

*Las decisiones judiciales varían a la hora de otorgar la atribución del uso de la vivienda familiar pues o directamente se entregará al hijo y al progenitor que temporalmente tenga la custodia (alternándose), o se entregará a aquel que es propietario de la misma, o al progenitor más necesitado a fin de garantizar el derecho de habitación del hijo. Siempre se puede pactar con carácter temporal, hasta que proceda la liquidación de la sociedad y con un límite máximo.*

*alternating succession), or they give it to the parent who owns the home or to the needier parent (in order to guarantee the child's right to shelter). Temporary agreements can always be made (subject to a maximum limit), until the time comes to liquidate the marital partnership.*

### 1.3. Derechos reales

#### LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LA ADSCRIPCIÓN AL CULTO DE UN INMUEBLE (\*)

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA  
*Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil  
Universidad Antonio de Nebrija*

**SUMARIO:** I. LUGAR DE CULTO COMO FINCA REGISTRAL: CONCEPTO Y DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO A EFECTOS REGISTRALES.—II. LA POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DE LOS LUGARES DE CULTO: ESPECIAL REFERENCIA A LOS PERTENECIENTES A LA IGLESIA CATÓLICA.—III. LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LA ADSCRIPCIÓN AL CULTO DE UN INMUEBLE.—IV. CONCLUSIONES.—V. BIBLIOGRAFÍA.—VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES.

#### I. LUGAR DE CULTO COMO FINCA REGISTRAL: CONCEPTO Y DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO A EFECTOS REGISTRALES

La expresión «lugares de culto» abarca supuestos tan distintos como iglesias, capillas, oratorios, sinagogas, mezquitas, templos, etc. Esta denominación es hoy la comúnmente aceptada por la doctrina, ya que tiene un fundamento legal, pues es utilizada en los principales cuerpos legislativos (1), con preferencia

---

(\*) Se recoge en este artículo la idea principal de la necesidad de la inscripción del destino cultural de los lugares de culto, de cuya inscripción en general ya se trató de forma desarrollada en GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., «La inscripción de los lugares de culto en el Registro de la Propiedad», en *Ius Canonicum*, vol. 52, núm. 103, 2012, págs. 75-116.

(1) Véase, por ejemplo, artículo 2.2 LOLR; acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre Asuntos Jurídicos, de 3 de enero de 1979; y en el artículo 2.1 de los acuerdos

a otras similares como «edificios de culto», «templos» o «lugares sagrados» que, en algún momento, se referían a la misma realidad. Pero, ¿qué son los lugares de culto? ¿A qué corresponde esta denominación? ¿Qué tienen en común todos estos lugares? La función o finalidad a la que se destinan: el culto.

En efecto, un lugar de culto, según RODRÍGUEZ BLANCO (2), es «un edificio o local dedicado al culto», siendo precisamente esa función y destino principal y continuado lo que le caracteriza; el desarrollo en su interior de actividades culturales es lo que lo identifica como tal. En este sentido, la STS de 3 de enero de 1979 afirma que «por edificio destinado al culto se entiende todo aquel, cualquiera que sea su titularidad dominical (pública o privada) y su denominación (templo, iglesia, capilla, oratorio, etc.) que se encuentra adscrito al menester de celebrar ceremonias religiosas con independencia de su periodicidad».

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

Además, y como también recoge RODRÍGUEZ BLANCO (3), para ser lugar de culto no es necesario que ese edificio o local sea absolutamente independiente, sino que puede estar inmerso en otro edificio, o como dependencia aneja al mismo, piénsese, por ejemplo, en capillas u oratorios dentro de otros edificios como hospitales, cárceles, aeropuertos, casas particulares, etc.

En general, un lugar de culto está abierto al público, y podemos decir que, de alguna forma, son edificios para un uso público a los que accede un gran número de personas; aunque nada impide que tengan un uso privado, cuando su acceso se restringe a un pequeño grupo de personas (4).

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

---

específicos con distintas confesiones (evangélica, israelita e islámica), de 10 de noviembre de 1992 con FEREDE, FCI y CIE.

(2) RODRÍGUEZ BLANCO, M., *Libertad religiosa y confesiones. El régimen jurídico sobre los lugares de culto*, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales y Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2000, pág. 21.

(3) RODRÍGUEZ BLANCO, M., «Libertad religiosa y confesiones», *ob. cit.*, pág. 23.

(4) En este sentido, MORENO ANTÓN, M., «El tratamiento urbanístico de los lugares de culto: a propósito del proyecto de Ley de Cataluña sobre centros de culto o de reunión con fines religiosos», en *Revista General de Derecho Canónico y Eclesiástico del Estado*, RGDCEE, Iustel, 17, 2008, pág. 7.

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

Para las confesiones religiosas que firmaron los acuerdos de 1992, el establecimiento de lugares de culto viene determinado por el artículo 2 de los respectivos convenios, en los que se define qué se entiende por lugares de culto y cuáles son los requisitos para su establecimiento (5). No se puede olvidar que son las confesiones las únicas competentes para certificar dicha condición, variando quién deba certificar según la confesión de que se trate.

Por eso, y siguiendo en este punto también a RODRÍGUEZ BLANCO (6), podemos decir que sobre un lugar de culto recaen tres potestades: la eclesiástica, la estatal y la dominical; pues una cosa es quién destine y regule su función cultural; otra, el sometimiento de los lugares de culto a la normativa estatal como límite del ejercicio del derecho fundamental de la libertad religiosa; y otra, a quién pertenece dicho inmueble, que es independiente de su destino cultural. Un lugar de culto, por tanto, lo es con independencia de su titularidad dominical, pues no es esta potestad la que sirve para reconocerlos, sino su función cultural principal, tal y como hemos dicho.

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

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

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

(6) RODRÍGUEZ BLANCO, M., «Libertad religiosa y confesiones. El régimen jurídico sobre los lugares de culto», *ob. cit.*, págs. 106-124.

de culto interesan al Registro solamente desde la perspectiva de la titularidad dominical, aunque, como luego diremos, no es posible desconocer su destino cultual por la trascendencia jurídico-real que ello tiene.

- Precisamente, como consecuencia de esa potestad dominical, pueden variar los requisitos para la inscripción de un lugar de culto en el Registro, pues no es lo mismo un inmueble de culto de la Iglesia católica, que el de un particular, o de otra confesión.
- El carácter de inmueble independiente y principal, la potestad dominical del mismo, junto con su destino cultual, son las claves de una inscripción diferenciada.

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

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

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

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

El artículo 4 RH afirma que «serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a que pertenezcan, y por tanto, los de las Administraciones Públicas y los de las entidades civiles y eclesiásticas». La titularidad dominical de una entidad o confesión religiosa no es óbice para su inscripción en el Registro y, siempre que la misma tenga personalidad jurídica reconocida, podrá practicar la inscripción de ese bien inmueble destinado al culto, a su nombre.

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

Creemos que el artículo 5 RH, ya derogado, no recogía una prohibición expresa a la inscripción de los bienes de la Iglesia católica (7), sino más bien se inclinaba por la no necesidad de inscripción de los templos de culto, pues, hasta entonces, la notoriedad de los templos católicos y su uso común, de acceso abierto a una pluralidad de fieles, similar a un uso público, hacían innecesaria su inscripción. La razón de su no inscripción radicaba en que se trataba de bienes cuya titularidad dominical era notoria y conocida por todos, y por eso no necesitaban de inscripción para obtener publicidad, a la vez que sobre ellos existía un uso común, similar al que concurría en el resto de bienes excluidos de inscripción del artículo 5 RH.

---

(7) Como lo demuestra el hecho de que en la práctica sí se inscribieron templos, capillas e iglesias de culto católico antes de la reforma de 1998 RH dependiendo, en la mayoría de los casos, de la interpretación que de este precepto hacía el registrador competente.

En efecto, las razones que la doctrina ha esgrimido para excluir la inscripción de estos bienes, han sido tradicionalmente las siguientes, siguiendo en este punto a RUANO ESPINA (8) y lo que recoge de MÍNGUEZ y PUENTE:

- a) La notoriedad de los templos de culto católico (9).
- b) La similitud a los bienes de dominio público, por su función o destino cultural que implica cierto uso generalizado o público de los mismos (10).
- c) La confesionalidad del Estado que otorgaba un privilegio a la Iglesia católica, eximiendo de la inscripción de dichos bienes (11).

La DGRN, en Resolución de 31 de marzo de 1982, justificó esta excepción en razones de «uso general por todos los fieles», y de la titularidad de la Iglesia católica sobre ellos. De este modo, solo los lugares de culto pertenecientes a las entidades jerárquicas de la Iglesia católica (normalmente iglesias), con un acceso abierto y, por tanto uso general de los fieles, son los que quedaban excluidos de inscripción, sin que se pudiera extender esta exclusión a los lugares destinados al culto católico de titularidad privada o pertenecientes a otras entidades públicas y uso restringido a unos particulares (por ejemplo, capillas u oratorios) (12).

Compartimos la tesis de esta resolución en el sentido de que hace hincapié en la diferencia entre la titularidad dominical —potestad dominical—, y la potestad eclesiástica, que ya hemos puesto de relieve, siendo la primera lo verdaderamente relevante para el Registro de la Propiedad. No obstante, no puede olvidarse a efectos de inscripción la función o destino específico de estos inmuebles, que es lo que precisamente les otorga diferencias en el sistema registral, ni la posibilidad

---

(8) RUANO ESPINA, L., *Régimen Jurídico Registral de los bienes de las confesiones religiosas y su tratamiento jurisprudencial*, Ed. Thomson Aranzadi, Pamplona, 2005, págs. 118-119.

(9) MÍNGUEZ, S., y PUENTE, J., «Consideraciones sobre el régimen jurídico registral de las entidades religiosas», en *Ponencias y comunicaciones presentadas en el II Congreso Internacional de Derecho Registral*, II, Madrid, 1974, págs. 693 y 696-697. Se inclinan por la tesis de la apariencia notoria, debido en la mayoría de los casos a la verticalidad de las construcciones anteriores, que hacía superflua la inscripción, pues era reconocido por todos como pertenecientes a la Iglesia católica.

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

(11) GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, tomo I, Ed. Civitas, Madrid, 1988, pág. 126, consideraba que esta excepción era un privilegio a la Iglesia católica derivado de la confesionalidad del Estado español anterior a la CE de 1978, y que por lo tanto, hoy hay que suprimirlo.

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

del acceso restringido o abierto a los mismos, que es lo que les confiere un uso privado o general, asimilándolos a los bienes de dominio público.

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

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

Por lo tanto, lo que en un primer momento podría haberse considerado como un privilegio de no inscripción (13), se convirtió en una desventaja clara para la Iglesia católica, pues al no poder inscribir sus bienes inmuebles destinados al culto católico, se le privaba de la defensa efectiva de su titularidad dominical y de la posibilidad de hacerla oponible *erga omnes*, poniéndola en una situación de clara desventaja o inferioridad con respecto a otras confesiones religiosas que sí podían hacerlo. Ya que, como afirma CORRAL, la inscripción, hoy en día, no puede entenderse como una carga, de la que pretenda librarse a la Iglesia católica en virtud de un trato preferente derivado de la anterior confesionalidad del Estado español, sino una ventaja que no puede obviarse, pues «la inscripción registral produce como fundamental efecto el beneficiarse del principio de publicidad con todas sus consecuencias sustantivas, principalmente el principio de fe pública registral. Las personas inscriben sus propiedades en el Registro de la Propiedad por dos razones fundamentales: para gozar de una mayor seguridad jurídica en su adquisición, es decir, para beneficiarse de los efectos que produce la fe pública registral, y para poder acceder al crédito territorial, para entendernos, para que el banco le dé un préstamo hipotecario» (14).

Por eso, desde nuestro punto de vista, fue buena y lógica la reforma del Reglamento Hipotecario suprimiendo la exclusión de inscripción de los templos de la Iglesia católica. La reforma hipotecaria ha dado la vuelta totalmente a la situa-

---

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

(14) CORRAL MARTÍNEZ, J., «Aspectos civiles, registrales y tributarios de la Urbanística de culto en *Urbanística del culto*», en *Libro homenaje al profesor doctor José M.ª Urteaga Embil* [CORRAL SALVADOR, C., S.-J. (coord.)], Universidad Pontificia de Comillas, Madrid, 2004, pág. 24.

ción existente: Se ha pasado de ser un pretendido privilegio de la Iglesia católica —evitar la «carga» de inscribir—, a todo lo contrario, una discriminación por el hecho de que no pudieran hacerlo, en aras al nuevo orden constitucional y los principios de igualdad (art. 14 CE), y la aconfesionalidad del Estado (art. 16 CE), en él consagrados.

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

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

En consecuencia, si en la actualidad todos los bienes de culto se pueden inscribir, en las siguientes líneas queremos destacar la importancia, no solo de hacerlos llegar al Registro, sino de que en el mismo quede constancia de su especial destino cultural, por las importantes consecuencias que ello tiene.

### III. LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LA ADSCRIPCIÓN AL CULTO DE UN INMUEBLE

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

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

Todo ello nos lleva a defender, desde estas líneas, la necesidad de que la función cultural, el destino al culto de esos determinados inmuebles, se haga constar en el Registro, pues solo así ese carácter será conocido por todos y, por lo tanto, se hará oponible a terceros, imponiendo el correspondiente deber de respeto o abstención de las situaciones jurídicas oponibles, siendo estas la función principal del Registro de la Propiedad (15).

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

---

(15) Defienden, asimismo, la necesidad de la constancia registral de la adscripción al culto de un inmueble: RUANO ESPINA, L., *Régimen jurídico-registral de los bienes de las confesiones religiosas y su tratamiento jurisprudencial*, Ed. Thomson Aranzadi, Pamplona, 2005, págs. 179-181, y LÓPEZ ALARCÓN, M., «Régimen patrimonial de las confesiones religiosas», en *Tratado de Derecho Eclesiástico*, Pamplona, 1984, págs. 737-864; DÍAZ FRAILE, J., «Titularidad registral y entidades públicas», en *Las reformas de los Reglamentos Hipotecario y del Registro Mercantil por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998, pág. 21 (13-42).



1. El carácter cultural de un inmueble supone una limitación de dominio, pues el titular ve mermada su facultad de disposición, al no poder ejercitar la facultad de destinación propia del titular dominical. Esto es así porque, como ya dijimos en las primeras líneas, son las confesiones religiosas quienes establecen el lugar de culto, y le otorgan tal destino, siendo el Estado incompetente en esta materia. Ellas son las que deben certificar ese destino, y ellas son las únicas que pueden poner fin al mismo. La Iglesia católica mediante la desacralización de los lugares sagrados (c. 1212 y 1222 CIC) (16), y las otras confesiones mediante una declaración o certificación aseverando que el inmueble ha perdido ese carácter cultural. Si alguien adquiere un lugar de culto, debe saber cuál es su destino, y que no puede cambiarlo unilateralmente, porque, precisamente, una cosa es la potestad dominical y otra la eclesiástica, que debe respetar y no puede suprimir, sin más y sin previa declaración, por parte de la Confesión correspondiente.
2. Los lugares de culto gozan de inviolabilidad en los términos establecidos en las leyes (17). La inviolabilidad protege, como afirma RODRÍGUEZ BLANCO (18), «varios bienes jurídicos de naturaleza personal —intimidad, sentimientos religiosos y ejercicio de culto—. Por eso, al ser la intimidad uno de los bienes jurídicos protegidos, sus consecuencias jurídicas deben equipararse a la inviolabilidad del domicilio, lo que implica, entonces, que la inviolabilidad de los lugares de culto supone la prohibición de entrada de fuerzas públicas y la necesidad del consentimiento de la autoridad eclesiástica o auto judicial para su Registro. De igual forma, la inviolabilidad supone que los poderes públicos deben adoptar medidas que puedan evitar la entrada de personas ajenas al lugar de culto, y también el castigo de las conductas que atenten contra el mismo.
3. Igualmente, los lugares de culto gozan de un régimen especial con respecto a ciertas actuaciones de la administración: no pueden ser expropiados sin ser oídos antes los representantes de la propia Confesión (autoridad eclesiástica para la Iglesia católica, la Comisión permanente de FEREDE, el Secretario General de CIJ) (19).

---

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

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

(18) RODRÍGUEZ BLANCO, M., «Libertad religiosa y confesiones», *ob. cit.*, págs. 115-123.

(19) Artículo II.5. Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos entre el Estado español y la Santa Sede, y artículo 2.3 de los Acuerdos de Cooperación entre el Estado español y las otras confesiones religiosas de 1992.



4. Tampoco puede demolerse un edificio de culto sin ser previamente privado de su carácter sagrado o cultural, es decir, requiere de esa desafectación previa, en todo caso, y para todas las confesiones (20).
5. Además, las mezquitas o lugares de culto islámicos tampoco pueden quedar sujetas a ocupación temporal, o a las servidumbres que impone el artículo 119 de la Ley de Expropiación Forzosa.
6. No se pueden olvidar las peculiaridades que presenta la prescripción adquisitiva de los lugares de culto. El c. 1269 CIC afirma que las cosas sagradas (y entre ellas los lugares de culto), si pertenecen a personas privadas, pueden adquirirse por prescripción por otras personas privadas, pero no puede cambiarse su destino y dedicarse a usos profanos. Si pertenecieran a una persona jurídica eclesiástica pública, solo cabe la prescripción de aquellas por otra persona jurídica eclesiástica pública. Estos datos tienen especial relevancia a efectos registrales, pues en el primero se limita la facultad de destino del nuevo propietario, y en el segundo se establece una limitación subjetiva en la adquisición de un lugar de culto, que impediría la inscripción de la usucapión ganada por una persona privada o de otro tipo.
7. El artículo 606.3 LEC afirma que son inembargables «los bienes sacros y los destinados al culto de las religiones legalmente registradas». Está claro que los lugares de culto, como bienes inmuebles, tienen gran valor, y podrían ser un objeto de embargo importante, si bien la LEC decide excluirlos de tal posibilidad. Eso sí, condiciona la inembargabilidad a que estén adscritos a una religión legalmente registrada; entendemos que se refiere a la pertenencia a una Confesión religiosa con personalidad jurídica reconocida, es decir, de las que tienen firmado Acuerdos con el Estado. Desde el punto de vista registral, y a la vista de este peculiar efecto del lugar de culto, se hace totalmente imprescindible que esa adscripción se haga constar en el Registro, pues es la única forma de informar y hacer oponible su inembargabilidad a terceros, evitando, así, embargos nulos. Si llegara al Registro de la Propiedad una anotación de embargo sobre estos bienes, y en el Registro aparecieran adscritos a tal fin cultural, creemos que el Registrador debería rechazar la práctica de la anotación preventiva de embargo (21), pero, sin embargo, si no consta tal adscripción, practicaría una anotación de un embargo que sería nulo y que en puridad no debería tener acceso al Registro.
8. Por otra parte, las declaraciones de obra nueva de construcciones de edificios de culto están exentas de la constitución del seguro decenal (que exige el art. 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación —LOE—, de forma obligatoria para toda construcción destinada a vivienda), por su destino cultural. Circunstancia que debe conocer el Registrador, pues si no, en la calificación de la escritura de obra nueva terminada, apreciará la falta de este requisito y rechazará su inscripción.

---

(20) Véase artículo II.5. Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos entre el Estado español y la Santa Sede, y los artículos 2.4 de los Acuerdos de Cooperación entre el Estado español y las otras confesiones religiosas de 1992, ya citados.

(21) Sobre el embargo de los lugares de culto, véase RODRÍGUEZ BLANCO, M., «Libertad religiosa y confesiones», *ob. cit.*, págs. 254-257, que incluso antes de la aprobación de la nueva LEC 2000, se inclinaba por la inembargabilidad de los lugares de culto, atendiendo a la función social que desempeñan.

9. Por último, y como otro rasgo de su especial régimen jurídico, hay que recordar que las transmisiones patrimoniales que tengan por objeto lugares de culto están exentas de tributación por ITP, AJD, tal y como establecen los artículos 4.1.C) AAE y en los artículos 11.3.c) de los Acuerdos de 1992 con la FEREDE, la FCJ y la CIE. No se puede olvidar que la razón de esta exención es el destino de esos bienes; es decir, es su adscripción al culto lo que les hace merecedores de tal exención (22). De igual forma, los lugares de culto, sus dependencias y locales anejos están exentos de IBI, del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana (la plusvalía) y de las contribuciones especiales, todo ello en virtud de los acuerdos suscritos con las distintas confesiones que acabamos de citar, y de la Disposición Adicional 9.<sup>a</sup> de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre. Es necesario, una vez más, que el Registrador conozca que las fincas que se transmiten son objetos de culto pues, si no, exigirá la correspondiente liquidación de estos impuestos, requisito previo para practicar cualquier inscripción.

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

Es decir, la adscripción a este uso peculiar, el culto, debe ser conocida por todos y en definitiva oponible *erga omnes*; sugerimos y defendemos que esa adscripción debe constar en el Registro de la Propiedad, ya que en el mismo deben inscribirse, y ese es su verdadero objeto, todas las situaciones jurídicas inscribibles; es decir, todo aquello que deba ser oponible a terceros, y entre ellas no cabe duda que se encuentra la adscripción al culto (23). No solo los derechos reales son objeto de inscripción, sino todo aquello que deba ser oponible a terceros, y que afecte a una titularidad inmobiliaria, es decir, que suponga cierta alteración en su régimen y que deba ser conocido por todos; y ahí encaja perfectamente la posibilidad de inscribir la adscripción al culto.

Además, no podemos olvidar que ya se hacen constar en el Registro otras adscripciones de uso y demás circunstancias informativas que conciernen a la finca inscrita que deben ser conocidas por todos, como son ciertas limitaciones medioambientales (24), urbanísticas o afecciones fiscales que, sin ser derechos

---

(22) En este sentido, véase GONZÁLEZ DEL VALLE, J. M., «Régimen económico, patrimonial y fiscal», en *Derecho Eclesiástico del Estado español*, AA.VV., Euns, 6.<sup>a</sup> ed., Pamplona, 2007, pág. 226, tal y como recoge el artículo 45.1.a), apartados b) y d) del Real Decreto Legislativo 171993, de 24 de septiembre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

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

(24) El Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración

reales, deben inscribirse por afectar a terceros, ya que suponen alteración o limitación en la disposición de esos bienes.

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

Además, podemos sostener su admisión por similitud con lo que disponía el anterior artículo 17.3 RH con respecto a las adscripciones a un servicio público de los bienes de las Administraciones Públicas que se encontraban inscritos en el Registro (25). La adscripción al culto cumple una función similar a las allí previstas, al asignar un determinado inmueble a un servicio social, o semipúblico, siempre que el inmueble pertenezca a una entidad o confesión con personalidad jurídica, a semejanza de lo que se establecía en dicho artículo.

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

Por otra parte, como está prevista la anotación de los lugares de culto en el RER (art. 2.5 del Acuerdo con la FCI, y el art. 2.4 con la CIE), creemos que cuando estos lugares de culto estén anotados en dicho Registro, también podría acompañarse al certificado de la confesión religiosa la certificación del RER en la que conste que ese lugar de culto está allí inscrito, como documento complementario que acompaña la inscripción. Esta certificación solo se entiende como documento complementario, pues al ser el RER un registro meramente administrativo, sus certificaciones y sus asientos no hacen fe de lo que recogen,

---

de suelos contaminados regula en su artículo 8 la publicidad registral de suelos contaminados (desarrollando la previsión contenida en el art. 27 de la Ley de Residuos de 21 de abril de 1998) y tipifica diferentes tipos de notas marginales, recogiendo esta circunstancia a través de nota marginal-noticia.

(25) Nos referimos a la redacción del artículo 17.3 y 4 RH, tras la modificación del RH de 1998, que establecía lo siguiente: 3. «En las inscripciones —de los bienes inmuebles que pertenezcan a las Administraciones Públicas— podrá hacerse constar el organismo o servicio al que se hallen adscritos los bienes...», el punto 4 añadía que «con posterioridad a la inscripción de los bienes podrá también hacerse constar a través de nota marginal los cambios de adscripción de los bienes de las Administraciones Públicas a los diversos órganos de las mismas». Esta redacción quedó sin efecto tras la STS de 31 de enero de 2001, que anuló el nuevo artículo 17 RH, volviendo a su redacción anterior. En la actualidad en el artículo 17.3 RH, se dice que «en la inscripción a favor del Estado podrá hacerse constar el organismo o servicio público a que se hallaren adscritos los bienes». Es decir, no se menciona la nota marginal, pero creemos que es el asiento destinado a ello, y creemos que se puede seguir sosteniendo la posibilidad de inscribir las adscripciones a un servicio determinado por esta vía.

ni hacen prueba de su contenido frente a terceros, sino que son meros indicios informativos, que sirven solamente a esos efectos (26).

En definitiva, abogamos por la necesidad de la constancia registral de la adscripción al culto de los bienes inmuebles, pues la misma modifica sustancialmente su régimen jurídico, y por tanto debe ser conocida por todos (27).

#### IV. CONCLUSIONES

1. Los lugares de culto son bienes inmuebles en los que desarrollar de forma permanente la actividad cultural, el establecimiento de los mismos, solo se consigue de forma plena si se consigue hacer oponible a terceros tanto su titularidad dominical como su propia condición de lugares destinados a culto, a través de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
2. Los lugares de culto no solo pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad, sino que consideramos que dicha inscripción es necesaria. Ya no se excepciona su inscripción ni para los de culto católico.
3. Pero, además de su inscripción como cualquier finca, sostenemos la necesidad de hacer constar en el folio registral del inmueble su adscripción al culto, pues ese peculiar destino le confiere un régimen jurídico especial, en cuanto supone limitaciones dominicales para el titular, para los terceros adquirentes y goza de determinadas exenciones fiscales y requisitos legales.
4. Proponemos de *lege ferenda*, la registración de tal condición a través de una nota marginal de modificación jurídica, o al menos de carácter meramente informativo, siendo el título que la justifica el certificado de erección de la propia entidad religiosa, más la certificación de anotación del lugar de culto en el Registro Entidades Religiosas, en su caso.
5. Por lo tanto, y de este modo, comprobamos que el Registro de la Propiedad se convierte en elemento clave de la defensa de un lugar de culto, pieza fundamental en el derecho de establecimiento —y mantenimiento— de los lugares de culto.

#### V. BIBLIOGRAFÍA

CHICO Y ORTIZ, J. M.: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, tomo II, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1994, pág. 992.

CORRAL MARTÍNEZ, J.: «Aspectos civiles, registrales y tributarios de la urbanística de culto», en *Urbanística del culto. Libro homenaje al profesor doctor José M.<sup>a</sup>*

---

(26) Sobre la eficacia de las anotaciones de los lugares de culto en el RER, véase a RUANO ESPINA, L., «Régimen jurídico-registral de los bienes de las confesiones...», *ob. cit.*, págs. 177-179; RODRÍGUEZ BLANCO, M., «Libertad religiosa y confesiones», *ob. cit.*, págs. 359-363; LÓPEZ ALARCÓN, M., «Régimen patrimonial, confesiones religiosas», en *Tratado de Derecho Eclesiástico*, Eunsa, Pamplona, 1994, pág. 758.

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

- Urteaga Embil [CORRAL SALVADOR, C., S-J. (coord.)], Universidad Pontificia de Comillas, Madrid, 2004, págs. 23-45.
- DÍAZ FRACLE, J.: «Titularidad registral y entidades públicas», en *Las reformas de los Reglamentos Hipotecario y del Registro Mercantil por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998, págs. 13-42.
- GARCÍA GARCÍA, J. M.: *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, tomo I, Ed. Civitas, Madrid, 1988.
- GONZÁLEZ DEL VALLE, J. M.: «Régimen económico, patrimonial y fiscal», en *Derecho Eclesiástico del Estado español*, AA.VV., Eunsa, 6.<sup>a</sup> ed., Pamplona, 2007.
- LÓPEZ ALARCÓN, M.: «Régimen patrimonial de las confesiones religiosas», en *Tratado de Derecho Eclesiástico*, Eunsa, Pamplona, 1984, págs. 737-864.
- MÍNGUEZ, S., y PUENTE, J.: «Consideraciones sobre el régimen jurídico registral de las Entidades Religiosas», en *Ponencias y Comunicaciones presentadas en el II Congreso Internacional de Derecho Registral, II*, Madrid, 1974, págs. 683-712.
- MORENO ANTÓN, M.: «El tratamiento urbanístico de los lugares de culto: a propósito del proyecto de Ley de Cataluña sobre centros de culto o de reunión con fines religiosos», en *Revista General de Derecho Canónico y Eclesiástico del Estado*, RGDC EE, Iustel, 17, 2008.
- PALOS ESTAUN, A.: «Inmatriculación en el Registro de la Propiedad de los bienes de la Iglesia», en *Revista Española de Derecho Canónico*, núm. 51, 2001, págs. 801-814.
- PÉREZ GARCÍA, M.: *Derechos personales y Registro de la Propiedad*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2004.
- RODRÍGUEZ BLANCO, M.: *Libertad religiosa y confesiones. El régimen jurídico sobre los lugares de culto*, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales y Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2000.
- RUANO ESPINA, L.: *Régimen Jurídico Registral de los bienes de las confesiones religiosas y su tratamiento jurisprudencial*, Ed. Thomson Aranzadi, Pamplona, 2005.

## VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES

- STS de 3 de enero de 1979.
- STS de 31 de enero de 2001.
- RDGRN de 31 de marzo de 1982.
- RDGRN de 12 de enero de 2001.

### RESUMEN

LUGARES DE CULTO  
INSCRIPCIÓN ADSCRIPCIÓN  
AL CULTO  
NOTA MARGINAL

*Las peculiares características de los inmuebles destinados al culto, les confieren un régimen jurídico especial. Por eso, es necesario que el destino o carácter cultural de estos inmuebles quede reflejado en el Registro de la Propiedad,*

### ABSTRACT

PLACES OF WORSHIP  
REGISTRATION AS A PLACE  
OF WORSHIP  
MARGINAL NOTE

*Property used as a place of worship has certain unique features entitling it to a special legal procedure. For that reason, it is necessary for some record to be made in the property registry, in the form of a marginal note, when arrangements*

*a través de una nota marginal. Se defiende en este trabajo la necesidad de la constancia registral de dicha adscripción al culto y la forma en que esta debe realizarse, después de haber analizado qué es un lugar de culto a efectos registrales y examinado su posibilidad de inscripción.*

*are made to set property aside for use as a place of worship. This paper looks at what a place of worship is, as far as registration is concerned, and how places of worship may be registered. It then defends the need to register such arrangements and the way in which such arrangements must be made.*

#### 1.4. Sucesiones

**LEGADOS, REVOCACIÓN TÁCITA Y ENTREGA DEL OBJETO:  
ENAJENACIÓN FORZOSA MEDIANTE AMPLIACIÓN DE CAPITAL Y  
RENUNCIA PREVENTIVA AL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

por

**M.<sup>a</sup> FERNANDA MORETÓN SANZ**  
*Profesora Contratada Doctora  
del Departamento de Derecho Civil de la UNED*

y

**ROSA ADELA LEONSEGUI GUILLOT**  
*Profesora Titular de Derecho Civil de la UNED*

**SUMARIO:** I. REVOCACIÓN DE UN LEGADO Y VOLUNTAD TÁCITA DEL TESTADOR: LAS PRESUNCIONES LEGALES DEL ARTÍCULO 869 DEL CÓDIGO CIVIL.—II. LA INEFICACIA DEL LEGADO Y SU REVOCACIÓN: REVISIÓN CRÍTICA DE LA JURISPRUDENCIA SOBRE EL EXAMEN DE LA VOLUNTAD EXPRESA O PRESUNTA DEL TESTADOR Y LA LIBRE APRECIACIÓN DE LA PRUEBA DEL JUZGADOR DE INSTANCIA: 1. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO, DE 28 DE OCTUBRE DE 1930: LAS FACULTADES PRIVATIVAS DE APRECIACIÓN DE LA PRUEBA CORRESPONDEN A LA SALA SENTENCIADORA. LA ENAJENACIÓN DE LA COSA LEGADA, AL HABER SIDO REALIZADA CON INTERVENCIÓN DEL LEGATARIO Y PARA SU MAYOR CONVENIENCIA, NO SUPONE LA INEFICACIA DE DICHO LEGADO. 2. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO, DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1986. LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA FORZOSA COMO SUPUESTO DE TRANSMISIÓN VERIFICADA EN TOTAL AUSENCIA DE LA VOLUNTAD REVOCATORIA DE LEGADO DE COSA DETERMINADA DISPUESTO POR EL TESTADOR: SUBROGACIÓN LEGAL DE UNA FINCA POR OTRA. 3. PARA QUE SE ENTienda REVOCADO EL LEGADO, LA ENAJENACIÓN O TRANSFORMACIÓN DE LA COSA HA DE HABERSE PRODUCIDO POR LA VOLUNTAD DEL TESTADOR: LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO, DE 13 DE JUNIO DE 1994. 4. LA SENTENCIA DE 19 DE JULIO DE 2011, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE A CORUÑA: LA VENTA NECESARIA, A FIN DE SALVAGUARDAR SUS BIENES Y SU LEGADO, ES EQUIPARABLE A LA EXPROPIACIÓN FORZOSA Y NI INVALIDA EL LEGADO, NI ROZA LOS DERECHOS DEL LEGATARIO. 5. LA DONACIÓN DEL BIEN LEGADO, ENCUBIERTA MEDIANTE COMPRAVENTA SIMULADA, DETERMINA LA REVOCACIÓN DEL LEGADO, AUNQUE EL BIEN VUELVA AL PATRIMONIO DEL CAUSANTE: LA SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, DE 19 DE MAYO DE 2011. 6. LA INTERPRETACIÓN DE LA VOLUNTAD DEL