamente privado de su carácter sagrado o cultural, es decir, requiere de esa desafectación previa en todo caso, y para todas las confesiones.<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> Véase: Art. II.5 Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos entre el Estado español y la Santa Sede: Los lugares de culto tienen garantizada su inviolabilidad con arreglo a las leyes. No podrán ser demolidos sin ser previamente privados de su carácter sagrado. En caso de su expropiación forzosa, será antes oída la autoridad eclesiástica competente. Y arts. 2.2. del Acuerdo de cooperación entre el Estado español y la Federación de Entidades Religiosas Evangélicas de España (Ley 24/1992, de 10 de noviembre), del Acuerdo de cooperación entre el Estado español y la Federación de Comunidades Judías de España (Ley 25/1992, de 10 de noviembre), y del Acuerdo de cooperación entre el Estado español y la Comisión Islámica de España (Ley 26/1992, de 10 de noviembre).

<sup>42</sup> RODRÍGUEZ BLANCO, M., *Libertad religiosa y confesiones*, cit., 115-123.

<sup>43</sup> Art. II.5 Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos entre el Estado español y la Santa Sede y arts. 2.3 de los Acuerdos de Cooperación entre el Estado español y las otras confesiones religiosas de 1992.

<sup>44</sup> Véase Art. II.5 Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos entre el Estado español y la Santa Sede, y los arts. 2.4 de los Acuerdos de Cooperación entre el Estado español y las otras confesiones religiosas de 1992 ya citados.

5. Además, las mezquitas o lugares de culto islámicos tampoco pueden quedar sujetas a ocupación temporal, o a las servidumbres que impone el art. 119 Ley Expropiación Forzosa.
6. No se pueden olvidar las peculiaridades que presenta la prescripción adquisitiva de los lugares de culto. El c. 1269 CIC afirma que las cosas sagradas (y entre ellas los lugares de culto), si pertenecen a personas privadas, pueden adquirirse por prescripción por otras personas privadas, pero no puede cambiarse su destino y dedicarse a usos profanos. Si pertenecieran a una persona jurídica eclesiástica pública, solo cabe la prescripción de aquellas por otra persona jurídica eclesiástica pública. Estos datos tienen especial relevancia a efectos registrales, pues en el primero se limita la facultad de destino del nuevo propietario, y en el segundo se establece una limitación subjetiva en la adquisición de un lugar de culto, que impediría la inscripción de la usucapión ganada por una persona privada o de otro tipo.
7. El art. 606.3 LEC afirma que son inembargables «los bienes sacros y los destinados al culto de las religiones legalmente registradas». Está claro que los lugares de culto, como bienes inmuebles, tienen gran valor, y podrían ser un objeto de embargo importante, si bien la LEC decide excluirlos de tal posibilidad. Eso sí, condiciona la inembargabilidad a que estén adscritos a una religión legalmente registrada; entendemos que se refiere a la pertenencia a una Confesión religiosa con personalidad jurídica reconocida, es decir, de las inscritas en el RER.  
Desde el punto de vista registral, y a la vista de este peculiar efecto del lugar de culto, se hace totalmente imprescindible que esa adscripción se haga constar en el Registro, pues es la única forma de informar y hacer oponible su inembargabilidad a terceros, evitando, así, embargos nulos. Si llegara al Registro de la Propiedad una anotación de embargo sobre estos bienes, y en el Registro aparecieran adscritos a tal fin cultural, creemos que el Registrador debería rechazar la práctica de la anotación preventiva de embargo<sup>45</sup>, pero, sin embargo, si no consta tal adscripción, practicaría una anotación de un embargo que sería nulo y que en puridad no debería tener acceso al Registro.
8. Por otra parte, y como ya se ha mencionado, las declaraciones de obra nueva de construcciones de edificios de culto están exentas de la constitución del seguro decenal, por su destino cultural. Circunstancia que debe conocer el

---

<sup>45</sup> Sobre el embargo de los lugares de culto, véase RODRÍGUEZ BLANCO, M., *Libertad religiosa y confesiones*, cit., 254-257, que incluso antes de la aprobación de la nueva LEC 2000, se inclinaba por la inembargabilidad de los lugares de culto, atendiendo a la función social que desempeñan.

- Registrador, pues si no, en la calificación de la escritura de obra nueva terminada, apreciará la falta de este requisito y rechazará su inscripción.
9. Por último, y como otro rasgo de su especial régimen jurídico, hay que recordar que las transmisiones patrimoniales que tengan por objeto lugares de culto están exentas de tributación por ITP, AJD, tal y como establecen los arts. 4.1C) AAE y en los arts. 11.3 c) de los Acuerdos de 1992 con la FE-REDE, la FCJ, y la CIE. No se puede olvidar que la razón de esta exención es el destino de esos bienes; es decir, es su adscripción al culto lo que les hace merecedores de tal exención<sup>46</sup>. De igual forma, los lugares de culto, sus dependencias y locales anejos están exentos de IBI, del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana (la plusvalía) y de las contribuciones especiales, todo ello en virtud de los acuerdos suscritos con las distintas confesiones que acabamos de citar, y de la disposición adicional 9ª de la Ley 49/2002 de 23 de diciembre. Es necesario, una vez más, que el Registrador conozca que las fincas que se transmiten son objetos de culto pues, si no, exigirá la correspondiente liquidación de estos impuestos, requisito previo para practicar cualquier inscripción.

Todo esto nos lleva a pensar que el destino al culto, la adscripción cultural de un inmueble, supone una verdadera alteración del régimen jurídico de dicho inmueble, dotándole de un estatuto especial, que debe ser conocido por terceros pues modifica el régimen jurídico general de los inmuebles en ciertos aspectos.

Es decir, la adscripción a este uso peculiar, el culto, debe ser conocida por todos y en definitiva oponible *erga omnes*; sugerimos y defendemos que esa adscripción debe constar en el Registro de la Propiedad, ya que en el mismo deben inscribirse, y ese es su verdadero objeto, todas las situaciones jurídicas inscribibles; es decir, todo aquello que deba ser oponible a terceros, y entre ellas no cabe duda que se encuentra la adscripción al culto<sup>47</sup>. No solo

<sup>46</sup> En este sentido, véase GONZÁLEZ DEL VALLE, J. M., *Régimen económico, patrimonial y fiscal*, cit., 226, tal y como recoge el art. 45.Ia), apartados b y d del RD Legislativo 17/1993, de 24 de septiembre que aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

<sup>47</sup> En este sentido, recogiendo el verdadero objeto del registro y de la publicidad registral, PÉREZ GARCÍA, afirma que deben inscribirse todas aquellas situaciones o circunstancias que deban ser oponibles, independientemente de su carácter de derecho real o personal; e incluso son y deben ser objeto de inscripción, y por tanto de publicidad, situaciones que ni siquiera son derechos, pero que deben ser conocidas por terceros, porque les afectan o tienen cierta trascendencia jurídico real, por ejemplo, las sentencias sobre incapacitación, demandas, condiciones suspensivas o resolutorias, modificaciones formales de fincas, etc.). PÉREZ GARCÍA, M., *Derechos personales y Registro de la propiedad*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid 2004.

los derechos reales son objeto de inscripción sino todo aquello que deba ser oponible a terceros, y que afecte a una titularidad inmobiliaria, es decir, que suponga cierta alteración en su régimen y que deba ser conocido por todos; y ahí encaja perfectamente la posibilidad de inscribir la adscripción al culto.

Además, no podemos olvidar que ya se hacen constar en el Registro otras adscripciones de uso y demás circunstancias informativas que conciernen a la finca inscrita, que deben ser conocidas por todos, como son ciertas limitaciones medioambientales<sup>48</sup>, urbanísticas o afecciones fiscales que, sin ser derechos reales, deben inscribirse por afectar a terceros, ya que suponen alteración o limitación en la disposición de esos bienes.

La adscripción al culto puede llegar al Registro a través de una nota marginal desde luego podría tratarse de una nota con carácter meramente informativo, de las que facilitan una publicidad-noticia, pues son las destinadas a recoger aquellos sucesos que afectan al inmueble o derecho y que deben ser conocidos; sirven, por tanto, para dar a conocer a terceros la condición de lugar de culto del inmueble concreto. Pero, incluso, podríamos plantearnos si esa nota marginal podría ser también una nota de modificación jurídica, pues son las destinadas a dar publicidad a un acontecimiento que impulsa o determina un cambio real, o influye en el proceso de dicho cambio, o advierte de una condición en una finca inmatriculada. Es en este último supuesto donde encajaría la nota marginal de adscripción al culto.

Además, podemos sostener su admisión por similitud con lo que disponía el anterior art. 17.3 RH con respecto a las adscripciones a un servicio público de los bienes de las Administraciones Públicas que se encontraban inscritos en el Registro<sup>49</sup>. La adscripción al culto cumple una función similar

---

<sup>48</sup> El Real Decreto 9/2005 de 14 de enero por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados regula en su artículo 8 la publicidad registral de suelos contaminados (desarrollando la previsión contenida en el artículo 27 de la Ley de Residuos de 21 de abril de 1998) y tipifica diferentes tipos de notas marginales, recogiendo esta circunstancia a través de nota marginal-noticia.

<sup>49</sup> Nos referimos a la redacción del art. 17.3 y 4 RH, tras la modificación del RH de 1998, que establecía lo siguiente: 3. «En las inscripciones –de los bienes inmuebles que pertenezcan a las Administraciones Públicas– podrá hacerse constar el organismo o servicio al que se hallen adscritos los bienes...», el punto 4. añadía que «con posterioridad a la inscripción de los bienes, podrá también hacerse constar a través de nota marginal los cambios de adscripción de los bienes de las Administraciones Públicas a los diversos órganos de las mismas». Esta redacción quedó sin efecto tras la STS 31 enero 2001 que anuló el nuevo art. 17 RH, volviendo a su redacción anterior. En la actualidad en el art. 17.3 RH, se dice

a las allí previstas, al asignar un determinado inmueble a un servicio social, o semi público, siempre que el inmueble pertenezca a una entidad o Confesión con personalidad jurídica, a semejanza de lo que se establecía en dicho artículo.

Por otra parte, el título en virtud del cual deben llegar al Registro esas adscripciones al uso cultural, entendemos que será el certificado que unilateralmente emita la Confesión o entidad religiosa, pues, como ya hemos dicho, solo a ella le compete certificar dicho extremo (art. 2 LOLR). Este certificado servirá como documento auténtico, de los recogidos en el art. 33 RH; eso sí, deberá ir acompañado, como siempre, de la certificación del RER que demuestre la personalidad jurídica de la entidad que solicite la inscripción.

Por otra parte, como está prevista la anotación de los lugares de culto en el RER (art. 2.5 del Acuerdo con la FCI, y el art. 2.4 con la CIE), creemos que cuando estos lugares de culto estén anotados en dicho Registro, también podría acompañarse al certificado de la Confesión religiosa la certificación del RER en la que conste que ese lugar de culto está allí inscrito, como documento complementario que acompaña la inscripción. Esta certificación solo se entiende como documento complementario, pues al ser el RER un registro meramente administrativo, sus certificaciones y sus asientos no hacen fe de lo que recogen, ni hacen prueba de su contenido frente a terceros, sino que son meros indicios informativos, que sirven solamente a esos efectos<sup>50</sup>.

En definitiva, abogamos por la necesidad de la constancia registral de la adscripción al culto de los bienes inmuebles, pues la misma modifica sustancialmente su régimen jurídico, y por tanto debe ser conocida por todos.<sup>51</sup>

---

que «en la inscripción a favor del Estado podrá hacerse constar el organismo o servicio público a que se hallaren adscritos los bienes». Es decir, no se menciona la nota marginal, pero creemos que es el asiento destinado a ello, y creemos que se puede seguir sosteniendo la posibilidad de inscribir las adscripciones a un servicio determinado por esta vía.

<sup>50</sup> Sobre la eficacia de las anotaciones de los lugares de culto en el RER, véase a RUANO ESPINA, L., *Régimen jurídico registral de los bienes de las confesiones...*, *ob. cit.*, 177-179), RODRÍGUEZ BLANCO, M., *Libertad religiosa y confesiones*, *ob. cit.*, 359-363; LOPEZ ALARCÓN, M., *Régimen patrimonial confesiones religiosas*, en *Tratado de Derecho eclesiástico*, Eunsa, Pamplona 1994, 758.

<sup>51</sup> De hecho, y como ya hemos dicho, no son ajenas al Registro inscripciones de este tipo que no suponen exactamente modificaciones jurídico reales, pero de las que debe quedar constancia porque afectan al desenvolvimiento del inmueble: afecciones urbanísticas, medioambientales, fiscales, etc.

## 7. CONCLUSIONES

La inscripción en el Registro de la Propiedad de los lugares de culto está en estrecha relación con el desarrollo del derecho a la libertad religiosa a través de la libertad de establecimiento de lugares de culto.

Esto es así porque si los lugares de culto son bienes inmuebles en los que desarrollar de forma permanente la actividad cultural, el establecimiento de los mismos, solo se consigue de forma plena si se consigue hacer oponible a terceros tanto su titularidad dominical como su propia condición de lugares destinados a culto, a través de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, en la actualidad, los lugares de culto pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad. Ya no se excepciona su inscripción ni para los de culto católico. Esa inscripción, además de posible, es necesaria.

De este modo, los lugares de culto se incorporan al Registro de la Propiedad a través de la inmatriculación y de la inscripción del edificio de culto sobre finca inmatriculada.

En cuanto a la inmatriculación, entendemos que se mantiene la constitucionalidad y vigencia de la inmatriculación por certificación administrativa del art. 206 LH para la Iglesia Católica.

Las inmatriculaciones del resto de entidades religiosas, así como de lugares de culto católicos pero de pertenencia privada, se llevarán a cabo por los procedimientos normales de expediente de dominio y título público.

Si la finca ya está inmatriculada y se pretende inscribir el edificio de culto que se construye sobre la misma, deberá hacerse a través de la correspondiente declaración de obra nueva, con ciertas peculiaridades, como es la exención del seguro decenal.

Si el edificio de culto se construyera sobre suelo demanial, su inscripción no llegaría al Registro cuando esa construcción fuera habilitada por un simple derecho de uso, al seguir correspondiendo la titularidad dominical –del suelo y por tanto del edificio– a las Administraciones Públicas.

Por último, sostenemos la necesidad de hacer constar en el folio registral del inmueble su adscripción al culto, pues ese peculiar destino le confiere un régimen jurídico especial, en cuanto supone limitaciones dominicales para el titular, para los terceros adquirentes y goza de determinadas exenciones fiscales y requisitos legales especiales.

Proponemos de *lege ferenda* la registración de tal condición a través de una nota marginal de modificación jurídica, o al menos de carácter meramente informativo, siendo el título que la justifica el certificado de erección de la propia entidad religiosa, más la certificación de anotación del lugar de culto en el Registro Entidades Religiosas, en su caso.



Por lo tanto, y de este modo, comprobamos que el Registro de la Propiedad se convierte en elemento clave de la defensa de un lugar de culto, pieza fundamental en el derecho de establecimiento –y mantenimiento– de los lugares de culto, contenido del derecho a la libertad religiosa. La estrecha relación entre ambos queda plenamente justificada.

## Bibliografía

- AA.VV., *Los contratos: aspectos civiles y registrales*, GÓMEZ GÁLLIGO, J., (Dir.), 3ª edición, Centro de Estudios Registrales, Madrid 2006.
- ARRIETA SEVILLA, J., *La inmatriculación de fincas de la Iglesia Católica por medio de certificación diocesana*, *Ius Canonicum* 60 (2010) 517-533.
- BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., *Rectificaciones constitucionales a la vigencia actual de la certificación de dominio como medio inmatriculador*, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)* 563 (1984) 859-861.
- CASTRO JOVER, A., *Los lugares de culto en el derecho urbanístico: un análisis desde la igualdad material*, *Laicidad y Libertades* 7 (2007) 9-47.
- CHICO Y ORTIZ J. M., *Estudios sobre Derecho hipotecario*, tomo II, Ed. Marcial Pons, Madrid 1994.
- CORRAL MARTÍNEZ, J., *Aspectos civiles, registrales y tributarios de la Urbanística de culto*, en *Urbanística del culto. Libro homenaje al Prof. Dr. José M<sup>a</sup> Urteaga Embil*, (CORRAL SALVADOR, C., S. J. [coord.]), Universidad Pontificia de Comillas, Madrid 2004, 23-45.
- DÍAZ FRAILE, J., *Titularidad registral y Entidades públicas*, en *Las reformas de los reglamentos hipotecario y del Registro mercantil. Por RD 1867/1998 de 4 de septiembre*, Centro de Estudios Registrales, Madrid 1998, 13-42.
- GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, tomo I, Ed. Civitas, Madrid, 1988.
- GONZÁLEZ SÁNCHEZ, M., *Competencia de las entidades locales con los lugares de culto*, *Anuario de Derecho Eclesiástico del Estado* vol. XXVI (2010) 557-589.
- GONZÁLEZ DEL VALLE, J. M., *Régimen económico, patrimonial y fiscal, Derecho eclesiástico del Estado español*, AA.VV., Eunsa, 6º edición, Pamplona, 2007.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *Cuestiones controvertidas sobre el 206 LH*, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, RCDI* 719 (2010) 1274-1282.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *La inscripción de los actos de disposición sobre bienes inmuebles eclesiásticos en el Registro de la Propiedad*, *Revista General de Derecho Canónico y Eclesiástico del Estado (RGDC EE)*, Iustel, nº 25, enero 2011, 1- 51.

- GUARDIA HERNÁNDEZ, J. J., *El lugar de culto en suelo de titularidad pública en España*, Cuadernos Doctorales 23 (2009) 11-50.
- HAZA DÍAZ, P., *Inmatriculación de bienes de la Iglesia mediante certificación expedida por el Diocesano*, RCDI 630 (1995) 1587-1600.
- LÓPEZ ALARCÓN, M., *Régimen patrimonial de las confesiones religiosas*, en *Tratado de Derecho eclesiástico*, Eunsa, Pamplona, 1994, 737-864.
- MALUQUER DE MONTES BERNET, C. J., *Titularidad de montes vecinales y constitucionalidad o no del art. 206 LH*, Revista de Derecho Privado (RDP), año n° 83, n°2, febrero 1999, 128-137.
- MÍNGUEZ, S. Y PUENTE, J., *Consideraciones sobre el régimen jurídico registral de las Entidades Religiosas*, en *Ponencias y Comunicaciones presentadas en el II Congreso Internacional de Derecho Registral, II*, Madrid, 1974, 683-712.
- MORENO ANTÓN, M., *El tratamiento urbanístico de los lugares de culto: a propósito del proyecto de Ley de Cataluña sobre centros de culto o de reunión con fines religiosos*, Revista General de Derecho Canónico y Eclesiástico del Estado, RGDC EE, Iustel 17 (2008).
- NAVARRO VALS, R., *La licencia en la enajenación canónica y el Derecho español*, Ius Canonicum 10 (1970) 303-391.
- PALOS ESTAUN, A., *Inmatriculación en el Registro de la Propiedad de los bienes de la Iglesia*, Revista Española de Derecho Canónico 51 (2001) 801-814.
- PÉREZ GARCÍA, M., *Derechos personales y Registro de la Propiedad*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid 2004.
- RODRÍGUEZ BLANCO, M., *Libertad religiosa y confesiones. El régimen jurídico sobre los lugares de culto*, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales y Boletín Oficial del Estado, Madrid 2000.
- RUANO ESPINA, L., *Titularidad e inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles (culturales) de la Iglesia*, RGDC EE, Iustel 14, Marzo, 2007.
- RUANO ESPINA, L., *Régimen Jurídico Registral de los Bienes de las Confesiones Religiosas y su Tratamiento Jurisprudencial*, Ed. Thomson Aranzadi, Pamplona 2005.
- TORRES GUTIÉRREZ, A., *Estudio crítico de los privilegios de la Iglesia Católica en materia de inmatriculación de bienes inmuebles de titularidad eclesiástica*, en línea: <http://www.plataforma-ekimena.org/>