
La inmatriculación de fincas de la Iglesia católica por medio de certificación diocesana

First Registration of Immovable Properties of the Catholic Church through Diocesan Certification

Luis Javier ARRIETA

Profesor Ayudante de Derecho civil
Facultad de Derecho. Universidad de Navarra
ljarrieta@unav.es

Resumen: El artículo 206 de la Ley Hipotecaria establece un procedimiento rápido, barato y sencillo para la inmatriculación de fincas de la Iglesia católica en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, se han generado dudas acerca de la compatibilidad de este precepto con los artículos 14 y 16 de la Constitución. El presente estudio parte de los cánones de interpretación de las normas recogidos en el artículo 3.1 del Código civil para defender la plena constitucionalidad del artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, se analizan algunas cuestiones prácticas que se pueden suscitar con ocasión de la inmatriculación de una finca eclesiástica.

Palabras clave: Registro de la propiedad, Inmatriculación de bienes inmuebles, Ley Hipotecaria.

Abstract: Article 206 of the Spanish Mortgage Act provides a fast, cheap and easy way for the first registration of immovable properties belonging to the Catholic Church. However, a number of doubts have been raised concerning the compatibility of this provision with Articles 14 and 16 of the Spanish Constitution. This paper starts from the canons of construction of the rules contained in Article 3.1 of the Spanish Civil Code in order to argue the full constitutionality of Article 206 of the Mortgage Act; some practical issues that may arise when the Catholic Church registers an immovable property are also discussed.

Keywords: Registration of Immovable Properties, Mortgage Act.

1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN Y METODOLOGÍA

El artículo 206 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH) señala que una de las vías para proceder a la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad es la certificación. Se trata de un procedimiento sencillo y rápido que el legislador ha admitido para que las diversas Administraciones públicas territoriales y la Iglesia católica puedan inmatricular sus fincas y acceder, por tanto, a la condición de titular registral.

La legitimación que la Ley Hipotecaria concede a la Iglesia católica para inmatricular sus fincas conforme a este procedimiento específico ha suscitado dudas acerca de su constitucionalidad. La doctrina que se ha planteado expresamente esta cuestión ha señalado que dos preceptos constitucionales comprometen la validez del artículo 206 LH. En concreto, el artículo 14 de la Constitución española (en adelante CE) que recoge el principio de igualdad y no discriminación¹ y el artículo 16.3 CE relativo a la aconfesionalidad del Estado².

Aunque la vulneración de cualquiera de estas normas es suficiente para declarar inconstitucional el artículo 206 LH, las consecuencias de esta declaración podrían ser distintas según se vulnere el artículo 14 o el 16.3 de la Carta Magna.

Si la referencia a la Iglesia católica que aparece en el artículo 206 LH es inconstitucional por vulnerar el principio de igualdad, la consecuencia que se puede seguir es la equiparación de las demás confesiones religiosas a la Iglesia católica y extender, de esta manera, este procedimiento de inmatriculación específico a todos los entes inscritos en el Registro de entidades religiosas dependiente del Ministerio de Justicia³. En este caso nos encontraríamos ante

¹ Cfr. M. LÓPEZ ALARCÓN, «Régimen patrimonial de las confesiones religiosas», en AA.VV., *Tratado de Derecho eclesiástico*, Pamplona 1994, pp. 753-754; A. MANZANO SOLANO, *Derecho registral inmobiliario*, II, Madrid 1995, p. 455; A. MONSERRAT VALERO, *Derecho inmobiliario registral*, Madrid 2000, p. 78; F. J. GÓMEZ GÁLLIGO y P. DEL POZO CARRASCOSA, *Lecciones de Derecho hipotecario*, Madrid 2000, p. 103; y M. HERRERO OVIEDO, *La inmatriculación por título público*, Madrid 2006, p. 342.

² Cfr. R. BALLARÍN HERNÁNDEZ, «Rectificaciones constitucionales a la vigencia actual de la certificación de dominio como medio inmatriculador», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 563 (1984), pp. 859-861; P. HAZA DÍAZ, «Inmatriculación de bienes de la Iglesia mediante certificación expedida por el Diocesano», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 630 (1995), pp. 1597 y 1600; y C. J. MALUQUER DE MONTES BERNET, «Titularidad de montes vecinales y constitucionalidad o no del artículo 206 de la Ley Hipotecaria», en *Revista de Derecho privado*, febrero (1999), pp. 136-137. Con alguna reticencia, cfr. F. CURIEL LORENTE, *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, Madrid 2001, p. 122.

³ R. M. ROCA SASTRE (*Derecho hipotecario*, IV, Barcelona 2009, p. 305) entiende que procede extender el artículo 206 LH a las demás confesiones no católicas inscritas en el Registro de entida-

una «inconstitucionalidad *per accidens*, que no cuestiona la bondad material del precepto»⁴, sino únicamente su extensión.

Por el contrario, si la inconstitucionalidad del artículo 206 LH deriva del quebrantamiento del artículo 16.3 CE la situación es mucho más grave. El carácter aconfesional del Estado impone rechazar que la Iglesia católica (o cualquier otra confesión religiosa) pueda gozar de un privilegio en materia de registral que la asemeje al Estado y la diferencie de los sujetos privados que para lograr la inmatriculación de sus fincas deben acudir al título público o al expediente de dominio.

Son dos, por tanto, los preceptos constitucionales que hacen necesario plantearse la vigencia de la mención a la Iglesia católica en el artículo 206 LH, toda vez que la Disposición Derogatoria de la Constitución indica que «quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Constitución».

A lo largo de las siguientes páginas voy a tratar de justificar la plena coherencia entre la Constitución española de 1978 y la referencia a la Iglesia católica del artículo 206 LH. No se trata de una cuestión sencilla y es posible no sirva para dejar definitivamente zancada la cuestión.

La justificación de la inmatriculación de bienes de la Iglesia católica a través de certificación requiere llevar a cabo una correcta interpretación del artículo 206 LH. En este sentido, no parece suficiente amparar este procedimiento de intabulación en la cláusula de cooperación del Estado con la Iglesia católica. El artículo 16.3 CE *in fine* señala que el Estado y los poderes públicos no podrán ignorar el hecho religioso y por ello deberán mantener relaciones de cooperación con la Iglesia católica y las demás confesiones. Las relaciones de cooperación con la Iglesia católica están plasmadas en los Acuerdos suscritos entre el Estado español y la Santa Sede en 1979 que tienen valor de Tratado internacional. El artículo 10.2 CE señala que las normas relativas a los derechos fundamentales –entre los que se encuentran la igualdad y la libertad religiosa y los principios de aconfesionalidad y cooperación– se deberán interpretar conforme a los Tratados y acuerdos internacionales ratificados por España. Sin embargo, en ninguno de esos Acuerdos

des religiosas. En contra de dicha extensión se han manifestado F. J. GÓMEZ GÁLLIGO y P. DEL POZO CARRASCOSA (*Lecciones de Derecho hipotecario*, p. 103), para quienes esta extensión no es posible porque vulneraría el principio de aconfesionalidad.

⁴ M. RODRÍGUEZ BLANCO, «Las certificaciones de dominio de la Iglesia católica. Análisis del artículo 206 de la Ley Hipotecaria», en *Revista jurídica del notariado*, 34 (2000), p. 269.

se alude a la posibilidad de inmatricular fincas conforme a un procedimiento particular⁵.

Tampoco es posible justificar la redacción del artículo 206 LH con base en una presunta obligación moral o sociológica que se impone al Estado para que colabore o asista a la Iglesia católica. Por ello, no es admisible justificar la regulación específica de la que disfruta la Iglesia católica aludiendo a las presuntas raíces cristianas de la cultura española y europea o al posible carácter desproporcionado, injusto o arbitrario de la desamortización⁶.

La constitucionalidad o no de la inmatriculación de fincas eclesiásticas por medio de certificación diocesana tiene que determinarse necesariamente conforme a criterios estrictamente jurídicos.

El Código civil (en adelante CC) en su artículo 3.1 recoge los cánones conforme a los cuales se deben llevar a cabo las tareas de interpretación de las normas. El citado precepto señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al *espíritu y finalidad* de aquéllas».

La línea de argumentación que vamos a seguir en este artículo es, en buena medida, histórica y teleológica. Entiendo que enfocar de esta manera el problema de la constitucionalidad del artículo 206 LH es perfectamente válido y legítimo, ya que el simple sentido o significado lingüístico de las palabras no es suficiente para interpretar correctamente este precepto y puede conducir a conclusiones equivocadas.

Si se examina la letra del artículo 206 LH a la sola luz de lo que se establece en el artículo 16.3 CE, no cabe otra opción que admitir que se vulnera el principio de aconfesionalidad del Estado que habría concedido un «privile-

⁵ Sí se alude, por el contrario, a la adquisición directa de personalidad jurídica civil de las circunscripciones territoriales de la Iglesia cuando adquieran la personalidad canónica (artículo I.2 del Acuerdo sobre asuntos jurídicos). Esto supone que hay una distinción entre la Iglesia católica y las de las demás confesiones que deberán inscribirse en el Registro de entidades religiosas (artículo 5.Uno LOLR). El distinto régimen jurídico del que goza la Iglesia católica en este aspecto no se puede calificar de inconstitucional porque el artículo 14 CE debe interpretarse conforme a los Acuerdos que en 1979 España suscribió con la Santa Sede.

⁶ Esto último no implica que el fenómeno desamortizador no sea una de las causas que dio origen a la inmatriculación por certificación diocesana. Como más adelante se expondrá, este procedimiento de intabulación sirve para facilitar el acceso al Registro de los bienes eclesiásticos que se amortizaron o que fueron devueltos a la Iglesia. Cfr. F. CORRAL DUEÑAS, «La certificación inmatriculadora del artículo 206», en *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, 86 (2002), p. 2067.

gio» injustificado a la Iglesia católica. Asimismo, la comparación de aquel precepto hipotecario con el artículo 14 CE nos lleva a la misma conclusión, ya que el legislador habría establecido una distinción arbitraria o caprichosa entre los diversos Credos, lo que supone una desigualdad por razón de religión.

Sin embargo, «si la Justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad» (STS 26 de noviembre de 1929⁷). Así lo señaló también Federico DE CASTRO, para quien «en ningún caso basta la interpretación gramatical, toda regla jurídica, aun la de apariencia más clara gramaticalmente, requiere una interpretación jurídica conforme a su fin (...). El respeto a la Ley impone buscar su verdadero sentido, investigando su fin»⁸. Recientemente, la STS 17 de diciembre de 2009 [RJ 2010/290]⁹ ha recordado que «la tarea interpretativa de las normas no puede detenerse en lo puramente literal o gramatical».

Por tanto, la constitucionalidad del procedimiento de inmatriculación de fincas eclesiásticas por medio de certificación requiere alejarse de la interpretación literal o gramatical del artículo 206 LH y, al mismo tiempo, justificar por razones históricas y teleológicas el precepto tal y como está redactado.

Con este objetivo, se va a tratar de justificar el carácter necesario del Registro de la Propiedad (2) y los precedentes del artículo 206 LH (3) para aclarar las razones por las que el procedimiento inmatriculatorio al que nos referimos es plenamente constitucional (4). Por último, se tratarán a algunas cuestiones prácticas que pueden afectar a la inmatriculación de las fincas eclesiásticas (5).

2. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: UNA INSTITUCIÓN NECESARIA

La seguridad del tráfico jurídico exige dar publicidad de las situaciones jurídicas que afectan a los bienes. De lo contrario, cada vez que se pretenda llevar a cabo un acto de disposición el adquirente estará obligado a examinar la titularidad jurídica del transmitente para comprobar su veracidad y plenitud, a fin de evitar derechos o cargas ocultas que resulten preferentes. Si este

⁷ *Jurisprudencia civil. Colección completa de las Sentencias dictadas por el Tribunal Supremo*, tomo 191, noviembre-diciembre de 1929, Madrid 1931, § 84, p. 420.

⁸ F. DE CASTRO Y BRAVO, *Derecho civil de España*, Madrid 1984, pp. 467-468.

⁹ Las Sentencias citadas en la presente investigación se han tomado del Repertorio de jurisprudencia de la editorial Aranzadi.

análisis de la capacidad de disposición del vendedor fuera indispensable o fuera el único medio para dotar de seguridad al tráfico jurídico, los gastos de transacción aumentarían injustificadamente y sería un síntoma del carácter precario de un sistema jurídico.

Para dotar de publicidad a los derechos reales sobre bienes muebles la posesión está revestida de una serie de presunciones que facultan al poseedor para comportarse como verdadero propietario. Sin embargo, el papel que desempeña la posesión en bienes muebles no se puede trasladar alegrementa a los inmuebles, por lo que son necesarios otros medios de publicidad.

Como ha señalado Cristóbal Montes, «si se aspira a conseguir la efectiva publicidad de los derechos reales sobre inmuebles se hace preciso disponer de un organismo técnico adecuado, al cual deben de ir a parar las diversas manifestaciones del comercio inmobiliario, y en el que constando la historia jurídica de cada finca se pueda averiguar en todo momento quién sea el propietario de la misma y cuáles son los gravámenes o limitaciones que la afectan»¹⁰. Este mecanismo que sirve para dar publicidad a los derechos reales inmobiliarios y seguridad al tráfico jurídico es el Registro de la Propiedad. La información que proporcionan los Libros registrales no sólo es fuente de conocimiento sino que a la inscripción van asociadas determinadas presunciones que dotan de seguridad jurídica tanto a los titulares como a los potenciales adquirentes que no tendrán que investigar la situación extrarregistral de las fincas.

Aunque cuenta con precedentes desde el siglo XVI, el Registro de la Propiedad, tal y como lo conocemos hoy en día, se creó por medio de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861¹¹.

El Real Decreto de 10 de agosto de 1855 constituye el detonante definitivo de nuestro actual sistema hipotecario porque condenó las normas entonces vigentes, ya que no cumplían de modo apropiado sus fines. «No garantizan –afirma el Real Decreto– suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan en sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del

¹⁰ Á. CRISTÓBAL MONTES, *Introducción al Derecho inmobiliario registral*, Zaragoza 1986, p. 141.

¹¹ El primer registro de actos sobre bienes inmuebles es el Registro de censos y tributos de 1539 creado por Carlos I y modificado por Felipe II en 1589 con la finalidad de paliar los perjuicios derivados de las hipotecas ocultas sobre inmuebles. En 1758, Carlos III encomendó al Oficio o Contaduría de hipotecas la registración o publicación de aquellos derechos –sustancialmente censos e hipotecas– que no podían ser objeto de posesión. Sin embargo, ninguna de estas instituciones cumplió con eficacia sus cometidos. Cfr. M. SERNA VALLEJO, *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*, Madrid 1996, pp. 121-127.

dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni dan la debida seguridad a los que sobre aquella garantía prestan sus capitales».

La regulación vigente del Registro de la Propiedad se encuentra en la Ley Hipotecaria de 1946 que sigue los pasos de la Ley de reforma hipotecaria que había sido aprobada dos años antes. No obstante, entre las Leyes Hipotecarias de 1861 y 1946 existe una gran conexión, de modo que no se puede entender que recojan modelos o sistemas tabulares distintos sino que la aprobación de la Ley de 1946 supone el final de un largo proceso de gestación y desarrollo de conceptos e ideas presentes en el Registro de la Propiedad y el Derecho inmobiliario registral decimonónico.

Desde la reforma legislativa de 1944 contamos con unos procedimientos registrales que se denominan de inmatriculación¹². Aunque la inmatriculación no aparece definida en la Ley, es el procedimiento a través del cual una finca nace a la vida registral por medio de la apertura de un folio real específico en el Libro de Inscripciones en el que necesariamente se debe inscribir el dominio. El Registrador adjudica a este folio registral un número único y permanente para que sobre ese folio se lleven a cabo todos los asientos que afecten a dicha finca. Por medio de este procedimiento, una porción de terreno objeto de propiedad accede al Registro, es objeto de publicidad registral y se sujeta a las reglas específicas de la legislación hipotecaria¹³.

La inmatriculación de la finca es un presupuesto básico para que los derechos reales sean objeto de inscripción y publicidad. Conforme al artículo 243 LH, se abre un folio registral para cada realidad física o jurídica que tenga la consideración legal de finca y en ese folio se inscriben todos los derechos reales que recaen sobre una finca. Los conceptos inscripción e inmatriculación son, por tanto, técnicamente distintos¹⁴. La diferencia entre una y otra radica

¹² Por influencia de los sistemas germánicos se importó el concepto de inmatriculación para designar el acto en virtud del cual se abre un folio registral a una finca. M. HERRERO OVIEDO (*La inmatriculación por título público*, pp. 44-48) ha estudiado el origen etimológico del «inmatriculación» y ha concluido que es una importación germánica («*immatrikelieren*» = matricular) que tiene su precedente en el sustantivo latino «*matricûla*» con un préstamo léxico que justifica el añadido del prefijo «in».

¹³ Cfr. J. CONCHEIRO DEL RÍO, *La inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad. Su regulación actual*, Madrid 2000, p. 25.

¹⁴ R. ARNAIZ EGUREN («El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 645 [1998], p. 380) sostiene que la inmatriculación es «una operación previa o, todo lo más, simultánea a la inscripción de un derecho determinado», pero en todo caso es una operación conceptualmente distinta de la inscripción.

en que la inscripción se refiere al dominio y a los demás derechos reales, mientras que la inmatriculación pretender lograr que el folio real refleje la concreta realidad física que soporta el dominio. Es decir, a diferencia de la inscripción, la inmatriculación pretende expresar la finca y no el derecho de propiedad que recae sobre ella. En definitiva, mientras que la inscripción se refiere al *contenido*, la inmatriculación hace relación al *continente*.

El artículo 199 LH enuncia, con carácter general, que los cauces legalmente establecidos para proceder a la inmatriculación de las fincas son tres:

- a) El expediente de dominio.
- b) El título público de adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente.
- c) La certificación a la que se refiere el artículo 206 LH, sólo en los casos que en el mismo se indican.

3. EL ARTÍCULO 206 LH Y SUS PRECEDENTES HISTÓRICOS

El artículo 206 LH señala que «el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho público o servicios organizados que forman parte de la estructura política de aquél y las de la Iglesia Católica, cuando carezcan de título escrito de dominio, podrán inscribir el de los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, en la que se expresará el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos».

En definitiva, el legislador recoge en este precepto un medio particular y específico para el acceso de determinadas fincas al Registro de la Propiedad, del que únicamente se pueden beneficiar las entidades que allí se mencionan.

El Reglamento Hipotecario (en adelante RH) de 1947 desarrolla este procedimiento de inmatriculación. Mientras que en el artículo 303 RH se refiere al contenido formal de la certificación, el artículo 304 RH afirma que «tratándose de bienes de la Iglesia, las certificaciones serán expedidas por los diócesanos respectivos».

A pesar de que el concepto «inmatriculación» no aparece específicamente formulado hasta 1944 y su significado ha sido confundido por el legislador al mezclarlo con la «inscripción», no se puede decir que fuera extraño en la praxis registral anterior. Lo mismo cabe decir de la certificación como cauce de acceso de las fincas al Registro. Esto es, el vigente artículo 206 LH tiene

una serie de precedentes históricos que lo conectan directamente con la primera legislación hipotecaria. Conforme a la metodología de este trabajo, para la constitucionalidad y la recta comprensión de la inmatriculación por certificación diocesana es indispensable conocer los antecedentes legales del artículo 206 LH y su razón de ser.

El precedente inmediato del artículo 206 LH es el artículo 347.III de la Ley de reforma hipotecaria de 1944 según el cual:

«Por excepción, el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho público, que formen parte de la organización política de aquél y *las de la Iglesia Católica*, cuando carezcan de título escrito de dominio, podrán inscribir los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, y en los que se expresará el título de adquisición».

El texto del artículo 347 quedó profundamente alterado con ocasión de la discusión en las Cortes del Proyecto de Ley elaborado sobre la base de los trabajos de José María Porcioles, Director General de los Registros y del Notariado. Una de las modificaciones introducidas por las Cortes fue la regulación de las certificaciones de eficacia inmatriculadora que habían sido silenciadas por Porcioles debido a su carácter especial¹⁵. No hay motivos suficientes para interpretar que el Proyecto pretendiera erradicar la eficacia inmatriculadora de las certificaciones. Por el contrario, el hecho de que Porcioles no incluyera específicamente las certificaciones en sus trabajos debido a su naturaleza peculiar o atípica concuerda con lo que dispone el actual artículo 299 RH. Este precepto reglamentario complementa la enumeración de los procedimientos de inmatriculación que se recogen sin exhaustividad en el artículo 199 LH y admite que se inmatriculen fincas «con arreglo a leyes o disposiciones especiales». Pues bien, si la certificación inmatriculadora no hubiera sido incluida en el artículo 347 de la Ley de reforma hipotecaria se hubieran podido seguir empleado, ya que no se derogó la legislación especial previa que admitía el acceso al Registro de fincas eclesiásticas por certificación del diocesano.

Las certificaciones que se regularon en el artículo 347.III de la Ley de reforma hipotecaria eran las mismas que la legislación anterior admitía con carácter posesorio y que deberían seguir expidiéndose conforme a los artículos

¹⁵ Cfr. Á. SANZ FERNÁNDEZ, *Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria*, Madrid 1944, p. 453, nota 12.

24 y siguientes del Reglamento Hipotecario de 1915, con la única diferencia de referirse al dominio, en lugar de a la posesión.

La lectura conjunta de los artículos 24 y 31 RH 1915 permitía la inscripción de los bienes que fueran titularidad de la Iglesia por medio de certificación del diocesano. En concreto, dichos preceptos establecían que:

Artículo 24 RH 1915: «No existiendo título inscribible de la propiedad de dichos bienes [propiedad del Estado o de las Corporaciones territoriales] se pedirá una inscripción de posesión, la cual se extenderá a favor del Estado, si éste los poseyere como propios, ó a favor de la entidad que actualmente los poseyere».

Artículo 31 RH 1915: «En la misma forma se inscribirán los *bienes que posea el Clero*, ó se le devuelvan y deban quedar amortizados en su poder; pero las certificaciones de posesión que para ello fueren necesarias se expedirán por los diocesanos respectivos».

De lo anterior se desprende una conexión directa entre el artículo 206 LH actualmente vigente y la redacción del Reglamento Hipotecario de 1915. A pesar de que cualitativamente hay un salto muy importante entre la inscripción de la posesión y de la propiedad, a los efectos que aquí interesan esto no pasa de ser una cuestión accesoria¹⁶.

Como se ha señalado, el Registro de la Propiedad se creó en 1861 para dar publicidad y protección al dominio y los demás derechos reales, entre los

¹⁶ La distinción entre la inscripción del dominio y la inscripción de la posesión determina para R. BALLARÍN HERNÁNDEZ («Rectificaciones constitucionales a la vigencia actual de la certificación de dominio como medio inmatriculador», p. 845) que no haya identidad entre el artículo 206 LH y sus precedentes. No compartimos esta opinión porque la correspondencia es clara aunque, eso sí, se debe más bien a que el legislador no asumió o comprendió las distintas consecuencias que se pueden seguir de la inscripción de la posesión o del dominio. Por este motivo, el procedimiento de inmatriculación ha sido objeto de una crítica de fondo por parte de la doctrina. En este sentido ya se había pronunciado F. CORRAL DUEÑAS («La certificación inmatriculadora del artículo 206», p. 2068) que criticó duramente la posición de R. Ballarín Hernández relativa a la desconexión causal entre el artículo 206 LH y el Reglamento hipotecario de 1915.

La eficacia de las certificaciones posesorias era muy limitada, ya que siempre quedaba a salvo la acción reivindicatoria del propietario que como excepción al artículo 23 LH 1861 podía hacer valer su título no inscrito frente a la posesión inscrita, incluso frente a tercero, puesto que la inscripción de posesión no generaba el efecto de fe pública registral (STS 28 de junio de 1966 [RJ 1966/3554]). Las consecuencias son totalmente opuestas cuando la certificación y la inscripción subsiguiente se refieren al dominio, aunque tratándose de bienes públicos y eclesiásticos no será frecuente la enajenación a favor de un tercero hipotecario. El artículo 347.VI de la Ley de 1944 y el vigente artículo 207 LH limitan la eficacia de la inmatriculación respecto de terceros durante dos años.

cuales no se encuentra la posesión como situación de hecho¹⁷. No obstante, la posesión tuvo que ser acogida por la Ley Hipotecaria de 1861 habida cuenta de la falta de titulación suficiente para inscribir que afectaba a muchos propietarios.

Según la concepción del primer legislador hipotecario, la inmatriculación de las fincas sería un proceso rápido que se llevaría a cabo a través del traslado de los asientos de la Contaduría de Hipotecas o por la inscripción de los títulos de adquisición anteriores a la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria¹⁸. No obstante, el legislador permitió que los propietarios que carecieran de título escrito de dominio intabularan sus fincas por medio de un *expediente posesorio* que fue regulado en los artículos 397 a 410 LH 1861¹⁹. El expediente posesorio consistía en un procedimiento de jurisdicción voluntaria que se tramitaba ante el Juez de Primera Instancia del partido judicial donde estuviera sita la finca. El solicitante debía justificar la posesión efectiva de la finca, aportar el recibo del último trimestre de la contribución territorial y que dos testigos avalaran la veracidad del escrito que iniciaba la tramitación del expediente.

Aunque este procedimiento de titulación supletoria se refería únicamente a la posesión, el que lo promovía no sólo debía ser un poseedor pacífico sino que debía necesariamente demostrar la previa adquisición de la finca (artículo 398.3º LH 1861). Así lo entendió el legislador que en la Exposición de motivos de la Ley de 1861 indicó que «la comisión no podía hacer caso omiso de un hecho demasiado general, por desgracia, en nuestra patria. Éste es la falta de títulos que tienen muchos para acreditar la *propiedad* u otros derechos reales que legítimamente les corresponden».

¹⁷ El carácter fáctico de la posesión fue determinante para excluirla del Registro con ocasión de la reforma 1944. Así lo evidencia la Exposición de motivos de la Ley de reforma hipotecaria: «para regular las relaciones de la posesión con el Registro, se ha partido de la distinción entre el *ius possidendi* y el *ius possessionis*: el primero, como parte integrante del dominio, es un derecho real que el Registro debe reflejar y proteger; el mero hecho de poseer, en cambio, si bien trasciende jurídicamente, con dificultad alcanza la integridad de un derecho real».

¹⁸ Cfr. P. GÓMEZ DE LA SERNA, *Ley hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera*, I, Madrid 1862, p. 247. Este autor recoge la aspiración del legislador de que el Registro pronto acogería todas las fincas al expresar –citando la intervención del senador Álvarez en la sesión de 27 de noviembre de 1860– que fruto de la constante movilidad de las fincas «no se concibe que dentro de veinte años no esté registrada toda la propiedad inmobiliaria y asegurada con las garantías que la Ley establece».

¹⁹ R. RAMOS («Efectos de las inscripciones de posesión», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, LIX [1881], p. 131) señala que «era, por lo tanto, indispensable el que la posesión se inscribiera, para de este modo inscribir toda la propiedad y asegurar á los propietarios sus derechos».

El legislador no restringió la inscripción de la posesión a la que se logra-
ba tras la conclusión exitosa del expediente posesorio. En concreto, el artícu-
lo 1 del Real Decreto de 6 de noviembre de 1863 (Gaceta de Madrid de 9 de
noviembre de 1863) permitió la inscripción de la posesión de los bienes in-
muebles o derechos reales poseídos o administrados por el Estado o las Cor-
poraciones civiles. El artículo 5 limitó el uso de esta posibilidad de inmatricu-
lación a supuestos subsidiarios, ya que en los casos en los que el Estado tuviera
un título escrito de dominio «se exigirá en su virtud una inscripción de domi-
nio». En relación a los bienes eclesiásticos resulta esencial el artículo 13 del ci-
tado Real Decreto.

«En la misma forma se inscribirán *los bienes que posea el Clero* ó se le
devuelvan y deban permanecer en su poder amortizados; pero las certifi-
caciones de posesion que para ello fueren necesarias, expedirán por los
diocesanos respectivos»²⁰.

Hasta aquí nuestro repaso de los antecedentes históricos de la inmatricu-
lación de fincas por certificación. La conclusión que salta a la vista es que el
artículo 206 LH no es una norma original o aislada que aparece misteriosa-
mente en la reforma de 1944-1946, sino que tiene unos precedentes clarísimos
anclados en los albores de nuestro sistema tabular.

4. RAZONES HISTÓRICAS Y TELEOLÓGICAS QUE JUSTIFICAN LA PLENA CONSTITUCIONALIDAD DEL ACTUAL ARTÍCULO 206 LH

El examen de la constitucionalidad de la mención a la Iglesia católica en
el artículo 206 LH exige emplear diversos cánones interpretativos recogidos
en el artículo 3.1 CC. La estrechísima conexión que existe entre el vigente ar-
tículo 206 LH y los artículos 1 y 13 del Real Decreto de 6 de noviembre de
1863 implica que la justificación constitucional del precepto hipotecario en vi-
gor requiera determinar la razón por la que el legislador admitió la inscripción
de posesión a través de la certificación administrativa o diocesana.

¿Cuál es la *ratio iuris* que motivó la aprobación del Real Decreto de 6 de
noviembre de 1863? La falta de jurisprudencia y doctrina especializada hacen

²⁰ Idéntica redacción tiene el artículo 13 del Real Decreto de 11 de noviembre de 1864 (Gaceta de
Madrid de 13 de noviembre de 1864) que trató de resolver algunas dudas que se plantearon en
relación a la desamortización y el Real Decreto de 1863.

que la Exposición de la propia norma sea la única fuente de información que tenemos para examinar las causas que justificaron la introducción de un procedimiento especial destinado a la inmatriculación de bienes públicos y eclesiásticos. Estas razones fueron la intención de ampliar la base de fincas inmatriculadas en el Registro y la imposibilidad de acudir para ello al procedimiento de titulación supletoria recogido en los artículos 397 a 410 LH 1861, y al que ya se ha hecho referencia²¹.

«Como gran parte de unos y otros [bienes amortizados y no amortizados] carecen de título inscrito, bien porque nunca lo tuvieron, ó bien porque se extraviaron al incautarse de ellos el Estado, por más que abone su dominio una larguísima y no interrumpida posesion, es *indispensable* suplir este defecto de modo que, sin faltar á la ley, pueda tal inscripción verificarse sin menoscabo de ningun derecho (...).

»No sería además materialmente posible, sino con un número larguísimo de autos, instruir, para cada finca de las muchas que se hallan en aquel caso, un expediente de posesion».

A pesar de que el texto expositivo no se refiere explícitamente a la Iglesia católica cuando se justifica a Isabel II la necesidad del Real Decreto, en la conclusión del mismo, el Ministro de Gracia y Justicia don Rafael Monares Cebrián señaló lo siguiente:

«Tales son, Señora, las disposiciones fundamentales del adjunto proyecto de decreto, pues las demás que contiene se limitan á determinar el modo de aplicar las que quedan indicadas».

Con la anterior afirmación, Monares Cebrián justifica que la inscripción de la posesión de los bienes del Clero con base en la certificación del diocesano estaba fundada en la intención del legislador de facilitar la plena incorporación de las fincas al Registro y la imposibilidad material de hacerlo por medio del expediente posesorio, pues ello hubiera ralentizado enormemente las tareas judiciales debido a los ingentes patrimonios de los que eran titulares las Administraciones territoriales y la Iglesia católica²².

²¹ En opinión de M. HERRERO OVIEDO (*La inmatriculación por título público*, p. 338) el fundamento de la inmatriculación por certificación diocesana es, simplemente, la desamortización.

²² En sentido análogo, cfr. M. RODRÍGUEZ BLANCO, «Las certificaciones de dominio de la Iglesia católica. Análisis del artículo 206 de la Ley Hipotecaria», p. 275; y L. RUANO ESPINA, *Régimen jurídico registral de los bienes de las Confesiones religiosas y su tratamiento jurisprudencial*, Cizur Menor 2005, p. 70.

La razón de ser del artículo 206 LH se comprende fácilmente si se parte de la siguiente premisa: el legislador estaba obsesionado por instaurar el nuevo sistema tabular para que fuera pieza básica en el desarrollo territorial. Para lograr este objetivo debía favorecer el rápido acceso del mayor número de las fincas al Registro. Si se hubieran ideado unos procedimientos de inmatriculación lentos, exhaustivos o gravosos muchos propietarios no hubieran acudido al Registro para inmatricular sus fincas y otros muchos no hubieran superado el trámite de la calificación. La consecuencia de ello hubiera sido que los Libros tabulares sólo contendrían una información parcial e incompleta. A la hora de diseñar los procedimientos para el registro de las fincas, el legislador tuvo ante sí un complicado dilema: por un lado, no podía regular unos procesos complejos porque harían del Registro una herramienta raquítica. Por otro, tampoco podía idear una inmatriculación excesivamente simple o sencilla porque el Registro se llenaría de inexactitudes. El legislador, al sopesar la postura que debía adoptar ante el fenómeno inmatriculador, se inclinó por una posición benévola y favorecedora de la intabulación, aun a riesgo de que, en ocasiones, se pudieran dar situaciones en las que el Registro fuera manifiestamente erróneo²³.

La falta de títulos escritos de dominio justificó la admisión del expediente posesorio (luego denominado expediente de dominio) y la imposibilidad de emplear este cauce para la inmatriculación de las fincas de las Administraciones territoriales y de los entes eclesiásticos determinó la necesidad de admitir la inmatriculación por medio de certificación.

La ausencia de titulación hábil para la inmatriculación ha afectado especialmente a las fincas adquiridas por la Iglesia con anterioridad a 1860 y que habían quedado exceptuadas de la desamortización o que fueron después devueltas a la Iglesia²⁴. Para conocer con seguridad cuales eran estos inmuebles, el Real Decreto de 21 de agosto de 1860 ordenó que las diócesis elaboraran por triplicado un archivo en el que debían constar esas fincas. Gracias a la constitución de esos archivos diocesanos ha sido posible la configuración del procedimiento de inmatriculación actualmente regulado en el 206 LH, ya que

²³ Cfr. L. J. ARRIETA SEVILLA, *La doble inmatriculación registral*, Cizur Menor 2009, p. 86.

²⁴ El artículo 6 del Convenio-Ley de 4 de abril de 1860 que surgió del acuerdo entre el Reino de España y la Santa Sede suscrito el 25 de agosto de 1859, señalaba que los bienes eclesiásticos exceptuados de la desamortización eran los palacios, huertas, jardines u otros edificios que estuvieran destinados al uso y esparcimiento de los obispos; las casas destinadas a la habitación de los párrocos, con sus huertos y campos anejos; los edificios de los seminarios conciliares con sus anejos y las bibliotecas; las casas de corrección o cárceles eclesiásticas, los edificios destinados al culto y los destinados al uso y habitación de los religiosos.

el diocesano competente en razón del territorio tiene un cauce para acreditar la posesión efectiva de un bien inmueble por la Iglesia²⁵.

Éstas son, en última instancia, las razones de política legislativa por las que se admitió en 1863 la inscripción de posesión de bienes eclesiásticos y se confió en los diocesanos para las tareas de certificación.

La conexión histórica entre los artículos 206 LH y 13 del Real Decreto de 6 de noviembre de 1863 y los motivos que justificaron la aprobación de este Real Decreto evidencian la plena coherencia de la inmatriculación de fincas eclesiásticas por certificación diocesana con los artículos 14 y 16 de la Constitución.

La interpretación teleológica del precepto legal cuestionado muestra de forma palmaria que el artículo 206 LH no pretende favorecer o beneficiar a la Iglesia católica, de modo que pueda inmatricular sus fincas a través de una vía más sencilla que los demás propietarios. Es decir, la inmatriculación por certificación del dominio expedida por el diocesano no está motivada por razones confesionales sino por una concreta política legislativa favorecedora de la inmatriculación que no apareció en 1944-1946 sino mucho antes –en concreto en el año 1863– y que pretende regular el acceso al Registro de grandes patrimonios poseídos desde tiempo inmemorial por propietarios que carecen de un título escrito acreditativo del dominio.

Desde esta óptica, el artículo 206 LH y sus precedentes no pretendían introducir un privilegio a favor de la Iglesia por su peculiar posición en el marco de un Estado durante mucho tiempo confesionalmente católico o equiparar el *status* eclesiástico al de las Administraciones territoriales, sino algo mucho más sencillo y, por supuesto, inofensivo²⁶. La función que cumple el artículo 206 LH en el Ordenamiento jurídico es la de regular en una única norma, esto es, en un único procedimiento dos situaciones distintas pero que resultan análogas por motivos objetivos: la falta de titularidad dominical escrita sobre determinadas fincas que afecta tanto a la Iglesia como a las Administraciones territoriales. Cuestión distinta es que, en ocasiones, la doctrina civil no haya sabido justificar la *ratio* de este cauce de inmatriculación y haya aludido a su carácter privilegiado²⁷.

²⁵ Cfr. L. RUANO ESPINA, *Régimen jurídico registral de los bienes de las Confesiones religiosas y su tratamiento jurisprudencial*, p. 65.

²⁶ Así lo refleja también, G. GALLEGOS DEL CAMPO, «Ideología y progresismo en la legislación hipotecaria del XIX», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 574 (1986), pp. 651-652.

²⁷ La inmatriculación por certificación diocesana se ha considerado por ROCA SASTRE (*Derecho hipotecario*, IV, p. 304) como un privilegio a favor de la Iglesia católica. En el mismo sentido, cfr., entre otros, L. DIEZ PICAZO, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, III, Madrid 2008, p. 412; y M. HERRERO OVIEDO, *La inmatriculación por título público*, p. 343.

Si la razón de ser de la inmatriculación por certificación diocesana es permitir el acceso al Registro de la Propiedad de grandes patrimonios carentes de título y el afán por lograr la generalización del Registro no es posible aludir al artículo 14 CE para declarar su inconstitucionalidad.

A través de dos declaraciones en *obiter dicta*, el Tribunal Supremo se ha cuestionado si la certificación diocesana como medio de inmatriculación vulnera el principio constitucional de igualdad. En la STS 18 de noviembre de 1996 [RJ 1996/8213] señaló que «la Iglesia Católica no se encuentra en ningún sitio especial o de preferencia que justifique objetivamente su posición registral y tratamiento desigual respecto a las otras confesiones, consecuencia del principio de libertad religiosa establecida en el artículo 16.1 de la Constitución», por lo que la redacción actual del artículo 206 LH no sería conciliable con el artículo 14 CE. Diez años más tarde el Tribunal Supremo –STS 16 de noviembre de 2006 [RJ 2006/8055]– cambió de opinión y admitió su constitucionalidad. Sin embargo, la argumentación para justificar la validez de la certificación diocesana como título inmatriculador es manifiestamente mejorable. El Tribunal Supremo estimó constitucional el artículo 206 LH a través de la deslegitimación de la solicitud del recurrente. En los hechos que dieron origen al pleito se observa que el Arzobispado de Valencia inmatriculó en 1997 una finca que el Ayuntamiento de Alzira entendía que era de su propiedad, para lo cual solicitó la declaración de nulidad de la inmatriculación del Arzobispado aduciendo que se llevó a cabo por medio de un cauce inconstitucional. El Tribunal Supremo declaró que «no se estima inconstitucional este precepto [artículo 206 LH] ni procede plantear la cuestión de inconstitucionalidad, porque el Ayuntamiento demandante, recurrente en casación, no puede alegar discriminación ni atentado al principio de igualdad, siendo así que también el mismo goza de idéntica atribución [la posibilidad de haber acudido al artículo 206 LH para inmatricular la finca litigiosa], ni puede como tal mantener el principio de igualdad respecto a otras Iglesias». A pesar de que el reconocimiento de la constitucionalidad por parte del Tribunal Supremo es un elemento positivo, la alusión a la igualdad *inter partes* no es suficiente para demostrar la vigencia del artículo 206 LH.

El verdadero motivo por el que la diferencia de trato entre la Iglesia católica y las demás confesiones religiosas o entre la Iglesia y las Administraciones territoriales y los demás propietarios no supone una vulneración del artículo 14 CE radica en que el distinto régimen jurídico está justificado en las

diferencias objetivas que existen entre los propietarios²⁸. Como señaló la STC 340/1993 de 16 de noviembre [RTC 1993/340], «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 artículo 14 CE, sino únicamente aquellas que introduzcan una diferencia de trato entre situaciones que puedan considerarse sustancialmente iguales». A diferencia de las confesiones religiosas no católicas y de los titulares privados, la Iglesia católica –fruto de su raigambre histórica– es propietaria inmemorial de un patrimonio enorme. Por tanto, la extensión del artículo 206 LH a todas las confesiones religiosas fruto su equiparación teórica y legal incurría en un vicio de inconstitucionalidad, ya que no se puede tratar de forma igualitaria situaciones objetivamente distintas.

Lo ya expuesto determina que tampoco se pueda justificar la inconstitucionalidad del artículo 206 LH con base en una presunta analogía con el supuesto resuelto por la citada STC 340/1993. En ella, el Tribunal Constitucional declaró parcialmente inconstitucional un precepto de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 por vulnerar el artículo 14 CE. En opinión de TORRES GUTIÉRREZ, la explicación última de la inconstitucionalidad de la mención de la Iglesia católica en el artículo 76.1 LAU 1964 se debió a la asimilación del *status* de la Iglesia al de las Corporaciones de Derecho público y a la equiparación de los fines religiosos a los fines públicos²⁹.

El artículo 76.1 LAU 1964 establecía un régimen especial para los casos en los que una Administración territorial o la Iglesia católica quisieran evitar la prórroga forzosa del arrendamiento para establecer en la finca sus oficinas o servicios. Mientras que la regla general recogida en el artículo 63 LAU 1964 exigía al arrendador justificar la necesidad de ocupar la finca para denegar la prórroga, la regla especial de la que se beneficiaba la Iglesia le facultaba para no justificar dicha necesidad. Nos encontrábamos, por tanto, ante un distinto régimen legal en función de quien fuera el arrendador en un contexto –el contrato de arrendamiento– propio del Derecho privado. Esta distinción en el ré-

²⁸ Cfr., en el mismo sentido, M. RODRÍGUEZ BLANCO, «Las certificaciones de dominio de la Iglesia católica. Análisis del artículo 206 de la Ley Hipotecaria», p. 281; y F. CORRAL DUEÑAS, «La certificación inmatriculadora del artículo 206», p. 2070.

²⁹ Cfr. A. TORRES GUTIÉRREZ, «Comentario a la Sentencia del Tribunal Constitucional 340/1993, de 13 de mayo», en J. MARTÍNEZ TORREJÓN (ed.), *Libertad religiosa y de conciencia ante la justicia constitucional*, Granada 1998, p. 850. En realidad, la Sentencia fue dictada, como se ha señalado, el 16 de noviembre de 1993.

gimen jurídico no hubiera planteado problemas con el artículo 14 CE si no fuera porque no estaba justificada objetiva y razonablemente.

El análisis del precepto que realizó el Tribunal Constitucional concluyó que esta norma introducía una diferencia de trato que se fundaba «únicamente en el carácter confesional del Estado con anterioridad a la vigencia de la Constitución española de 1978». Esto es, el legislador incluyó a la Iglesia católica en el artículo 76.1 LAU 1964 de forma arbitraria, gratuita e injustificada fruto de una especial relación con ella y con el único objetivo de beneficiarla en los contratos de arrendamiento que suscribía –como arrendadora– con terceros.

Por otro lado, tampoco creo que haya analogía entre la presunta inconstitucionalidad de la inmatriculación de fincas eclesiásticas por certificación del diocesano y la reforma del artículo 5.4 RH por parte del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre. Esta reforma suprimió la prohibición de inmatricular templos destinados al culto católico. La redacción original del Reglamento Hipotecario de 1947 –plenamente coincidente con el artículo 12 RH 1915 y concordante con el artículo 3 del Real Decreto de 6 de noviembre de 1863– excluía de la publicidad registral a los templos católicos porque «no están en el comercio de los hombres»³⁰ dada su cualidad de *res sacra*³¹. La notoriedad de su destino permitía, sin necesidad de publicidad registral, sino por la mera percepción de los sentidos, justificar su pertenencia en dominio a la Iglesia Católica a costa de una menor seguridad jurídica³².

No obstante, hay que subrayar que el artículo 5.4 RH no exceptuaba la inmatriculación de todas las propiedades eclesiásticas sino únicamente la de los templos destinados al culto. Esta prohibición de inmatriculación de los templos hacía que, en cierta medida, se equipararan los templos católicos y los bienes públicos que se caracterizan, entre otras notas, por la imprescriptibilidad (artículo 1936 CC)³³.

³⁰ A. VENTURA-TRAVERSESET Y GONZÁLEZ, «Temas de inmatriculación. Generalidades sobre la inmatriculación en la reforma hipotecaria», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 219-220 (1946), pp. 548.

³¹ Cfr. G. GARCÍA CANTERO, «La finca como objeto de derecho real», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 453 (1966), p. 301.

³² Cfr. M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, «Cuestiones controvertidas sobre el artículo 206 LH», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 719 (2010), p. 1276.

³³ En este sentido es de interés la SAP de Navarra de 4 de febrero de 2003 [JUR 2003/76133] en la que un particular plantea una acción declarativa del dominio sobre una Iglesia construida en el siglo XIII y destinada al culto hasta el último tercio del siglo XX alegando su condición de titular registral. La Audiencia admitió el recurso de apelación y desestimó la demanda alegando que

Conforme a la Exposición de motivos del Real Decreto de 1998, el artículo 5.4 RH «se suprime por inconstitucional». Esta presunta inconstitucionalidad –«presunta» porque nunca fue declarada por el Tribunal Constitucional– se debe a dos motivos distintos. Por un lado, la equiparación de los bienes eclesiásticos a los públicos no es conforme con el artículo 16.3 CE. Por otro lado, es contrario al artículo 14 CE por excluir a la Iglesia católica de los beneficios de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Por éste último motivo, el artículo 5.4 RH fue inaplicado por la vía de hecho, en determinadas situaciones, para admitir la inmatriculación de templos³⁴. A esta cuestión se refirió la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2001 [RJ 2002/2129]. El 22 de julio de 1997, el Arzobispado de Valencia expidió una certificación exponiendo que determinada Parroquia y otros inmuebles le pertenecían en pleno dominio desde tiempo inmemorial. Presentada dicha certificación, la Registradora rechazó la solicitud respecto de la Parroquia y en su nota lo justificó señalando que conforme al artículo 5.4 RH los templos católicos no son susceptibles de inmatriculación³⁵. La nota fue recurrida ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia que la revocó fundándose en una reinterpretación del artículo 5.4 RH que «no prohíbe la inscripción sino que la exceptúa frente al principio del artículo 4, pues una interpretación prohibitiva y no sólo dispensatoria del citado precepto, constituye un evidente caso de discriminación por razón de religión, porque impide la inmatriculación de un templo católico y permite la de destinarlo a cualquier otro culto (sic)». La Registradora recurrió el Auto ante la Dirección General que rechazó el recurso con base en «los fundados argu-

«acreditado tal destino no puede inferirse otra conclusión que no sea la de afirmar la titularidad dominical de la Iglesia católica sobre dicha construcción, a lo que no empece la ausencia de constancia documental ni la falta de inscripción registral. La antigüedad de la Iglesia, datada, como hemos dicho, en el siglo XIII, convertiría en diabólica la exigencia de probar documentalmente el dominio sobre ella. La notoriedad de su destino, como templo destinado al culto católico, permite, no obstante, hacer la afirmación antedicha, esto es su pertenencia a la Iglesia católica. Además, tal notoriedad se ve refrendada por la prueba documental practicada a instancias de la parte hoy recurrente que acredita tanto actos reveladores del dominio como la efectiva posesión sobre la Iglesia. Tal notoriedad, por otra parte, determinaba que se exceptuara de inscripción los templos destinados al culto católico, artículo 5.4 del Reglamento Hipotecario, hasta la reforma operada en 1998, en la que se suprimió tal excepción».

³⁴ Cfr. J. CORRAL MARTÍNEZ, «Aspectos civiles, registrales y tributarios de la urbanística del culto», en C. CORRAL SALVADOR (coord.), *La urbanística del culto*, Madrid 2004, p. 25.

³⁵ Puede resultar interesante subrayar que el motivo por el que se rechaza la inmatriculación no se refiere al procedimiento *ex* artículo 206 LH escogido por el Arzobispado, ya que si así hubiera sido la inmatriculación se hubiera rechazado respecto de las demás fincas.

mentos aducidos por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia» y la reforma operada por el Real Decreto 1867/1998 que durante el proceso había derogado la prohibición hasta entonces vigente. En referencia a esta derogación, la Dirección General señaló que el principio de aconfesionalidad veda cualquier equiparación entre la Iglesia Católica y el Estado, «no sólo respecto de lo que beneficie sino también en cuanto implique un perjuicio para aquella». Asimismo, el artículo 5.4 RH vulneraba el artículo 14 CE que «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».

La prohibición que se recogía en el Reglamento Hipotecario hasta 1998 ha restringido el empleo de la certificación dominical del artículo 206 LH, por lo que su uso para la inmatriculación de templos destinados al culto es desde esa fecha habitual.

Por último, la introducción en 1996 de un nuevo párrafo en el artículo 206 LH que admite que las Administraciones territoriales pero no la Iglesia católica inscriban declaraciones de obra nueva y división horizontal por medio de certificación, permite concluir que la inmatriculación por certificación eclesiástica mantiene plenamente su vigor y que el legislador postconstitucional no ha querido derogarla³⁶.

5. REQUISITOS PARA LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS ECLESIASTICAS POR CERTIFICACIÓN DEL DIOCESANO

Una vez justificada la constitucionalidad del artículo 206 LH en su redacción actual es necesario referirse a los requisitos que legalmente se establecen para que la solicitud de inmatriculación tenga éxito.

i) En primer lugar es necesario determinar qué fincas se pueden inmatricular por certificación diocesana. Atendiendo a los orígenes y a la razón de ser extraordinaria del precepto parece razonable limitar este procedimiento a los inmuebles eclesiásticos de los que no se tengan títulos escritos de adquisi-

³⁶ Cfr. M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, «Cuestiones controvertidas sobre el artículo 206 LH», p. 1280. La STS 16 de noviembre de 2006 [RJ 2006/8055] señaló, para defender la constitucionalidad de la inmatriculación por certificación eclesiástica, que no «puede obviarse que el párrafo segundo de aquella norma [artículo 206 LH] 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».

ción. Así lo entiende también RODRÍGUEZ BLANCO, para quien extender la aplicación del artículo 206 LH a todos los bienes de la Iglesia supondría «una desnaturalización del precepto, que perdería totalmente su función originaria»³⁷. Además, la interpretación literal del precepto hipotecario nos lleva a limitar el uso de la certificación que se configura como un medio extraordinario de inmatriculación, ya que sólo se podrá emplear «cuando carezcan de título escrito de dominio». Para el citado autor, la certificación del dominio únicamente es procedente para la inmatriculación de bienes de titularidad eclesiástica poseídos con anterioridad a la aprobación de la Ley Hipotecaria, ya que es la única vía de evitar la inseguridad jurídica que generan los criterios inmemoriales. Sin embargo, justificar la inexistencia de un «título inscribible para practicar la inscripción» (artículo 18 RH³⁸) constituye una *probatio diabolica*, lo cual ha llevado a que se admitan inmatriculaciones en las que sólo se afirma dicha inexistencia y la posesión inmemorial –usucapión extraordinaria– por parte del solicitante³⁹.

ii) Otra cuestión que afecta al régimen jurídico del artículo 206 LH radica en determinar qué propietarios pueden inmatricular por certificación. Una interpretación restrictiva del precepto conforme al artículo 304 RH lo limitaría únicamente a los bienes inmuebles dependientes del Obispo diocesano, ya que es éste el que tiene que otorgar la certificación. Sin embargo, hay una serie de argumentos que hacen factible la extensión de la inmatriculación por certificación del dominio a cualquier finca de propiedad eclesiástica. El propio artículo 206 LH emplea una expresión –«y a las de la Iglesia católica»– que gramaticalmente concuerda con «las corporaciones de Derecho público o servicios organizados que forman parte de la estructura política». Esta referencia, en opinión de Ballarín Hernández, justifica que las personas jurídicas

³⁷ M. RODRÍGUEZ BLANCO, «Las certificaciones de dominio de la Iglesia católica. Análisis del artículo 206 de la Ley Hipotecaria», p. 284.

³⁸ La redacción que el Real Decreto 1867/1998, de 4 septiembre dio al artículo 18 RH fue declarada nula por STS de 31 enero 2001 [RCL 2001/824], lo que supuso que la redacción anterior recuperara su vigencia. Sin embargo, a lo que aquí interesa la regulación no se ha visto afectada.

³⁹ El carácter inmemorial de la propiedad de la finca sirvió para justificar la inmatriculación por certificación diocesana de fincas eclesiásticas en los supuestos resueltos en las SSTs 18 de noviembre de 1996 [RJ 1996/8213] y 16 noviembre 2006 [RJ 2006/8055]; SSAP de Toledo 28 de enero de 2004 [JUR 2004/81001] y de Burgos de 23 de octubre de 2007 [JUR 2008/78767] y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2001 [RJ 2002/2129]. La admisión de la usucapión extraordinaria como fundamento de la certificación está pacíficamente admitida por F. CURIEL LORENTE, *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, pp. 124-125.

eclesiásticas podrán utilizar este procedimiento de inmatriculación⁴⁰. Esta conclusión es coherente con el artículo 19 RH que admite el uso de la certificación para inmatricular las fincas «que pertenezcan a la Iglesia o a las *entidades eclesiásticas*».

La extensión del procedimiento inmatriculador a las fincas de entidades eclesiásticas distintas del Obispado se puede justificar también con base en el artículo 35 RH. Este precepto al referirse a los documentos que no requieren ser legalizados para su inscripción no alude al «diocesano» sino a los «Ordinarios diocesanos». Conforme al canon 134 del Código de Derecho Canónico son Ordinarios diocesanos «el Romano Pontífice, los Obispos diocesanos y todos aquellos que, aun interinamente, han sido nombrados para regir una Iglesia particular o una comunidad a ella equiparada según el canon 368, y también quienes en ellas tienen potestad ejecutiva ordinaria, es decir, los Vicarios generales y episcopales; así también, respecto a sus miembros, los Superiores mayores de institutos religiosos clericales de derecho pontificio y de sociedades clericales de vida apostólica de derecho pontificio, que tienen, al menos, potestad ejecutiva ordinaria»⁴¹.

El hecho de que el artículo 304 RH se refiera explícitamente al diocesano (y por extensión al Ordinario diocesano) no impide que las tareas de certificación se encomienden a un tercero. En este sentido, es habitual que se delegue en el Canciller de la curia, ya que con base en el Derecho Canónico es a él a quien compete la custodia de los archivos. Esta solución es admisible y plenamente coherente con lo que establece el artículo 206 LH para las certificaciones administrativas que serán expedidas «por el funcionario a cuyo cargo esté la administración» de los bienes.

Por tanto, es posible extender a las personas jurídicas públicas la posibilidad de inmatricular por medio de certificación, la cual deberá ser emitida por el Ordinario o delegado competente. Así se logra establecer una vinculación entre el artículo 206 LH y los bienes inmuebles eclesiásticos regulados en los cánones 1257 y siguientes del Código de Derecho Canónico.

⁴⁰ Cfr. R. BALLARÍN HERNÁNDEZ, «Rectificaciones constitucionales a la vigencia actual de la certificación de dominio como medio inmatriculador», p. 849.

⁴¹ F. CURIEL LORENTE (*Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, p. 126) señala que la referencia al «diocesano» por parte del artículo 304 RH debe quedar sometida a lo que disponga el Derecho canónico. Sin embargo, R. DE LA RICA Y ARENAL (*Libro Homenaje a Don Ramón de la Rica y Arenal*, I, Madrid 1976, p. 840) entiende que «la certificación ha de ser siempre expedida por el Diocesano; y esto aun cuando se trate de bienes de las Comunidades religiosas, Monasterios u otras Entidades religiosas».

iii) Los artículos 198 y 199 LH sientan las bases de la regulación de la inmatriculación e imponen la obligación de denegarla si se incumple el requisito de que la finca no esté inscrita a nombre de persona alguna. Esto es, si una finca consta en el Registro no es posible volver a inmatricularla, por lo que la segunda solicitud necesariamente deberá rechazarse. De lo contrario, nos encontraríamos ante una doble inmatriculación que se resolverá a través de la determinación del titular registral con el mejor derecho al inmueble conforme al Derecho civil puro, toda vez que la contradicción entre folios determina la suspensión de la eficacia de las inscripciones registrales. La alusión al Derecho civil puro puede resultar demasiado vaga e impresa, mas hay que entender que se refiere al criterio que busca determinar el mejor derecho al inmueble con base en la comparación de los títulos extrarregistrales de propiedad⁴².

Para cumplir la obligación de los artículos 198 y 199 LH, es indispensable que el Registrador tenga a su disposición una serie de medios técnicos que le sirvan para comprobar que el título que califica no sólo es formalmente válido y que presuntamente se corresponde con la realidad jurídica, sino que la descripción de la finca es coherente con el conjunto del Registro.

Debido a una histórica falta de medios técnicos para controlar las descripciones físicas de las fincas los supuestos de doble inmatriculación son habituales. En relación a fincas eclesiásticas esta contradicción registral apareció en los supuestos de las SSTS de 18 diciembre de 2000 [RJ 2000/10397] y AP de Burgos de 5 marzo 2007 [JUR 2007/137841]⁴³. Las conclusiones que se pueden extraer de estas Sentencias son dos: la insuficiencia de la inmatriculación como medio de prueba de la propiedad y la relevancia de la usucapión para justificar el mejor derecho a la finca doblemente inmatriculada.

El problema que plantea la inmatriculación por certificación diocesana es que no prueba el dominio del inmatriculante frente a un tercero. Aunque el artículo 303.4º RH exige que en la certificación conste el título o modo de adquisición de la finca son habituales las referencias a la «propiedad inmemorial» del inmatriculante. Por tanto, es muy posible que en caso de doble inmatriculación la justificación histórica de la propiedad por la entidad canónica

⁴² Cfr. L. J. ARRIETA SEVILLA, *La doble inmatriculación registral*, pp. 226 y 159.

⁴³ Otros supuestos en los que hay una doble inmatriculación en los que está involucrada la Iglesia son: SSTS 8 de octubre de 1966 (hay una presunta doble inmatriculación en la que la finca de la Iglesia está perfectamente identificada, al contrario de la finca de otro litigante) y 12 de noviembre de 1970 [RJ 1970/5104] (defiende al Arzobispado y a quienes éste transmite frente a un matrimonio que adquirió una finca registral de una persona que había inmatriculado la misma finca fruto de varias segregaciones y agregaciones fraudulentas).

no sea suficiente frente al título inscrito del otro litigante, salvo que se pueda justificar una posesión en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida durante un plazo de 30 años⁴⁴.

En el primero de los pleitos citados, la Iglesia Parroquial de San Sebastián Mártir interpuso una acción declarativa de dominio frente al Ayuntamiento de Rocafort para que se declarara su derecho de propiedad sobre un edificio desamortizado por el Estado en 1836 y traspasado después al referido Municipio. Para la justificación de su derecho, el demandante alegó haber adquirido el edificio desde tiempo inmemorial, estar en posesión quieta y pacífica, su inmatriculación en 1929 por medio de certificación del Arzobispado de Valencia y el artículo 35 de la Ley de 17 de octubre de 1851, en virtud del cual «se devolverán desde luego y sin demora a las mismas y en su representación a los prelados diocesanos en cuyo territorio se hallen los conventos o se hallaban antes de las últimas vicisitudes, los bienes de su pertenencia que están en poder del Gobierno». El Ayuntamiento demandado inscribió su título de propiedad sobre el mismo edificio en 1974. En el momento de interposición de la demanda el edificio estaba destinado a vivienda del párroco de aquella Iglesia y albergaba la sede del Ayuntamiento. La Sentencia desestimó la acción declarativa de dominio con base en el mejor derecho que ostentaba el Ayuntamiento, pues había adquirido el inmueble por atribución *ex lege* del Estado en 1842, sin que hubiera mediado usucapión a favor de la actora.

La desamortización supuso el traspaso de la propiedad al Estado, que decidió cederla al municipio de Rocafort con la condición de destinar el inmueble a «Casa Consistorial, escuelas, pósitos y habitación del cura-párroco» en el plazo de seis meses, transcurridos los cuales sin realizarse caducaría la concesión y el bien sería objeto de reversión. Como el Ayuntamiento de Rocafort

⁴⁴ Es posible que pudiera justificarse que el plazo fuera únicamente de 10 años si la inmatriculación de la finca eclesiástica fuera la anterior y la posesión se justificase durante ese plazo antes de la apertura del segundo folio registral. Esto constituiría un supuesto de usucapión *secundum tabulas* en la que la inscripción suple la falta de justo título necesario para la usucapión ordinaria. Sin embargo, esto requeriría entender que la afirmación del artículo 35 LH «será justo título la inscripción» supone una equiparación *iuris et de iure* de la inscripción a justo título. La posición de la doctrina y la jurisprudencia distan mucho de ser pacíficas. Mientras que L. Díez PICAZO (*Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, III, pp. 845-847) y R. M^a ROCA SASTRE (*Derecho hipotecario*, II-2^o, Barcelona 2009, pp. 428-433) se decantan por la equiparación total, A. MACIÀ MORCILLO («La usucapión *secundum tabulas*. El artículo 35 de la Ley Hipotecaria», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 664 [2001], pp. 526-539) la rechaza. Según esta última concepción, no cabrá la usucapión ordinaria si no se justifica el título de adquisición y la ausencia de este título es indispensable para poder acudir al procedimiento del artículo 206 LH.

cumplió en plazo la condición consolidó su adquisición, por lo que la Ley de 1851 no pudo ser de aplicación porque cuando se interpuso la demanda el Gobierno no era el propietario del inmueble. En definitiva, la cesión del dominio al municipio justificó que el titular protegido fuera el demandado.

La SAP de Burgos de 5 marzo 2007 [JUR 2007/137841] también fue contraria a las pretensiones de la Iglesia. La finca litigiosa estaba inmatriculada por el Arzobispado de Burgos desde el 22 de junio de 1998 y por el Ayuntamiento de Revilla desde el 9 de enero de 1978. Dado el presunto carácter intemporal de la propiedad tanto del Arzobispado como del Consistorio municipal tratan de justificar la preferencia de su derecho conforme a la usucapión. La Párroquia aportó en defensa de su derecho una serie de documentos existentes en los archivos de la diócesis que cubrían todo el período de tiempo de existencia de la casa que salvo durante los años 1965 y 1966 había servido de residencia del párroco. Sin embargo, el análisis de los documentos aportados tanto por la Iglesia como por el Ayuntamiento concluyó que la posesión efectiva de la finca por la Iglesia no se hacía a título de dueño, por lo que no se cumplió uno de los requisitos indispensables para la usucapión (artículo 1941 CC).

iv) Para evitar que aparezcan nuevas situaciones de doble inmatriculación es necesario dotar a las fincas de una descripción objetiva e independiente, para lo cual se ha tratado de coordinar el Registro de la Propiedad con el Catastro Inmobiliario. En materia de inmatriculación, el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996 ha establecido que «en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos *totalmente* coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Esto implica que para la inmatriculación de una finca eclesiástica se exige que con la certificación del diocesano se aporte otra de origen catastral en la que el inmueble se describa de forma totalmente coincidente. El requisito de la absoluta coincidencia entre la descripción catastral y la del título inmatriculador ha sido interpretado por la Dirección General de los Registros y del Notariado de forma inflexible. En este sentido, es especialmente interesante la Resolución de 5 de enero de 2005 [RJ 2005/3315], que confirmó la calificación negativa del Registrador «por observarse que la certificación catastral descriptiva y gráfica *no es coincidente* con la descripción de dicha finca en cuanto a su superficie».

El Real Decreto 1867/1998, de 4 septiembre reformó el artículo 298.1 RH para incorporar la exigencia de la certificación catastral descriptiva y gráfica y, además, añadió un nuevo requisito consistente en que la finca debe apa-

recer en el Catastro a nombre del que solicite la inmatriculación o a nombre del que le transmitió la finca.

¿Hasta qué punto son exigibles los requisitos que se señalan en el artículo 298.1 RH a la inmatriculación por certificación diocesana? Para resolver esta cuestión es indispensable trazar una separación entre los dos requisitos atendiendo a su origen.

La primera de las condiciones –aportar una certificación catastral coincidente con la descripción que aparece en la certificación diocesana– tiene su origen la Ley 13/1996 que quiso vincular la descripción del Registro con la del Catastro. En dicha Ley, no se diferenció entre los diversos medios de inmatriculación, por lo que la certificación catastral es un requisito general que se debe exigir en todos los procedimientos que pretendan la introducción de una nueva finca en el Registro (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 3 de noviembre de 2004 [RJ 2004/7925]).

Sin embargo, la respuesta no debe ser la misma cuando se analiza el requisito de que la parcela catastral esté a nombre del inmatriculante o de su transmitente⁴⁵. Se trata de un requisito particular del artículo 298.1 RH que no cuenta con un precedente legal que justifique su extensión a los demás procedimientos de inmatriculación. El hecho de que el artículo 298 RH se refiera exclusivamente a la inmatriculación por título público hace que este requisito se deba interpretar restrictivamente y, por tanto, no extenderlo al expediente de dominio y a las certificaciones administrativas y diocesanas⁴⁶.

El sometimiento del Registro de la Propiedad a la descripción de las parcelas catastrales no plantearía ningún problema si éstas estuvieran, en todos los casos, correctamente delimitadas. Sin embargo, por el modo de construirse el Catastro no es extraordinario que algunas parcelas catastrales (y las fincas registrales que de ellas se derivan por aplicación del artículo 53.Siete de la Ley 13/1996) no se correspondan con la propiedad extrarregistral⁴⁷. Por este

⁴⁵ Las Resoluciones de 26 de abril de 2003 [RJ 2003/4471] y 18 de febrero de 2004 [RJ 2004/5497] matizaron este requisito en relación a la inmatriculación por título público. Es suficiente con que se justifique una conexión que una al titular catastral con quien solicita la inmatriculación.

⁴⁶ En el mismo sentido, cfr. F. CURIEL LORENTE, *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, p. 126. En contra, P. DE PABLO CONTRERAS, *Curso de Derecho civil*, III, Madrid 2008, p. 96.

⁴⁷ RODRÍGUEZ OTERO (*Instituciones de Derecho hipotecario*, I, Dijusa, Madrid 2007, p. 491) ironiza preguntándose «si el legislador sabe o ignora que hay zonas –bastante numerosas, sobre todo cuando se trata de terrenos montañosos– en que el parecido entre la descripción real de la finca y la que figura en el Catastro es pura coincidencia».

motivo, entiendo que es necesario un replanteamiento de las relaciones entre el Registro y el Catastro que permita inmatricular una finca que cuente con una descripción catastral distinta a la del título público o certificación que sirva de título hábil para la inmatriculación⁴⁸.

Si tuviéramos que aplicar estrictamente lo dispuesto en la Ley 13/1996, dada la insuficiencia del Catastro en materia de propiedad, en determinados casos, llegaríamos a supuestos contrarios a la función registral y al orden público porque la letra del artículo 53.Siete vincula absolutamente la decisión del Registrador. Por un lado, la lentitud con la que se corrigen las declaraciones catastrales erróneas evita injustamente que un propietario pueda beneficiarse de los efectos protectores del Registro por un defecto al que es ajeno y que únicamente es imputable al Catastro. Por otro lado, admitir una descripción catastral errónea y alterar la real de la finca para evitar que se deniegue la inmatriculación supondrá una contradicción en el sistema tabular porque el Registro no recogerá la propiedad del titular registral sino sólo la apariencia catastral y paulatinamente se alejará de los derechos reales.

Desde hace unos años, el Colegio de Registradores viene implantando un sistema de identificación gráfica de fincas registrales a través del cual los Registradores traducen a lenguaje gráfico sobre ortofotografías georreferenciadas las descripciones literarias de las fincas registrales. Por esta razón, es lícito pensar que los Registradores que tengan instalado este sistema de identificación gráfico y observen que la certificación catastral no se corresponde con el dominio por un *error* imputable al Catastro puedan inaplicar en el caso concreto el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996.

Por tanto, razones de dinamismo del tráfico jurídico inmobiliario pueden conducir a que el Registrador acepte la inmatriculación de una finca eclesíastica por medio de certificación diocesana antes de la modificación de la descripción catastral.

⁴⁸ Cfr. L. J. ARRIETA SEVILLA, «Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales», en *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 19 (2009), pp. 65-69.

Bibliografía

- ARNAIZ EGUREN, R., «El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 645 (1998), pp. 365-392.
- ARRIETA SEVILLA, L. J., *La doble inmatriculación registral*, Cizur Menor 2009.
- , «Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales», en *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 19 (2009).
- BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., «Rectificaciones constitucionales a la vigencia actual de la certificación de dominio como medio inmatriculador», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 563 (1984), pp. 843-867.
- CONCHEIRO DEL RÍO, J., *La inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad. Su regulación actual*, Madrid 2000.
- CORRAL DUEÑAS, F., «La certificación inmatriculadora del artículo 206», en *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, 86 (2002), pp. 2061-2072.
- CORRAL MARTÍNEZ, J., «Aspectos civiles, registrales y tributarios de la urbanística del culto», en C. CORRAL SALVADOR (coord.), *La urbanística del culto*, Madrid 2004.
- CRISTÓBAL MONTES, Á., *Introducción al Derecho inmobiliario registral*, Zaragoza 1986.
- CURIEL LORENTE, F., *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, Madrid 2001.
- DE CASTRO Y BRAVO, F., *Derecho civil de España*, Madrid 1984.
- DE LA RICA Y ARENAL, R., *Libro Homenaje a Don Ramón de la Rica y Arenal*, I, Madrid 1976.
- DE PABLO CONTRERAS, P., *Curso de Derecho civil*, III, Madrid 2008.
- DIEZ PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, III, Madrid 2008.
- GALLEGU DEL CAMPO, G., «Ideología y progresismo en la legislación hipotecaria del XIX», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 574 (1986), pp. 621-680.
- GARCÍA CANTERO, G., «La finca como objeto de derecho real», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 453 (1966).
- GÓMEZ DE LA SERNA, P., *Ley hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera*, I, Madrid 1862.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. y DEL POZO CARRASCOSA, P., *Lecciones de Derecho hipotecario*, Madrid 2000.

- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., «Cuestiones controvertidas sobre el artículo 206 LH», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 719 (2010), pp. 1274-1282.
- HAZA DÍAZ, P., «Inmatriculación de bienes de la Iglesia mediante certificación expedida por el Diocesano», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 630 (1995), pp. 1587-1600.
- HERRERO OVIEDO, M., *La inmatriculación por título público*, Madrid 2006.
- LÓPEZ ALARCÓN, M., «Régimen patrimonial de las confesiones religiosas», en AA.VV., *Tratado de Derecho eclesiástico*, Pamplona 1994.
- MACIA MORCILLO, A., «La usucapión *secundum tabulas*. El artículo 35 de la Ley Hipotecaria», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 664 (2001), pp. 461-557.
- MALUQUER DE MONTES BERNET, C. J., «Titularidad de montes vecinales y constitucionalidad o no del artículo 206 de la Ley Hipotecaria», en *Revista de Derecho privado*, febrero (1999), pp. 128-137.
- MANZANO SOLANO, A., *Derecho registral inmobiliario*, II, Madrid 1995.
- MONSERRAT VALERO, A., *Derecho inmobiliario registral*, Madrid 2000.
- RAMOS R., «Efectos de las inscripciones de posesión», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, LIX (1881), pp. 127-137.
- ROCA SASTRE, R. M., *Derecho hipotecario*, II-2º, Barcelona 2009.
- , *Derecho hipotecario*, IV, Barcelona 2009.
- RODRÍGUEZ BLANCO, M., «Las certificaciones de dominio de la Iglesia católica. Análisis del artículo 206 de la Ley Hipotecaria», en *Revista jurídica del notariado*, 34 (2000), pp. 265-301.
- RODRÍGUEZ OTERO, L., *Instituciones de Derecho hipotecario*, I, Dijusa, Madrid 2007.
- RUANO ESPINA, L., *Régimen jurídico registral de los bienes de las Confesiones religiosas y su tratamiento jurisprudencial*, Cizur Menor 2005.
- SANZ FERNÁNDEZ, Á., *Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria*, Madrid 1944.
- SERNA VALLEJO, M., *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*, Madrid 1996.
- TORRES GUTIÉRREZ, A., «Comentario a la Sentencia del Tribunal Constitucional 340/1993, de 13 de mayo», en J. MARTÍNEZ TORREJÓN (ed.), *Libertad religiosa y de conciencia ante la justicia constitucional*, Granada 1998.
- VENTURA-TRAVERSESET Y GONZÁLEZ, A., «Temas de inmatriculación. Generalidades sobre la inmatriculación en la reforma hipotecaria», en *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 219-220 (1946), pp. 542-553.