

Capillas, otros edificios y el Registro de la Propiedad

I.MOTIVACION Y ESQUEMA

II. EL PROCEDIMIENTO DEL ANTIGUO ARTÍCULO 206 DE LA LH

HISTORIA.- Evolución Legislativa

FIJACION DE CONCEPTOS

PROCEDIMIENTO 206 LH

FIN DEL CAMINO. DEROGACIÓN

III. CONFLICTOS SURGIDOS EN EL PROCESO DE INMATRICULACION

RECTIFICACION ASIEN TO INMATRICULACION ERRONEO.

PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION.

1. HACER VALER EL DERECHO

2. DE LOS DISTINTOS MODOS DE CONCURRIR EN LA PROPIEDAD

3. EL PAPEL DEL CATASTRO

4. DE LAS RELACIONES JURIDICAS ENTRE DOS FINCAS DE UN MISMO EDIFICIO.

5. DE LA INMATRICULACION DE LAS FINCAS ANEXAS.

IV. LA INMATRICULACION DE BIENES DE LA IGLESIA HOY.

I.MOTIVACION Y ESQUEMA

En esta ponencia vamos a intentar desarrollar diversos aspectos relacionados con el procedimiento de inmatriculación de inmuebles propiedad de la Iglesia Católica en el Registro de la Propiedad efectuado al amparo del procedimiento que estaba establecido en el artículo 206 de la LH.

PRIMERO.- Llamo la atención sobre una noticia de prensa de mediados de 2016:

*La alcaldesa de Córdoba, va a pedir hoy al secretario general del Ayuntamiento, que dé carta de naturaleza al borrador de informe que ha elaborado sobre la inmatriculación de la Mezquita, en el que afirma que **la cesión que Fernando III El Santo hizo del templo a la Iglesia en 1236 es "nula de pleno derecho"** y en donde, además, indica que se puede impugnar el asiento registral que realizó la Iglesia en el 2006.*

Estoy seguro que la Iglesia, a la que pertenecemos, desearía poder aclarar con la debida rapidez y profundidad estas polémicas, pero esto no siempre resulta fácil: hay que hacer frente a una poderosa campaña de propaganda con la que fácilmente simpatizan no pocos medios de comunicación y hace falta tiempo y espacio para exponer cuestiones históricas y jurídicas que hoy en día no son evidentes para gran parte de la población.

Sin duda, es mucho más fácil confundir y enmarañar los conceptos, difamar y calentar los ánimos que acercarse con objetividad a la compleja y rica realidad histórica y actual de las instituciones de la Iglesia. **Pero no renunciamos a esta necesaria labor informativa. Para poder hablar hay que saber.**

Esta es una de las modestas motivaciones de esta ponencia, que como cofrades, que como cristianos, tengamos un conocimiento de base para poder formar un criterio atendiendo a todos los elementos concurrentes.

SEGUNDO.- Como consecuencia de este proceso de inmatriculación de inmuebles por parte de la Iglesia, se han podido producir situaciones en las que **han confluído distintos derechos, distintas titularidades en un mismo inmueble**, caso de parroquias o iglesias con capillas en las que radican hermandades u otras corporaciones e instituciones con derechos de propiedad inmemoriales, que habrá que tener en cuenta o que puede que no lo hayan sido en dicha inmatriculación.

Procederé al relato del procedimiento seguido, con el resultado de la inmatriculación del inmueble, la capilla de la Hermandad del Gran Poder en la Parroquia de San Lorenzo, donde actualmente reciben culto los sagrados titulares de la querida hermandad del Dulce Nombre, como una finca independiente de propiedad exclusiva de la Hermandad del Gran Poder.

Será esta la segunda de las cuestiones a abordar.

II. EL PROCEDIMIENTO DEL ANTIGUO ARTÍCULO 206 DE LA LH

HISTORIA.- Evolución Legislativa

Es cierto que en el momento presente choca que la Iglesia tenga un procedimiento civil propio para inmatricular bienes. Pero tiene una razón y es preciso acudir a la Historia para saber qué acontecimientos llevaron al legislador a posibilitar el proceso de inmatriculación contemplado en el artículo 206 de la LH. Nada ocurre porque sí; se hace necesario para entender una situación estudiar su origen.

Conviene los estudiosos que el origen se encuentra en las **leyes desamortizadoras**, las Instrucciones de 29 de enero y 27 de diciembre de 1799, y en la Real Cédula de 21 de octubre de 1800 (todas bajo el reinado de Carlos IV) y Decretos de José I, de 18 de agosto y 27 de septiembre de 1809, por las cuales **todos los bienes raíces y los derechos reales de cualquier “mano muerta”, entre ellos los de la Iglesia Católica — pasarán a engrosar el patrimonio del Estado** a través de la Dirección General de Bienes Nacionales.

Este “despropósito” a la Iglesia Católica se querrá compensar con la aprobación de la Ley de 21 de julio de 1838 y, posteriormente, con la firma del Concordato de 1851.

Mediante el **RD 21 agosto 1860** se impuso a las diócesis la obligación de **elaborar por triplicado un archivo en el que debían constar todas sus fincas**, las adquiridas antes de 1860 que habían quedado excluidas de la desamortización, las que le fueron devueltas. La existencia de este archivo facilitó enormemente la certificación posesoria y dominical de tales bienes posteriormente. No se incluían los templos entre este tipo de bienes.

Será a partir del **Real Decreto de 6 de noviembre de 1863** cuando los bienes del clero **podrán empezar a tener de nuevo acceso al registro público de bienes**, en un intento, ahora ya más consolidado, de regularizar la situación, aunque esto no será óbice para que posteriormente el Ministro Pascual Madoz y la Revolución de 1868 continúen con su labor desamortizadora (expropiatoria) de los bienes eclesiásticos

¿Cuál es la ratio iuris que motivó la aprobación del **Real Decreto de 6 de noviembre de 1863**? Normativamente, la inmatriculación de los bienes de la Iglesia ha sido tratada conjuntamente con los bienes de las Administraciones públicas. La Exposición de motivos de la propia norma revela las causas que justificaron la introducción de un procedimiento especial destinado a la inmatriculación de bienes públicos y eclesiásticos.

Se trata de **bienes poseídos desde tiempo inmemorial por la Iglesia**. *«Como gran parte de unos y otros [bienes amortizados y no amortizados] carecen de título inscrito, bien porque nunca lo tuvieron, o bien porque se extraviaron al incautarse de ellos el Estado, por más que abone su dominio una larguísima y no interrumpida posesión, es indispensable suplir este defecto de modo que, sin faltar a la ley, pueda tal inscripción verificarse sin menoscabo de ningún derecho (...).*

El **principio de economía procesal**; sentado lo anterior. *»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 posesión/dominio».*

De ahí **pasamos a la Legislación Hipotecaria**. La vigente establece desde su aprobación inicial en 8 de febrero de 1946, la posibilidad de inmatricular los bienes de la Iglesia Católica a través del llamado certificado de dominio emitido por el diocesano del lugar (ex art. 206, desarrollado por los arts. 303-307 del Reglamento Hipotecario).

Este artículo traía causa de su homólogo anterior en el Reglamento Hipotecario de 1915, art. 31, el cual ya facultaba la inscripción de “los bienes que posea el clero”, y éste, a su vez, de los arts. 1 y 13 del Real Decreto de 6 de noviembre de 1863.

No menos lo es que éstos quedaban circunscritos a inmuebles no destinados al culto católico, tal establecía el art. 5º Cuarto del Reglamento Hipotecario (RH), según redacción de 1959. Eran res sacrae y no estaban en el comercio ni en el tráfico inmobiliario.

Esta norma fue modificada por medio de **Real Decreto 1867/1998, de 29 de septiembre, de tal manera que será desde entonces cuando podrán inmatricularse a favor de la Iglesia Católica todos sus bienes inmuebles, incluidos los destinados al culto** (catedrales, iglesias, ermitas, capillas, oratorios, ...).

El **26 de junio de 2015** entró en vigor la nueva redacción del artículo 206 de la Ley Hipotecaria producida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en la que se suprime la certificación de dominio a favor de las entidades que integran la Iglesia Católica

FIJACION DE CONCEPTOS

Vista la evolución, a efectos de conocer el verdadero alcance del derecho que estamos tratando se hace preciso fijar los conceptos jurídicos del registro de la propiedad y de la inmatriculación y cómo funciona para los particulares

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 1861** y se define como la "**institución administrativa que tiene como objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles**", lo que tiene gran importancia en la seguridad del tráfico jurídico económico.

La finca es una superficie terrestre delimitada por una línea poligonal cerrada, con sus partes integrantes y sus pertenencias; en sentido registral es todo lo que abre un folio en el Registro

La inmatriculación registral es el procedimiento por el cual todos los bienes inmuebles que no se encuentren en la actualidad en el Registro de la Propiedad (y por tanto no conste a efectos públicos que sean dominio de nadie) pueden acceder a ser registrados por primera vez, otorgando a sus propietarios la posibilidad de probar en cualquier momento que son dueños de los mismos.

Los conceptos inscripción e inmatriculación son, por tanto, técnicamente distintos. La inmatriculación pretende expresar la finca; la inscripción los derechos (de propiedad o reales) que recaen sobre ella.

La eficacia de la inscripción tiene su máximo exponente importante a tener en cuenta que en cualquier asunto en el que se discuta la propiedad de un bien inmueble, la **presunción a favor siempre va a ir dirigida a la persona que tenga dicho bien inscrito en el Registro de la Propiedad**, y el procedimiento de inmatriculación es el único posible para obtener ese registro de un inmueble no inscrito.

Sabiendo esto, resulta lógico que la normativa que regule este procedimiento de la inmatriculación sea bastante estricta en su contenido. Todo particular que se encuentre interesado en registrar un bien inmueble por primera vez debe de pasar por alguna de estas vías:

Doble títulos públicos de adquisición. "los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público"

Expediente de dominio. Si no se dispone de título público de adquisición, la única posibilidad restante es el expediente de dominio, a tramitar notarialmente.

PROCEDIMIENTO 206 LH

Además de los dos anteriores, hay una tercera vía, recogida en el artículo 206 que da la posibilidad al Estado, a la Provincia, al Municipio y a las Corporaciones de Derecho público o servicios organizados que forman parte de la estructura política de aquél y antes, a las de la Iglesia Católica, de inmatricular fincas, cuando carezcan de título de escrito de dominio, **mediante certificación de dominio.**

Centrándonos en la Iglesia, el esquema es como sigue.

Quien expide este certificado es el obispo diocesano respectivo o la persona en el que delegue (art. 304 de RH).

El **contenido de las certificaciones** para la inmatriculación de los bienes de la Iglesia, respectivamente, cuando no exista título inscribible, se hará constar (art. 303 RH):

- a) Las características (naturaleza, situación, cargas, etc.) de la finca o del derecho real que se quiere inscribir.
- b) El nombre de la persona o Corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho.
- c) El título de adquisición o el modo como fue adquirida la finca o el derecho real que se quiere inscribir.
- d) El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca.

Si no pudiera hacerse constar alguna circunstancia se expresará así en la certificación, mencionando las que sean (art. 303 RH).

Con este documento, presentado al Registro de la Propiedad, se inscribían los bienes pertenecientes a la Iglesia y de las instituciones que la integran: hermandades.

La fe pública registral para las inscripciones hechas por certificación de dominio queda suspendida por dos años (art. 207 de la LH).

FIN DEL CAMINO. DEROGACIÓN

La fortísima presión que ha venido soportando el gobierno para que se procediera a la derogación de este procedimiento de inmatriculación ha dado sus frutos. Os cito algunas ideas:

Opinión doctrinal: derecho pensado para un estado confesional y creado en 1946 de forma legal por nuestra antigua Ley Hipotecaria

RTVE: El Congreso ha aprobado el proyecto de Ley Hipotecaria y del Catastro que elimina el privilegio de la Iglesia Católica de inmatricular bienes en el Registro de la Propiedad

Alejandro Torres, catedrático de la Universidad Pública de Navarra, en un **artículo del diario El PAIS**, ha divulgado numerosos artículos sobre este particular: “Este proceso no es compatible con los principios constitucionales de igualdad religiosa, neutralidad y separación entre Iglesia y Estado”.

Con relación a la **denunciada inconstitucionalidad** de este art. 206 de la Ley Hipotecaria, y del medio inmatriculador establecido para la Iglesia Católica establecido, que equipara, en cierto modo, a la Iglesia Católica con la Administración pública, nunca, digo nunca, ha sido declarado inconstitucional; antes bien, la Sentencia del TS 16 noviembre de 2006, en un caso de inmatriculación de bienes de la Iglesia por el art. 206 LH, afirma expresamente su procedencia y su constitucionalidad

Quien cuestiona la inmatriculación de los bienes de la Iglesia, y se atreve a cuestionar la misma legitimidad de la propiedad de estos bienes por parte de la Iglesia, **está cuestionando la legitimidad que la propia Constitución Española, la cual reconoce a la Iglesia Católica en España su subjetividad jurídica internacional y la correspondiente capacidad de actuación jurídica en el marco legal que ofrece a todos la Constitución:** los poderes públicos «mantendrán las consiguientes relaciones de cooperación con la Iglesia Católica y las demás confesiones» (art. 16.3 CE

Pero la sociedad es la que hay, los gobiernos son los que son y ceden a la ingente presión de manera que en este momento, para la inmatriculación de cualquier bien, sea o no de culto, a nombre de la Iglesia Católica o de cualquiera de sus instituciones con personalidad jurídica, se hace preciso atender a los requisitos generales: o doble título o expediente de dominio.

III. CONFLICTOS SURGIDOS EN EL PROCESO DE INMATRICULACION

Nos hemos referido que solo a partir del año 1998 se han podido inscribir en el Registro de la Propiedad los lugares de culto. En los últimos años ante la presión mediática y social en parte que hemos referido, que es especialmente violenta a partir de la inmatriculación de la Catedral de Córdoba, **la Iglesia percibe que el procedimiento recogido en el artículo 206 de la LH va a durar poco.**

Y eso hace que comience a inscribir los lugares de culto a nombre de cada archidiócesis o institución que fuera su inmemorial propietaria.

Y en este proceso existen realidades de **lugares de culto en los que concurren derechos de distintas instituciones**, que han de ser tenidos en cuenta en el momento de inmatricular la finca e incluso, ha podido darse el caso que, por la celeridad y el empleo en el proceso de técnicos posiblemente desconocedores de las realidades del sitio concreto, estos derechos han sido obviados.

Para ambos supuestos, la corporación, **la hermandad, debe hacer valer sus derechos de propiedad** como su legítima titular que es, en muchas ocasiones desde tiempo inmemorial, frente a la otra propietaria, que en este caso es la archidiócesis. E incluso mas, que puede hacer una hermandad, cuando se apercibe que se ha inscrito una iglesia en la que históricamente y por derecho de propiedad es legítima titular de una capilla que en ella se encuentra.

Cada caso puede tener un tratamiento distinto; dependerá, entre otras cuestiones, del momento en el que ocurra y de los títulos que pueda aportar cada hermandad.

Pero en esta cuestión subyace un problema principal: no nos encontramos ante dos entidades independientes, como podría ser Ayuntamiento e Iglesia, o entre dos particulares; **la situación se plantea entre dos entes de la Iglesia, en este caso, la diócesis y una hermandad.**

Esta cuestión condiciona las distintas posibilidades de hacer valer el derecho o de rectificación del asiento de inmatriculación erróneo.

RECTIFICACION ASIEN TO INMATRICULACION ERRONEO.

Me centro en el segundo de los supuestos, pues para hacer valer tu derecho primero has de corregir la situación.

La **rectificación de asientos en el Registro de la Propiedad** debe efectuarse conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la LH, una disposición de remisión en el apartado c): cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

Y este Título VII de la LH distingue entre errores materiales (defectos en el nombre o descripción de la finca, por ejemplo) y los **errores de concepto**. Descartamos los primeros, por su escaso interés y no ser tema del presente.

La forma de subsanar los errores de concepto se recoge en el artículo 217 de la LH, cuando dice que

Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, **no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene.**

Y como se rectifica la inscripción? el artículo 219 dispone que se rectificarán

... por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declarare; **y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declare así una sentencia judicial.**

La normativa nos sitúa ante una **disyuntiva: acudir a los Tribunales** para que sea un Juez quien decida si nuestro derecho es suficiente para rectificar el asiento defectuoso o inexacto **o alcanzar un acuerdo** con el titular primitivo y redactar un nuevo título que rectifique el anterior.

No les oculto que en su momento esta cuestión puede dar pie a **opiniones encontradas**, motivadas por cierto disgusto en los planteamientos iniciales y además, del resultado debe posteriormente darse cuenta al Cabildo General de hermanos.

Pero no es menos cierto que finalmente, entendiendo todos que pertenecemos a una misma Iglesia y gracias al talante exquisitamente colaborador de los encargados de la cuestión en la archidiócesis, la vía del acuerdo negociado, **ambas instituciones de la Iglesia de la mano**, es la más recomendable, máxime cuando no exige la renuncia del derecho a acudir a los tribunales.

Si nos hemos quejado del trato que la prensa ha dado a todo este proceso, imagínense dónde podría llegar (alguna tapita hemos tenido en los medios locales) si una hermandad demanda a la archidiócesis por un derecho de propiedad no reconocido.

PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION.

1. HACER VALER EL DERECHO

En este encuadre, un acuerdo negociado no supone una aceptación bondadosa de las pretensiones esgrimidas. **Hay que hacer valer el derecho propio.** Retomamos el hijo conductor del procedimiento, válido tanto para el supuesto de inmatriculación inicial como de rectificación de error.

La Hermandad en cuestión, lo primero que debe **aportar son sus títulos de propiedad.** La posesión inmemorial en muchos casos ya existe, pero es necesario acreditar cuál es el derecho de la Hermandad y en virtud de qué título. Aclaro, **no todas las detenciones son a título de dueño,** no todos los derechos son de propiedad. En el caso que tuve el honor de participar, de la Hermandad del Gran Poder, la detención de la Capilla en la Parroquia de San Lorenzo era a título de dueño, la Hermandad desde el primer momento ostentó título de propiedad de la Capilla, que son los que siguen:

a) Cesión de goce y uso de Capilla en la Iglesia de San Lorenzo, por escritura de fecha 21 de octubre de 1709, otorgada por D. Francisco Joseph y Don Pedro Domingo Peragullano, sucesores de Alonso Fernández Treviño a favor de la Hermandad del Santísimo Cristo del Gran Poder. Y el documento estaba.

b) Cesión de terrenos aledaños a la Capilla por el Exmo Ayuntamiento de Sevilla, Acuerdos del Cabildo Municipal de los años 1712, 1715 y 1895 que hubieron de ser certificados por el Secretario General del Ayuntamiento de Sevilla, D. Luís Enrique Flores Domínguez, a fecha 10 de octubre de 2014.

Quizá este sea uno de los pasos de mayor dificultad en el proceso; la tenencia de los títulos de antigüedad como la que nos ocupa, no es fácil; en muchos supuestos pueden haberse extraviado o saber de su existencia, pero no poder concretar fecha, autorizante, en definitiva, identificar el título. Como en el caso de las cesiones del Cabildo Municipal de Sevilla que os he citado; constaba en las actas de los Cabildos de la Hermandad las fechas de aquellas, pero no se tenía la certificación del Sr. Secretario del Ayuntamiento de aquellas, que es el verdadero título; pero las hermandades tienen buenos archiveros y secretarios y son celosas guardadoras de su patrimonio.

De no existir título, habría que analizar caso por caso; la documental es una de las pruebas de la existencia de una relación jurídica, pero no la única. Y en cualquier caso, siempre podrá aludirse a la posesión inmemorial, debiendo concretarse en tal caso que aquella se detentaba a título de dueño.

En el caso que nos ocupa, constatada la existencia del título, ambas partes, una ya convencida, otra que lo alcanza por la exhibición de aquellos, convienen en la existencia de un derecho de propiedad de la Hermandad del Gran Poder sobre la Capilla incardinada en la Parroquia de San Lorenzo.

2. DE LOS DISTINTOS MODOS DE CONCURRIR EN LA PROPIEDAD

Surge una nueva cuestión. **¿Cómo se inscriben la Parroquia y la Capilla?** Amplió la cuestión: dos derechos de propiedad que confluyen en un mismo inmueble pueden ordenarse jurídicamente de distinta forma. Cabe la posibilidad de encontrarnos ante un supuesto de **copropiedad**, en el que cada uno de los propietarios lo es de un porcentaje, que según sea del tipo romano o germánico, podrá o no concretarse en una porción del bien. O cabe la opción de encontrarnos ante dos propiedades, independientes, que compartan o no elementos en común.

La opción de la copropiedad ha sido admitidas en distintos supuestos similares en Sevilla; algunos que conozco, la Parroquia de San Bernardo, Colegial del Salvador, entre otras.

Sin embargo, **no era esa la forma de propiedad que entendía la Hermandad que detentaba sobre la Capilla**, pues siempre ha sido la propiedad plena e independiente.

No responde a un capricho. La capilla de los Peragullano no formaba parte de la Parroquia. La primera noticia en documento público de la capilla está en un testamento de D. Alonso Fernández de Treviño de fecha 11 de enero de 1599 y la capilla se describe como una finca independiente, no como parte de la fábrica de la Parroquia; posiblemente, la parroquia originalmente solo tenía tres naves, y en el siglo XVI se ejecutan las dos laterales que lindan con Hernán Cortés y la Plaza.

Nunca la capilla fue separada o segregada de la parroquia, y en la defensa del derecho y el patrimonio de la Hermandad, se propuso la idea de la inmatriculación como finca independiente.

De aceptar un proindiviso, ante la evidente desproporción de superficies, la hermandad quedaría como **partícipe minoritaria en una única finca** y eso, con perdón, es como tener un tío en Alcalá. Sobre todas las cuestiones del edificio decidiría la mayoría, y la Hermandad sería sujeto de derechos y OBLIGACIONES en la parte proporcional que nos correspondiera. En la práctica, por supuesto, no tendríamos ninguna capacidad de disposición sobre la capilla

3. EL PAPEL DEL CATASTRO

Aceptado el argumento, surge una nueva traba: la solución de inscripción de Capilla por un lado y Parroquia sin capilla por otro, como fincas registrales independientes, parece inviable **porque catastralmente existe una sola parcela**. Se requeriría, por tanto, una previa segregación en el catastro.

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].

Nada que no tenga arreglo, pues el **procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación de los asientos del catastro está contemplado en el artículo 18 del real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del catastro inmobiliario**. Con los títulos de propiedad, se precisa aportar la planimetría correcta de los inmuebles y nuevas descripciones de fincas, superficies y linderos, haciéndolo de común acuerdo entre los afectados es un procedimiento si se quiere más fácil, pero también podría hacerlo la Dirección Territorial del Catastro de oficio, a noticia de cualquiera de los afectados. La resolución fue favorable, básicamente porque de la documentación presentada el Catastro se infiere de manera incontestable que la finca que se le presenta reúne los requisitos de una finca según normativa del catastro:

A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.

Teníamos dos fincas catastrales independientes, de facto en un mismo edificio (vale lo dicho anteriormente). **Se plantea la relación entre ambas fincas.**

4. DE LAS RELACIONES JURIDICAS ENTRE DOS FINCAS DE UN MISMO EDIFICIO.

16

Parece que la solución a la que estábamos abocados era hacia un supuesto de **propiedad horizontal del tipo tumbado**; tipo edificio dividido en pisos, en este caso locales, independientes, con elementos comunes; ¿pero cuales eran los elementos comunes?

De adoptar esta solución, en la Propiedad Horizontal que se regula en nuestro Derecho el requisito más importante de los elementos privativos es el que se trate de zonas delimitadas del edificio susceptibles de aprovechamiento independiente, y para que sea posible tal tipo de aprovechamiento es imprescindible que **tales elementos tengan salida a un elemento común o a la vía pública**. En este supuesto no existen, una finca esta adosada a la otra y la salida de la Capilla lo es a través de la Parroquia, sin que existan elementos comunes.

La Resolución de 2 de noviembre de 2009, dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado: no cabe obligar a los interesados, en una materia dejada a la autonomía de la voluntad, a aplicar una concreta figura jurídica (las normas de la propiedad horizontal) cuyas consecuencias son distintas a las queridas por ellos.

Cabe, por tanto, la exclusión voluntaria de este régimen; pero no hemos solucionado el problema de la relación entre ambas fincas.

Podría calificarse como **un supuesto de servidumbre de paso**, donde el predio dominante sea la Capilla y el predio sirviente la parroquia; pero en tal caso, para que sirva para la inmatriculación de la Capilla debe constar fehacientemente, es decir, inscrita en el Registro.

Parecía no haber problema en el consentimiento a la concesión, pues la existencia de facto, continua y aparente, es evidente, pero para que conste en documento público se hace necesario acudir al régimen canónico de autorizaciones previsto en los cánones 1291 y 1292 del Codex, que fijan la necesidad de autorización; la Conferencia Episcopal Española tiene fijados los límites económicos, si el valor fuera superior a 150.000 € e inferior a 1.500.000 € precisa autorización del Ordinario del lugar para gravar bienes eclesiásticos; superior al mismo, compete la licencia de la Santa Sede.

5. DE LA INMATRICULACION DE LAS FINCAS ANEXAS.

La solución está en la **propia definición de finca a efectos hipotecarios**; una finca es un trozo de terreno delimitado poligonalmente por razón de su pertenencia a un propietario o a varios en comunidad. La LH no exige como elemento constitutivo de la finca registral el acceso a sitio público o común.

La situación final se encuentra en la figura de la **inmatriculación de fincas anexas**, fórmula más común y más extendida en el ámbito de las fincas rústicas, que posibilita la inmatriculación de ambas fincas como independientes aún cuando una sea medio para que la otra acceda a un camino, sin necesidad de constituir servidumbre.

Esta es una solución plenamente admitida y que está amparada por cuanto en nuestro Derecho se sigue el **sistema del «numerus apertus»**. Ello quiere decir que existe libertad entre los contratantes para crear derechos reales u obligacionales innominados o atípicos. Todo ello tiene como consecuencia que si los contratantes no quieren someterse a una figura de derecho real típica, no existe obstáculo para que se aparten de ella, siempre que no contravengan una prohibición legal.

Finalmente la capilla, mediante certificación de dominio expedida por el Sr, Vicario de la Archidiócesis, fue inscrita en el Registro de la Propiedad número diez de Sevilla como finca independiente.

IV. LA INMATRICULACION DE BIENES DE LA IGLESIA HOY.

El **26 de junio de 2015** entró en vigor la nueva redacción del artículo 206 de la Ley Hipotecaria producida por la mencionada Ley 13/2015, de 24 de junio, en la que **se suprime la certificación de dominio a favor de las entidades que integran la Iglesia Católica.**

Su Exposición de Motivos señala que es destacable la desaparición de la posibilidad que la legislación de 1944-1946 otorgó a la Iglesia Católica de utilizar el procedimiento especial que regulaba aquel artículo. La autorización para que la Iglesia Católica utilizara aquel procedimiento ha de situarse en un contexto socioeconómico muy diferente del actual, influenciado aún por los efectos de las Leyes Desamortizadoras -a las que el Reglamento Hipotecario dedica todavía cuatro artículos- y la posterior recuperación de parte de los bienes por la Iglesia Católica, en muchos casos sin una titulación auténtica.

Pero la desaparición progresiva de las circunstancias históricas a las que respondió su inclusión, así como el transcurso de un tiempo suficiente desde la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 que ya permitió la inscripción de los templos destinados al culto católico, proscrita hasta entonces, unida a la facilidad y normalidad actual, en una sociedad desarrollada, con una conciencia exacta del valor de los inmuebles y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que posibilita la obtención de una titulación adecuada para la inmatriculación de bienes, hacen que se considere que la utilización de este procedimiento especial por la Iglesia Católica, teniendo su razón de ser indiscutible en el pasado, sea hoy innecesaria.

No obstante, se establece un periodo transitorio para que todo título público inmatriculador presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, continuara tramitándose por la normativa anterior, así resulta de la disposición transitoria única de la mencionada Ley al señalar que todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad. (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 17 de febrero de 2016).

En Sevilla a 11 de enero de 2017, para las primeras Jornadas Jurídicas sobre Hermandades.

Manuel León Carmona. ABOGADO.