

1.3. Derechos reales

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TÍTULOS RELATIVOS A BIENES INMUEBLES ECLESIÁSTICOS

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

*Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil
Universidad Antonio de Nebrija*

SUMARIO: I. CONSIDERACIONES PREVIAS.—II. BREVE REFERENCIA A LOS REQUISITOS DEL ORDENAMIENTO CANÓNICO PARA LA ENAJENACIÓN.—III. PRESUPUESTOS PARA LA INSCRIPCIÓN: 1. LA PREVIA MODIFICACIÓN JURÍDICO-REAL. 2. TRACTO SUCESIVO. 3. FORMA PÚBLICA.—IV. ÁMBITO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL: 1. LEGALIDAD DE LAS FORMAS EXTRÍNSECAS. 2. CAPACIDAD DE LOS OTORGANTES. 3. VALIDEZ DE LOS ACTOS DISPOSITIVOS.—V. CONCLUSIONES.—VI. BIBLIOGRAFÍA.—VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

I. CONSIDERACIONES PREVIAS

Los bienes inmuebles eclesiásticos que se encuentran en España pueden inmatricularse en el Registro de la Propiedad, a través del procedimiento especial previsto en el artículo 206 LH. Si una vez inmatriculados se produce cualquier acto de disposición de derechos reales sobre los mismos, su titularidad eclesiástica y su ubicación en España, hace que entren en juego dos ordenamientos distintos, con diferentes requisitos, como son el ordenamiento canónico, y el ordenamiento civil (y registral) español.

Por eso, cuando se presente un título que recoja un acto de disposición sobre este tipo de inmuebles, el Registrador deberá acudir a ambos ordenamientos para ver si se cumplen los requisitos exigidos por los dos.

Esto se debe a que el ordenamiento canónico se aplica en Derecho español, y la legislación civil recibe las normas canónicas en aquellos aspectos en los que sean concurrentes como Derecho estatutario.

La especial relación entre ambos ordenamientos no ha sido pacífica, sino que existen distintas posturas doctrinales en torno a la misma, si bien, nosotros desde aquí entendemos que su relación se explica siguiendo en este punto la tesis defendida por NAVARRO VALLS (1). Este autor con base en los artículos IV y XXXV del anterior Concordato de 1953, llega a la conclusión de la aplicación en España del Derecho Canónico como estatutario, y niega su incorporación en bloque a nuestro ordenamiento.

El artículo IV del Concordato establecía un amplio reconocimiento de las distintas instituciones eclesiásticas para el ordenamiento español, en cuanto a su capacidad y personalidad jurídica, a la vez, que en su párrafo tercero establecía que la gestión ordinaria y extraordinaria de los bienes eclesiásticos correspondía

(1) NAVARRO VALLS, R., «La licencia en la enajenación canónica y el Derecho español», en *Ius Canonicum*, 10, 1970, págs. 303-391.

a las autoridades competentes de la Iglesia (2). Es decir, en este artículo concordatario se daba gran facilidad de actuación y reconocimiento a las distintas instituciones y asociaciones de la Iglesia, en cuanto a sus bienes y en el ámbito propio de actuación, reconociendo que se rigen por sus estatutos particulares.

A la vista de este artículo, y con la correcta interpretación que ha de hacerse del artículo XXXV, NAVARRO VALLS concluye que: «el control preventivo de la licencia que el ordenamiento canónico prescribe para la ordenada gestión de los bienes eclesiásticos... supone una disposición de carácter estatutario cuando esas personas morales eclesiásticas entran en el campo del Derecho Civil y en situación de paridad con los demás entes morales, privados o públicos. Dicha norma estatutaria deberá ser respetada y tenida en cuenta, no porque el Derecho estatal le haya dado una cualificación especial frente a los demás derechos peculiares, sino porque el mero hecho de ser Derecho peculiar ya es título suficiente, siempre que no contradiga las disposiciones del Derecho Común Civil» (3). De esta forma, si los entes eclesiásticos, con reconocida personalidad jurídica para el ordenamiento español se someten en sus estatutos a la legislación canónica, en cuanto a su regulación jurídica y sus actuaciones, esa legislación canónica influye e interfiere en el ordenamiento civil, «no por la propia fuerza de las normas canónicas (que forman parte de un ordenamiento extraño y distinto al estatal), sino por el valor de todo estatuto como derecho peculiar en el tráfico normal de las relaciones contractuales».

Por lo tanto, el ordenamiento canónico se recibe como Derecho estatutario al que hay que acudir cuando el supuesto que se deba regular entre en su ámbito de actuación y competencia, en cuyo caso deberá aplicarse antes que el Derecho Civil patrio. Pero, no se puede olvidar, como también afirma NAVARRO VALLS, que habrá que procurar la publicidad de estas normas estatutarias de las distintas personas eclesiásticas, pues no siempre son conocidos, y por tanto puede verse perjudicado por las mismas un tercero que las ignore.

Compartimos esta tesis de NAVARRO VALLS, y entendemos, que, hoy también, y con base en el Acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre Asuntos Jurídicos de 1979, debe llegarse a la misma interpretación de que el Derecho Canónico se aplica en nuestro ordenamiento como Derecho Estatutario. Apoyan o refrendan esta tesis el propio artículo I, apartados 3 y 4 del Acuerdo 1979 (4),

(2) El artículo IV del Concordato de 1953 reconocía la personalidad jurídica y la plena capacidad para adquirir, poseer y administrar bienes de todas las instituciones y asociaciones religiosas existentes en España a la entrada en vigor de ese Concordato, y también se reconocían las entidades de igual naturaleza que sean posteriores erigidas y aprobadas por las autoridades eclesiásticas competentes, siempre que dicha erección sea comunicada oficialmente a las autoridades españolas. Igualmente el párrafo tercero afirmaba que «la gestión ordinaria y extraordinaria de los bienes pertenecientes a entidades eclesiásticas o asociaciones religiosas, y la vigencia e inspección de dicha gestión de bienes corresponderán a las autoridades competentes de la Iglesia».

(3) NAVARRO VALLS, R., «La licencia en la enajenación canónica y el Derecho español», *ob. cit.*, pág. 386.

(4) Artículo 1. Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos:

3. El Estado reconoce la personalidad jurídica civil de la Conferencia Episcopal Española, de conformidad con los estatutos aprobados por la Santa Sede.

4. El Estado reconoce la personalidad jurídica civil y la plena capacidad de obrar de las órdenes, congregaciones religiosas y otros institutos de vida consagrada y sus provincias y sus casas y de las asociaciones y otras entidades y fundaciones religiosas que gocen de ella en la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo.

así como los artículos 37 y 38 del Código Civil, relativos a las personas jurídicas y su capacidad (5).

La jurisprudencia también lo ha entendido en este sentido, como por ejemplo, la RDGRN de 21 de enero de 1932, que así aplicó el Derecho Canónico, afirmando que las «asociaciones religiosas pueden libremente someterse en sus estatutos a las leyes canónicas en cuanto a su regulación jurídica, conforme a su condición y dentro de aquellos límites de la ley nacional que debe salvaguardar siempre el Estado», y concluía la resolución afirmando que «es indudable la capacidad plena con que se otorgaron las escrituras tanto por el Derecho Civil como por el canónico». Es decir, como un determinado ente eclesiástico remite en sus estatutos al Derecho Canónico para su regulación interna, este debe ser aplicado también, como estatutario y tenerse en cuenta para el Derecho Civil español.

La STS de 6 de junio de 1959, siguiendo esta tesis, afirmaba que «por el artículo 37 del Código Civil viene a reconocerse, según su interpretación, que la capacidad de derecho de las Comunidades religiosas debe regirse por las disposiciones canónicas que regulan la vida jurídica, como entidades que se desenvuelven y funcionan en el seno de la Iglesia». De igual forma, la STS de 11 de marzo de 1967 se acoge a los artículos 37 y 38 del Código Civil, por los que se permite que las Asociaciones se rijan por sus estatutos y por lo concordado por ambas potestades en lo referente a la enajenación de bienes.

Por último, confirmando esta tesis, nos encontramos con las Resoluciones RRDGRN de 2 y 11 de mayo de 1957, 18 de noviembre de 1960, o las SSTS de 16 de junio de 1954, 22 de noviembre de 1963 y 2 de marzo de 1967. Todas ellas abogan por la recepción del Derecho Canónico como estatutario.

Existe, también, una línea jurisprudencial contraria que aboga por la recepción del Derecho Canónico como Derecho Internacional que forma parte de nuestro ordenamiento: en este sentido, la STS de 16 de noviembre de 2006, y sentencias anteriores como SSTS de 2 de mayo de 1961, de 12 de noviembre de 1963 y 7 de diciembre de 1965, que se manifestaban a favor de la recepción en bloque del ordenamiento canónico que se aplica por encima del civil en todo lo que este no regula.

Las órdenes, congregaciones religiosas y otros institutos de vida consagrada y sus provincias y sus casas que, estando erigidas canónicamente en esta fecha, no gocen de personalidad jurídica civil y las que se erijan canónicamente en el futuro adquirirán la personalidad jurídica civil mediante la inscripción en el correspondiente registro del Estado, la cual se practicará en virtud de documento auténtico en el que conste la erección, fines, datos de identificación, órganos representativos, régimen de funcionamiento y facultades de dichos órganos. A los efectos de determinar la extensión y límites de su capacidad de obrar, y por tanto de disponer de sus bienes, se estará a lo que disponga la legislación canónica, que actuará en este caso como derecho estatutario.

Las asociaciones y otras entidades y fundaciones religiosas que, estando erigidas canónicamente en la fecha de entrada en vigor del presente acuerdo, no gocen de personalidad jurídica civil y las que se erijan canónicamente en el futuro por la competente autoridad eclesiástica podrán adquirir la personalidad jurídica civil con sujeción a lo dispuesto en el ordenamiento del Estado, mediante la inscripción en el correspondiente registro en virtud de documento auténtico en el que consten la erección, fines, datos de identificación, órganos representativos, régimen de funcionamiento y facultades de dichos órganos.

(5) Para el desarrollo de los argumentos que sostienen hoy en día esta postura, véase GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., «La inscripción de los actos de disposición sobre los bienes inmuebles eclesiásticos en el Registro de la Propiedad», en *RGDCEE, Iustel*, núm. 25, enero de 2011, págs. 1-51.

No obstante, aunque las sentencias se manifiesten en un sentido u otro, lo que queda claro, después de su examen, es que el Derecho Canónico y sus disposiciones y controles específicos a la hora de enajenar bienes inmuebles, van a ser de aplicación necesaria en nuestro ordenamiento, y por tanto, el Registrador los deberá tener en cuenta a la hora de calificar un acto de disposición sobre los mismos.

II. REQUISITOS CANÓNICOS PARA LA ENAJENACIÓN

El Código Canónico (CIC), dedica los cánones 1291-1294 a establecer los presupuestos y requisitos necesarios para la enajenación de los bienes inmuebles eclesiásticos.

En estos artículos se establecen una serie de requisitos o controles de validez y legalidad que hay que cumplir para llevar a cabo un acto de disposición sobre los mismos.

La razón de ser de estas limitaciones o controles es que los bienes eclesiásticos por su naturaleza y fines deben permanecer en el patrimonio de la Iglesia, por lo que su enajenación debe limitarse y estar controlada.

Estos controles solo serán necesarios cuando los bienes eclesiásticos pertenezcan al patrimonio estable de la Iglesia, y además su valor exceda del mínimo fijado por la correspondiente Conferencia Episcopal en cada país (c. 1291).

Pero cuando un bien inmueble cumpla estas características, y se pretenda llevar a cabo un acto de disposición sobre el mismo, el CIC establece los siguientes controles:

1. Controles para la validez de la enajenación: la licencia (c. 1291). Siempre que se pretenda enajenar un bien eclesiástico que cumpla con los presupuestos antes dichos, necesitará que se otorgue la preceptiva licencia de enajenación por el superior jerárquico del ente que pretende disponer o enajenar. La falta de esta licencia dará lugar a la invalidez del acto (c. 1291). Por lo tanto, dicha licencia es un requisito de validez y no solo de eficacia. Consecuentemente, y según lo que hemos dicho *supra I*, el registrador siempre deberá examinar si se ha otorgado y en la debida forma y cumpliendo sus requisitos.
2. Requisitos para la licitud de la enajenación. Distinto del anterior requisito de validez, el c. 1293 establece los requisitos necesarios para que el acto de enajenación sea lícito. Estos requisitos son: la causa justa de dicha enajenación, la previa tasación de la cosa hecha por peritos y otra serie de cautelas previstas por la autoridad eclesiástica que pretenden evitar que esa enajenación produzca daño a la Iglesia. Estos requisitos no afectan a la validez del acto —como sí ocurre con la licencia—, y solo se exigen cuando la cosa que se va a enajenar excede de la cantidad mínima fijada por la Conferencia Episcopal, como ya se ha dicho, y por tanto, necesitan licencia de enajenación.

Solo un acto de disposición que reúna estos requisitos es canónicamente válido y lícito, mientras que en el ordenamiento español, todos ellos no son necesarios. ¿Debe el Registrador, en su función calificadora, examinar si se cumplen estos requisitos?

Como ya hemos dicho que el ordenamiento canónico se aplica como Derecho estatutario, la respuesta será siempre que sí, que el Registrador deberá examinar

tanto los requisitos civiles y registrales como los canónicos antes de practicar el asiento correspondiente.

De este modo, cuando las licencias para la enajenación y los otros requisitos de licitud, sean exigidos por el ordenamiento canónico, deberán ser también exigidos en el ordenamiento civil, al tener que acudir a las normas canónicas en los supuestos que queden dentro de su ámbito de aplicación. Consecuentemente, su falta deberá acarrear la invalidez o ilicitud del acto que determina el CIC, siendo también inválido para el Derecho Civil español, y no debería, entonces, inscribirse en el Registro.

III. PRESUPUESTOS PARA LA INSCRIPCIÓN

Si, como acabamos de decir, cuando se lleve a cabo un acto de enajenación sobre un determinado bien eclesiástico, el Registrador deberá examinar si se cumplen los requisitos que exige la Ley Hipotecaria, pero también, deberá comprobar que el acto se ha sometido estrictamente a las disposiciones del Derecho Canónico, en todos aquellos aspectos a los que se extiende el ámbito de la calificación registral (art. 18 LH), debemos analizar ahora todos aquellos aspectos que debe someter a calificación el registrador.

La inscripción de los actos de disposición sobre bienes eclesiásticos se practicará conforme a lo establecido en la Ley Hipotecaria, cumpliendo, en primer lugar, los presupuestos necesarios para toda inscripción, y posteriormente, llevando a cabo la calificación registral sobre todos los extremos requeridos por ambos ordenamientos.

Vamos a centrar el análisis de los requisitos registrales cuando se trate solo de la inscripción de actos de disposición sobre bienes eclesiásticos que pertenezcan a entes de la organización oficial de la Iglesia, pues los de pertenencia al resto de personas jurídico-públicas (órdenes, congregaciones, institutos de vida consagrada), haría muy prolíjo este examen.

Analizamos, ahora, los presupuestos necesarios para la inscripción, que son: *a) la previa modificación de la situación jurídico-real, b) el cumplimiento del trámite sucesivo, y c) la necesidad de forma pública o auténtica del documento que se presenta a inscripción.* Presupuestos que, por tanto, también deben cumplirse en la inscripción de actos de enajenación sobre inmuebles eclesiásticos.

1. LA PREVIA MODIFICACIÓN JURÍDICO-REAL

Para poder practicar el asiento correspondiente, es necesario que la modificación jurídico-real que se pretende llevar al Registro, ya se haya producido en la realidad extra-registral.

Esto es consecuencia de que nuestro sistema registral es de inscripción declarativa, lo que implica que la inscripción supone simplemente un *plus* de eficacia para los derechos reales, que se hacen oponibles *erga omnes* a través de su inscripción, pero, en modo alguno, significa que esta sea necesaria para su constitución.

Los derechos reales en Derecho Civil español nacen, se modifican y extinguén con independencia del Registro, a través del sistema de título y modo, que recoge el artículo 609 del Código Civil.

Luego, y a diferencia de los sistemas de inscripción constitutiva, esta no es elemento de constitución de los derechos reales. Los derechos reales nacen fuera

y antes de su inscripción registral, por eso deben estar perfectamente formados cuando lleguen al Registro, que se «limita» a darles publicidad frente a terceros.

En resumen, para la inscripción de un acto de disposición sobre un inmueble eclesiástico, en primer lugar, es necesario que dicho acto ya se haya producido, y en consecuencia que la modificación jurídico-real correspondiente ya se haya realizado. El registro da publicidad a la misma, pero no es elemento necesario para su constitución.

2. TRACTO SUCESIVO

El principio del tracto sucesivo es un principio registral formal, que ordena que solo se practicará una inscripción cuando el que aparezca como otorgante del derecho que se pretende inscribir sea el último titular registral (art. 20 LH).

Este principio pretende obtener un historial concatenado de la finca, sin solución de continuidad, de forma que se puedan seguir todas las vicisitudes reales que recaen sobre ella a través de su historia registral.

Si el que aparece como otorgante del acto de disposición sobre un bien eclesiástico no fuera el último titular registral —no estuviera ese bien o derecho inscrito a su nombre— el Registrador denegará la inscripción solicitada por falta de tracto. Por eso, en el caso que estudiamos es importante que las inscripciones de los inmuebles eclesiásticos estén bien hechas, a favor de la persona jurídico-canónica pública correspondiente, y habrá que comprobar que la persona física que actúa en su nombre tenga la representación necesaria para ello. Pero es la persona jurídico-pública la que, efectivamente, realiza el acto de disposición, y no su representante, ya que como dice el artículo 20, párrafo 4.^º LH: «no será necesaria la previa inscripción o anotación —de los derechos que se transmiten— a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes». Es decir, los derechos que se transmiten deben estar inscritos a favor de la entidad eclesiástica correspondiente y no a favor de su representante, cumpliéndose así el tracto.

En este sentido, la RDGRN de 14 de diciembre de 1999 afirma que los bienes eclesiásticos no pueden inscribirse, a favor de la Iglesia católica, «sin más especificaciones, pues se trata esta de una expresión que se emplea para referirse compendiosamente a todas las diferentes entidades eclesiásticas (tanto a la Santa Sede, diócesis, parroquias, Conferencia Episcopal española y circunscripciones territoriales propias de la organización jerárquica de la Iglesia, como a las órdenes, congregaciones, fundaciones, asociaciones y otras entidades nacidas en el seno de la Iglesia católica, pero que no forman parte de la organización territorial de esta)». Es por ello necesario determinar cuál de las diversas personas jurídicas que la integran es el titular registral del bien que se pretende enajenar, pues de otra forma no se da cumplimiento ni al principio de especialidad registral, ni al de tracto sucesivo, si estuviera mal inscrita (6).

(6) Sobre los principios registrales de tracto, especialidad, fe pública, así como los presupuestos registrales y la calificación del registrador, se puede ver, entre otros, LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil, III, bis. Derecho Inmobiliario Registral*, Ed. Dylkinson, Madrid, 2003; y GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, t. III, ed. Civitas, Madrid, 2003.

3. FORMA PÚBLICA

El último presupuesto para la inscripción de un derecho en el Registro de la Propiedad es la necesidad de que se recoja en un documento público.

El artículo 3 LH y el 33 RH exigen que los títulos formales que recogen las modificaciones jurídico-reales que se pretenden inscribir sean públicos o auténticos. Esta exigencia de forma pública es consecuencia del principio de legalidad registral, que pretende conseguir —junto con la calificación por el Registrador— que todos los derechos que se inscriben sean ciertos y existan en la realidad, tal y como se inscriben en el Registro.

Los documentos públicos o auténticos pueden ser de tres clases: notariales, judiciales y administrativos.

Los actos de disposición sobre bienes eclesiásticos deberán reflejarse documentalmente en una escritura pública, otorgada por el ente eclesiástico correspondiente en favor del adquirente del derecho que se transmita o establezca. Por lo tanto, el requisito o presupuesto de forma pública se cumplirá mediante su otorgamiento.

Esta exigencia de forma pública alcanza siempre a dichos actos de disposición y, por ser realizados por entidades de la Iglesia católica, no se les exime de este requisito ni para la inscripción, ni cuando dicha forma sea requisito *ad solemnitatem*, según las normas civiles. En este sentido, la STS de 16 de julio de 2004 afirma que: «no existe norma jurídica alguna que dispense a la Iglesia católica de cumplir las prescripciones de las leyes civiles en cuanto a la adquisición del dominio»; no bastando, en este caso concreto, el acta de la Junta de la Asociación en la que se acordaba donar un Centro parroquial, y la certificación del inventario del patrimonio diocesano, que aunque tengan la consideración de documento público, no son la escritura pública que exige el artículo 633 del Código Civil como requisito constitutivo de la donación de inmuebles que están inscritos en el Registro.

La exigencia de forma pública también se extiende a otros documentos auténticos canónicos que se inscriben en el Registro de la Propiedad, que son los documentos pontificios, a los que se refiere el artículo 35 RH. Son documentos cuya finalidad es acreditar que se cumplen con determinados requisitos propios del Derecho Canónico que afectan a los actos y negocios sobre inmuebles que deben inscribirse. El documento pontificio más frecuente a efectos registrales es la autorización que emite la Santa Sede para los actos de enajenación o gravamen de inmuebles eclesiásticos, cuando la cuantía de los mismos excede del tope máximo previsto por la Conferencia Episcopal, para la necesidad de licencia. Estos documentos pontificios tienen directamente la consideración de documentos auténticos sin necesidad de estar legalizados, tal y como establece el propio artículo 35 RH. Sin embargo, son documentos complementarios, pero no los que recogen la propia modificación jurídico-real, que será una escritura pública conforme a lo que se ha dicho.

Otro documento público eclesiástico que se inscribe en el Registro son las certificaciones a las que se refiere el artículo 206 LH, mediante las que se lleva a cabo la inmatriculación de un bien inmueble eclesiástico a través de la certificación emitida por el diocesano correspondiente. Pero esta inmatriculación no supone un acto de disposición propiamente dicho del bien eclesiástico, sino solo su incorporación al Registro, como soporte registral de los futuros actos de modificación real sobre los mismos. Por eso, es la escritura pública el documento

público necesario para inscribir esos actos de disposición tal y como venimos afirmando (7).

IV. ÁMBITO DE LA CALIFICACIÓN REGISTAL

El principio de legalidad registral, además de exigir la forma pública en los documentos que se presentan a inscripción, tiene su otra manifestación en la calificación que de dichos documentos realiza el Registrador.

El Registrador está obligado a calificar, a examinar, los documentos que se presentan a inscripción con el fin de determinar que son lícitos y válidos; en definitiva, perfectos, para que lo que luego publique el Registro pueda ser tenido como cierto, en aras a la presunción de exactitud registral (art. 38 LH).

La calificación registral está recogida en el artículo 18 LH, y en el mismo se establece que el ámbito de dicha calificación se extiende «a la legalidad de las formas extrínsecas», para todos los documentos que se presenten a inscripción, notariales, administrativos y judiciales. Pero, si se trata de escrituras públicas, el registrador debe calificar, además, «la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».

Es decir, la calificación de los documentos que contienen actos de disposición sobre inmuebles eclesiásticos, al tratarse de escrituras públicas, alcanzará a los tres aspectos que se acaban de describir, y siempre teniendo en cuenta las disposiciones civiles y canónicas.

1. LEGALIDAD DE LAS FORMAS EXTRÍNSECAS

El Registrador deberá analizar:

- La competencia del funcionario autorizante del documento. En el caso de nuestro trabajo, al tratarse de escrituras públicas, deberá comprobar que el Notario autorizante de la misma es competente para ello.
- Además, deberá cotejar que se cumplen todos los requisitos de formalización de los documentos. Es decir, aquellos requisitos formales que pueden incidir en la validez del acto, tal y como dispone el artículo 98 RH. En concreto, para las escrituras públicas deberá comprobarse que se han otorgado según lo que establece el Reglamento Notarial al efecto (arts. 156 y sigs). Serían faltas formales apreciables por el Registrador, por ejemplo, la falta de firma del Notario autorizante, la falta de alguna formalidad complementaria como la falta de un poder de representación u otro documento complementario.

Además, en relación a la calificación de los títulos que contengan los actos de disposición sobre bienes inmuebles, el Registrador deberá comprobar que dichos actos han sido otorgados con todas las formalidades específicas que necesiten.

(7) Sobre las peculiaridades de la inmatriculación de bienes inmuebles eclesiásticos a través del artículo 206 LH, véase GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., «La certificación administrativa como medio inmatriculador de bienes eclesiásticos», en *Anuario Jurídico Villanueva*, Madrid, 2010.

En concreto, deberá comprobar que se cumplen los controles para la licitud de la enajenación que, tal y como establece el c. 1293, y como ya se ha explicado, son la existencia de una causa justa, la previa tasación del inmueble que determinará la necesidad o no de la correspondiente licencia para la enajenación, y la existencia de otras cautelas previstas por la autoridad, como la exigencia de que se otorguen o presten ciertas garantías, que aseguren la licitud de la enajenación.

Estos controles que establece el c. 1293, son requisitos de licitud del acto, no de validez, por lo que entran dentro de la calificación de la legalidad de las formas extrínsecas, por parte del Registrador, y solo serán necesarios en aquellos actos de disposición que necesiten licencia de enajenación, por superar su valor, la cantidad mínima fijada por la Conferencia Episcopal.

2. CAPACIDAD DE LOS OTORGANTES

En segundo lugar, al tratarse de una escritura pública lo que se presenta a inscripción, el Registrador debe examinar si los otorgantes del acto de disposición tienen capacidad suficiente para ello.

El artículo 38.2 del Código Civil establece que lo relativo a la capacidad necesaria de la Iglesia católica para adquirir y poseer bienes de toda clase se regirá en este punto por lo acordado por ambas potestades, es decir, hay que remitirse en este punto al Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos de 3 de enero de 1979 entre el Estado español y la Santa Sede.

Y en este punto habrá que analizar si los entes eclesiásticos que llevan a cabo los actos de disposición están legitimados para hacerlo realmente, lo que implica que tengan reconocida su personalidad jurídica canónica en el ordenamiento español, y además, que actúen a través de representante, quien deberá tener poder suficiente para enajenar.

a) Personalidad jurídica

El Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos, de 3 de enero de 1979, entre el Estado español y la Santa Sede, reguló el reconocimiento de la personalidad jurídica de la Iglesia católica y sus entes, en los siguientes términos, y distinguiendo los siguientes supuestos, y entes:

1. Entes de la organización oficial de la Iglesia

Estos entes oficiales de la Iglesia tienen reconocida la personalidad jurídica civil, directamente, en cuanto la tengan canónica y así la notifiquen a los órganos competentes del Estado (art. I. 2.^º Acuerdo).

Entre estos entes oficiales se encuentran las diócesis, parroquias y otras circunscripciones territoriales que la Iglesia organice libremente, como pueden ser vicarías, arciprestazgos, y en general, toda entidad inserta en la estructura de la Iglesia católica que tenga como base un territorio.

La notificación a los órganos competentes del Estado, normalmente a la Dirección General de Asuntos Religiosos, es suficiente para que se reconozca su plena capacidad jurídica, sin ser necesario que se inscriban en el Registro de Entidades Religiosas, como por el contrario, sí es necesario para otros entes eclesiásticos (RDGAR de 11 de marzo de 1982).

2. Órdenes, Congregaciones religiosas y otros Institutos de vida consagrada

El artículo I.4 del Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos distingue varios supuestos en relación al reconocimiento de su personalidad jurídica y capacidad de obrar.

a) Se reconoce directamente la personalidad jurídica de los entes mencionados (órdenes, congregaciones y otros institutos de vida consagrada), que ya la tuvieran en el momento de aprobarse dicho Acuerdo.

Sin embargo, tal y como dispone la Disposición Transitoria 1.^a del Acuerdo, deberán inscribirse en el correspondiente Registro del Estado, en el plazo más breve posible, de forma que transcurridos tres años desde la entrada en vigor del Acuerdo, solo podrán justificar su personalidad mediante certificación de tal Registro, sin perjuicio de que pueda practicarse la inscripción en cualquier tiempo. El Registro en el que deben inscribirse es el Registro de Entidades Religiosas (RER).

En este sentido, hay que subrayar, como ya lo afirmó la STS de 6 de octubre de 1997, que la inscripción en el Registro de Entidades Religiosas no condiciona en modo alguno la adquisición de la personalidad jurídica de estos entes eclesiásticos, sino que la certificación del registro estatal es simplemente el medio de acreditar, de probar, dicha personalidad. La citada sentencia, si bien con relación a asociaciones y fundaciones religiosas a las que se aplica este mismo régimen, declaró que deben inscribirse en el Registro estatal, pues «solo podrá justificarse su personalidad jurídica por certificación de ese Registro, sin perjuicio de poder inscribirse en cualquier tiempo». La sentencia continúa afirmando que «esta norma no priva de personalidad jurídica a los que no se inscriban, pero el único modo de acreditarlo es por esa certificación, que otorga validez y eficacia frente a terceros de los actos y negocios que realice, sin que su falta de inscripción suponga exención de responsabilidades civiles. Los negocios realizados son válidos y eficaces *inter partes*, aun cuando no se ha inscrito». De igual modo, la RDGRN de 25 de junio de 1992 afirma que la forma de acreditar la personalidad jurídica de una entidad eclesiástica, y por tanto su existencia, es la oportuna certificación registral.

En consecuencia, y tal y como afirma GÓMEZ GÁLLIGO (8): «al no desaparecer la personalidad civil de los entes en caso de omitir la inscripción, los actos realizados antes de practicarse, aunque hayan transcurrido tres años desde la entrada en vigor del Acuerdo, son civilmente válidos, aunque pesa sobre ellos la limitación de la prueba hasta que lleven a cabo la inscripción».

b) Si, por el contrario los mencionados entes estuvieran erigidos canónicamente en el momento de la entrada en vigor del Acuerdo, pero no gozaren de personalidad jurídica civil, o ni siquiera estuvieren erigidos canónicamente, la adquisición de la personalidad queda sujeta a la correspondiente inscripción en el Registro del Estado (RER) (art. I. 4.^º Acuerdo).

En dicha inscripción, tal y como sigue disponiendo el párrafo 4.^º del artículo I del Acuerdo, deberá constar: La declaración de erección, los fines, los datos de identificación y los órganos de representación y el régimen de funcionamiento y facultades de tales órganos.

En estos casos, el reconocimiento de la personalidad jurídica pasa por su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas, cuya certificación ya no solo

(8) GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., *Derecho Hipotecario, Temario de oposiciones a Registros*, Ed. Carperi, Madrid, 2007.

será medio de acreditarla, sino requisito necesario para demostrar la validez de los actos realizados por estos entes eclesiásticos.

Por último, el Acuerdo establece que, a los efectos de determinar la extensión y límite de su capacidad de obrar y, por tanto, disponer de sus bienes, se estará a lo que disponga la legislación canónica, que actuará como Derecho estatutario (último inciso del núm. 4 del art. I). Es decir, que no obstante estar sujeto el reconocimiento a la capacidad de obrar de estos entes, en estos casos, a la inscripción, la extensión y límites de su capacidad de obrar, no se rige por normas estatales, sino por las normas de Derecho Canónico, tal y como ya se explicó en los epígrafes anteriores.

3. Asociaciones y otras entidades y fundaciones religiosas

El artículo I.4, párrafo tercero, se refiere al reconocimiento de personalidad jurídica de las asociaciones y otras entidades y fundaciones religiosas.

Con respecto a estas, hay que hacer la misma distinción que hemos hecho para las órdenes, confesiones e Institutos de Vida Consagrada, según gozaran ya de personalidad jurídica civil a la entrada en vigor del Acuerdo, en cuyo caso se les reconoce directamente, o no la tuvieran, o ni siquiera estuvieran erigidas conforme al Derecho Canónico, en cuyo caso será necesario para su reconocimiento la inscripción en el Registro de Entidades Religiosas.

Puede aplicarse aquí, todo lo que se acaba de explicar para las órdenes, congregaciones e Institutos de Vida Consagrada.

En cualquier caso, y de forma general, podemos concluir que la personalidad jurídica de los diferentes entes eclesiásticos debe acreditarse siempre a través del certificado de su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas (art. 5 LOLR y 2 RD 142/1981 sobre organización y funcionamiento del RER).

b) *Representación*

Las personas jurídico-canónicas, además de tener personalidad jurídica, deben actuar a través de sus representantes, tal y como ya hemos dicho. Quién sea este queda determinado por las disposiciones de Derecho Canónico.

El régimen y funcionamiento de los órganos de representación de los entes eclesiásticos, con expresión de sus facultades y los requisitos de su válida representación deben constar obligatoriamente en el Registro de Entidades Religiosas [arts. 3.2.d) RD 142/1981]. Además, como añade VALERO (9), «deberán acreditarse con certificado del mismo salvo que el Notario los transcriba», y por eso, continúa este autor, «en el certificado constará si el representante legal necesita previo acuerdo de algún órgano, lo cual depende de las Constituciones, Estatutos o reglamento de cada Entidad».

Corresponde que analicemos ahora a quién corresponde dicha representación, y cómo debe acreditarse.

(9) VALERO, A., «Requisitos para la enajenación de bienes de entes eclesiásticos», en *Cuaderno del Seminario Hernández Crespo*, núm. 6, abril-junio de 2005, y «Caso práctico», Madrid, BCNR, núm. 118.

1. Representación de la Iglesia y entidades eclesiásticas

La representación de la Iglesia corresponderá a quien sea competente por razón del lugar y de la materia. Como norma general, y siguiendo en este punto a AZPEITIA, la representación de la Iglesia corresponde normalmente «al Obispo o al Vicario general en Sede plena, y al Vicario capitular en Sede vacante, con o sin autorización de la Santa Sede, según la importancia del acto y tratándose de bienes de determinada Iglesia, a sus Párrocos o Rectores, con autorización del ordinario de la Diócesis o sin ella, según la cuantía, con consideración también, como norma de elemental prudencia, a la cuantía que determina el Código canónico».

2. Representación de las Comunidades y Asociaciones Religiosas

Por otra parte, los órganos de representación de las Asociaciones, Fundaciones y otras comunidades religiosas se establecerán en sus respectivos Estatutos o Constituciones.

Por lo general, la facultad de representación se atribuye a los superiores de cada comunidad o asociación, pero ven limitadas o sometidas sus facultades de disposición a la aprobación o autorización de sus propios Consejos, o capítulos, además de quedar sometidos a todos los controles y requisitos que el Derecho Canónico establece para dichos actos según su objeto y cuantía (10).

3. Acreditación de la representación

Si la persona que ostenta la representación de la entidad eclesiástica consta inscrita como tal en el Registro de Entidades Religiosas, la certificación del mismo será suficiente para probar dicha representación, pero, tal y como afirma VALERO, al no ser obligatoria dicha inscripción [art. 3.2.e) RD 142/1981], si no se encuentra inscrita, se plantea el problema de cuál es el documento válido para su acreditación, tal y como a su vez afirma la RDGRN de 25 de junio de 1992.

En concreto, en esta resolución se afirma que no basta para acreditar la representación de una entidad religiosa la comparecencia de quienes dicen ser sus únicos miembros, sino que con independencia de que ello sea o no así, será necesario acompañar documento fehaciente del que resulte su régimen de funcionamiento y sus órganos representativos con expresión de sus facultades, así como los documentos que acrediten la válida designación de las personas que han de desempeñarlos.

Cuál sea ese documento fehaciente genera ciertas dificultades en la práctica.

En determinados casos, no será necesario presentar documento alguno para acreditar la representación cuando esta resulte probada por notoriedad; es decir, cuando, por ejemplo, y como dice RUANO ESPINA (11) es el propio Obispo quien

(10) Véase en este punto a lo explicado al hablar de la licencia de enajenación, así como a lo que afirma GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., «Derecho Hipotecario. Temario de oposiciones a Registros», *ob. cit.*

(11) RUANO ESPINA, L., «Titularidad e inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles (culturales) de la Iglesia», en *RGDCDEE*, Iustel, núm. 14, mayo de 2007, pág. 25.

actúa en nombre de la diócesis. Así lo ha corroborado la jurisprudencia en la SAP de Murcia de 11 de octubre de 2000, que consideró acreditado por notoriedad la representación del Obispo de Cartagena en un contrato de obra.

En otros, según afirma VALERO (12), si se trata de Entidades Diocesanas, será suficiente el Certificado del Obispo respectivo que habrá que aportar de forma individual en cada enajenación. Si se trata de Entidades no Diocesanas será necesario aportar el certificado del Instituto Pontificio para las Entidades de Vida Consagrada, siempre que la firma de su representante esté legitimada por el Nuncio en España ante la Santa Sede. Por último, este autor considera que los documentos pontificios que recoge el artículo 35 RH pueden aplicarse en este supuesto, como documentos fehacientes o auténticos que acrediten la representación legal de un ente eclesiástico.

En cualquier caso, y como resumen de los distintos supuestos previsto, RUANO ESPINA (13) afirma que, en principio, será el administrador de cada persona jurídica quien ostente las facultades de representación (c. 1279.1), pero tendrá que acreditar su condición muchas veces mediante la escritura de fundación o los Estatutos de la persona jurídica, o mediante la certificación de la autoridad eclesiástica que lo nombró.

Cuando se trate de actos de disposición de los bienes eclesiásticos de pertenencia a la Iglesia Universal, como esta se encuentra formada por la Conferencia Episcopal y los entes oficiales, su personalidad jurídica civil se reconoce directamente si ya la tenían canónica, y basta con que la notifiquen a la Dirección General de Asuntos Religiosos. En consecuencia, el Registrador, al calificar su personalidad jurídica, le bastará con comprobar tal notificación. En cuanto a la representación de estas personas jurídicas, unas veces se hará por notoriedad —el Obispo del lugar—, y en otras, mediante la certificación de la autoridad eclesiástica que nombró al representante, pues normalmente estos entes eclesiásticos no están inscritos en el Registro de Entidades Religiosas.

La calificación del Registrador sobre este extremo se facilita entonces.

3. VALIDEZ DE LOS ACTOS DISPOSITIVOS

Este es el último aspecto que debe calificar el registrador al examinar las escrituras que recogen actos de disposición sobre bienes inmuebles eclesiásticos, para proceder o no a su inscripción. Es decir, para lograr esa inscripción deberán cumplirse todos los requisitos de validez del acto que contiene la escritura.

Además de los requisitos civiles de validez del acto, esto es, que el acto o negocio de disposición tenga consentimiento, objeto y causa —lícitos— (art. 1261 CC), amén de que revista la forma adecuada si esta se exigiera *ad solemnitatem*, y que no contravenga ninguna norma imperativa, ni los límites de la autonomía de la voluntad de las partes del artículo 1255 del Código Civil, será necesario que el acto de disposición se otorgue con la preceptiva licencia del c. 1291.

Como ya hemos dicho, la licencia es un requisito de validez del acto de disposición, necesario cuando el valor del inmueble supere el mínimo establecido por la Conferencia Episcopal al efecto; por eso, el Registrador debe comprobar que tal

(12) VALERO, A., «Requisitos para la enajenación de bienes de entes eclesiásticos», *ob. cit.*

(13) RUANO ESPINA, L., «Titularidad e inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles (culturales) de la Iglesia», *ob. cit.*, pág. 26.

licencia se ha emitido, y además de forma correcta, por el sujeto adecuado, y con las formalidades previstas. No podemos olvidar que esta licencia de enajenación se requiere para todos los actos de enajenación en sentido amplio, no solo la transmisión de la propiedad o constitución de gravámenes, sino también en todos aquellos que supongan una disminución patrimonial de la persona jurídica (c. 1295).

Para practicar la correspondiente inscripción del acto de disposición, el Registrador deberá comprobar la existencia de la licencia —cuando fuera necesaria—, y en caso de que falte, deberá denegar la inscripción de la escritura solicitada, pues el Registro no convalida los actos nulos (art. 33 LH), y estos, consecuentemente, deben quedar fuera del Registro.

Esto es así porque la ausencia de la preceptiva licencia tendrá como consecuencia la nulidad del acto de enajenación, no solo para el Derecho Canónico (c. 1291), sino también para el ordenamiento civil. RUANO ESPINA (14) resume perfectamente esta idea, con las siguientes palabras: «en España, la nulidad canónica del acto provoca la nulidad civil cuando se trate de bienes de la Iglesia católica, de la Conferencia Episcopal, de las circunscripciones territoriales y de los Institutos de Vida Consagrada, en virtud del artículo 38 del Código Civil y del Acuerdo sobre Asuntos Jurídicos que, como ya hemos indicado, otorga eficacia jurídica en el ámbito civil a las normas canónicas relativas a las citadas personas jurídicas. Respecto a las restantes entidades eclesiásticas —asociaciones y fundaciones erigidas en personas jurídicas públicas—, para que se siga este efecto enervante de la validez del negocio deberán constar expresamente las normas canónicas en su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas».

Como consecuencia, el Registrador deberá examinar, primero, si era necesaria la licencia, para después comprobar que se ha otorgado conforme a lo preceptuado en el CIC.

a) *Objeto de la licencia: Actos de enajenación que requieren licencia*

La licencia de enajenación solo es necesaria como requisito de validez en aquellos actos en los que el valor del bien supere el límite mínimo establecido por la Conferencia Episcopal.

Al tratarse en este trabajo de los actos de enajenación sobre bienes inmuebles, bienes de elevado valor patrimonial, casi siempre requerirán de la preceptiva licencia.

La Conferencia Episcopal en su LXXXVII Asamblea Plenaria de 20 a 24 de noviembre de 2006, acordó modificar el artículo 14.2 del Decreto General de la Conferencia, sobre los topes mínimo y máximo que pueden autorizar los Obispos para la enajenación de los bienes eclesiásticos, según el c. 1292. Este acuerdo se aprobó por el Decreto de 7 de febrero de 2007, que entró en vigor el 30 de mayo de 2007. Los nuevos límites que se establecieron son: mínimo en 150.000 euros y el máximo en 1.500.000 euros (15).

Por lo tanto, el Registrador deberá examinar, en primer lugar, si el valor del inmueble está entre esos límites para ver si es necesaria o no la licencia del Obispo, y en consecuencia:

(14) RUANO ESPINA, L., «Titularidad e inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles (culturales) de la Iglesia», *ob. cit.*, pág. 24.

(15) Véase en Nota Legislativa, en *BCNR*, núm. 136, junio de 2007, pág. 1659.

- Si el valor no supera el límite mínimo (150.000 euros), esta no será necesaria, y el representante legal correspondiente puede actuar sin la misma, aunque se necesitará autorización del Obispo Diocesano.
- Si el valor del bien está entre 150.000-1.500.000 euros será necesaria la licencia otorgada por el órgano que corresponda, normalmente del Obispo Diocesano con el consentimiento del Consejo de Asuntos Económicos y del Consejo de Consultores.
- Si el inmueble supera los 1.500.000 euros, la licencia tendrá que ser otorgada por la Santa Sede, con el requisito de traducción y testimonio del Nuncio u Obispo (STS de 6 de julio de 1976 y RDGRN de 3 de febrero de 1939, entre otras); extremo que también deberá comprobar el Registrador en cumplimiento de su función calificadora de la validez del acto (16).

b) *Sujeto de la licencia*

El Registrador deberá comprobar que la licencia ha sido otorgada por el sujeto correspondiente, el superior jerárquico que corresponda según quien sea el titular de los bienes, y conforme a lo que establecen los cc. 1291-1294.

De este modo, el Registrador deberá comprobar que la licencia ha sido otorgada o por la Santa Sede (si excede del límite máximo), o por el Obispo correspondiente, con la autorización del Consejo de Asuntos Económicos (CAE) y del Colegio de Consultores (CC).

En cualquier caso, y tal y como establece la RDGRN de 25 de septiembre de 2007, no es necesario que el sujeto que concedió la licencia siga en su cargo en el momento de hacerse esta efectiva, pues «ningún canon exige que la autoridad concedente de la licencia deba seguir ostentando tal condición en el momento de hacerse efectiva la enajenación. Es perfectamente posible que, concedida una licencia o autorización por una determinada autoridad y no estando aquella sometida a plazo de caducidad, sea ejercitada por otra persona que le haya sucedido en el cargo o que supla sus funciones».

Como resumen y conclusión de todo lo que hemos dicho en este epígrafe, los especiales requisitos necesarios para poder inscribir en el Registro de la Propiedad español actos de enajenación (venta, donación, constitución de usufructo, de servidumbre, de hipoteca, etc.), sobre bienes inmuebles eclesiásticos pertenecientes a los entes oficiales de la Iglesia Universal, además de los generales civiles y registrales para toda inscripción, son:

1. Que la modificación jurídico-real que se pretenda inscribir, consecuencia de un acto de enajenación cualquiera, esté recogida en una escritura pública.
2. Que el bien inmueble al que afecta esté previamente inscrito a nombre de la persona jurídica concreta (ente oficial de la Iglesia), que realiza el acto de enajenación, sin que sea suficiente la inscripción, sin más, a nombre de la Iglesia católica. Por lo tanto, inscripción previa a nombre de la diócesis, parroquia o Conferencia Episcopal que sea el transmitente.

(16) No se puede olvidar que los bienes de los Institutos religiosos tienen su propio límite fijado por la Santa Sede, o por la Conferencia Episcopal, aunque sus actos de disposición no se analicen propiamente en este trabajo. En este sentido, VALERO, A., «Requisitos para la enajenación de los bienes eclesiásticos», *ob. cit.*, afirma que, por ejemplo, la Compañía de Jesús, en España, tiene fijado por la Santa Sede un límite superior de 1.000.000 euros.

3. Que se cumplan los controles establecidos para la licitud del acto enajenatorio. Es decir, que el Registrador aprecie la justa causa del mismo, que se haya realizado la previa tasación del inmueble y que se compruebe si existen y se cumplen con otras garantías que el transmitente haya establecido para asegurar la enajenación.
4. Que el otorgante del acto tenga personalidad jurídica. Al tratarse de entes oficiales de la Iglesia católica, al registrador, para comprobar esta, le bastará comprobar que se notificó a la Dirección de Asuntos Religiosos el reconocimiento automático de su personalidad civil; pues a estos entes se les reconoce la civil, en cuanto que tenían personalidad canónica.
5. Que se acrede la representación de la persona que actúa en nombre de la persona jurídico-pública. Al tratarse de entes oficiales de la Iglesia Universal, esto se hará por notoriedad o mediante la certificación de la autoridad eclesiástica que nombró al representante.
6. Que se aporte la licencia de enajenación —requisito de validez del acto— cuando sea necesaria; es decir, cuando el valor del bien se encuentre entre 150.000 y 1.500.000 euros. Esta licencia la concederá el Obispo Diocesano con la autorización del Consejo de Asuntos Económicos (CAE) y del Colegio de Consultores (CC).
7. Si el inmueble superase el valor de 1.500.000 euros, será necesario presentar la licencia concedida por la Santa Sede, que se aportará al Registro, como documento auténtico que es, reconocido en el artículo 35 RH.

Si se cumplen todos estos requisitos, el Registrador emitirá una calificación favorable y practicará el asiento de inscripción solicitado.

Como vemos, la inscripción de estos peculiares actos de disposición conlleva una calificación registral más prolífica que la de un acto enajenatorio sometido únicamente al ordenamiento civil. Por eso, consideramos relevante el examen que se acaba de realizar, pues excede a los dictámenes del Derecho Hipotecario, y nos lleva a concluir que, en estos supuestos, el ámbito de la calificación registral es más extenso, o alcanza a más extremos que si se tratara de un acto de disposición «civil».

El Registrador debe, en consecuencia, examinar y aplicar el ordenamiento canónico, a la hora de practicar una inscripción en el Registro de la Propiedad. No puede limitar ni los medios de calificación ni el estricto ámbito a las disposiciones civiles y folios registrales, como es lo normal en su función calificadora.

V. CONCLUSIONES

1. La inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos reales que recaen sobre inmuebles se rige por las normas civiles e hipotecarias establecidas en la Ley y Reglamento Hipotecario. Para que se practique una inscripción, deberán cumplirse todos los requisitos que allí se establecen; pero, como consecuencia de la aplicación del Derecho Canónico como estatutario, cuando se pretenda inscribir un acto de disposición sobre un inmueble eclesiástico, deberán, además, cumplirse con todos los requisitos y controles que el Derecho Canónico establezca.
2. De esta forma, la calificación del registrador, a la hora de practicar la inscripción de un acto de disposición sobre un inmueble eclesiástico, es más amplia, pues se extiende a examinar o comprobar el cumplimiento

- de los requisitos canónicos de enajenación. De forma que si estos no se cumplen, el Registrador deberá rechazar la inscripción solicitada.
3. La calificación del Registrador ante la solicitud de inscripción de un acto de disposición de un bien eclesiástico perteneciente a la Iglesia universal, deberá extenderse a los siguientes aspectos —amén de los propiamente registrales—:
 - a) Examen de los controles establecidos para la licitud del acto enajenatorio, establecidos en el c. 1293.
 - b) Comprobar que el otorgante del acto tenga personalidad jurídica. Al tratarse de entes oficiales de la Iglesia católica, al registrador, para comprobar esta, le bastará comprobar que se notificó a la Dirección de Asuntos Religiosos el reconocimiento automático de su personalidad civil; pues a estos entes se les reconoce la civil, en cuanto que tenían personalidad canónica.
 - c) Comprobar que se acredite la representación de la persona que actúa en nombre de la persona jurídico-pública. Al tratarse de entes oficiales de la Iglesia universal, esto se hará por notoriedad o mediante la certificación de la autoridad eclesiástica que nombró al representante.
 - d) Existencia de la licencia de enajenación —requisito de validez del acto— cuando sea necesaria.
 - e) Licencia concedida por la Santa Sede cuando sea necesaria.
 4. En definitiva, la inscripción de estos concretos actos de disposición amplían, en cierto modo, la función calificadora del Registrador y sus medios de calificación. El ejercicio correcto de la función calificadora implica, entonces, una perfecta coordinación entre el ordenamiento civil y canónico, y supone una igualdad de efectos jurídicos entre ambos ordenamientos, a estos efectos.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- GARCÍA GARCÍA, J. M.: *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, T. III, Ed. Civitas, Madrid, 2003.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F. J.: *Derecho Hipotecario. Temario de oposiciones a Registros*, Ed. Carperi, Madrid, 2007.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: «La inscripción de los actos de disposición sobre los bienes inmuebles eclesiásticos en el Registro de la Propiedad», en *RGDCEE, Iustel*, núm. 25, enero de 2011, págs. 1-51.
- «La certificación administrativa como medio inmatriculador de bienes eclesiásticos», en *Anuario Jurídico Villanueva*, Madrid, 2010.
- LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Elementos de Derecho Civil, III, bis. Derecho Inmobiliario Registral*, Ed. Dykinson, Madrid, 2003.
- NAVARRO VALLS, R.: «La licencia en la enajenación canónica y el Derecho español», en *Ius Canonicum*, 10, 1970, págs. 303-391.
- RUANO ESPINA, L.: «Titularidad e inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles (culturales) de la Iglesia», en *RGDCDEE, Iustel*, núm. 14, mayo de 2007.
- VALERO, A.: «Requisitos para la enajenación de bienes de entes eclesiásticos», en *Cuaderno del Seminario Hernández Crespo*, núm. 6, abril-junio de 2005, y «Caso práctico», Madrid, BCNR, núm. 118.

VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES

- RRDGRN de 21 de enero de 1932, 3 de febrero de 1939, 2 y 11 de mayo de 1957, 18 de noviembre de 1960, 25 de junio de 1992, 14 de diciembre de 1999, 25 de septiembre de 2007, y RDGAR de 11 de marzo de 1982.
- SSTS de 16 de junio de 1954, 6 de junio de 1959, 2 de mayo de 1961, 12 de noviembre de 1963, 22 de noviembre de 1963, 7 de diciembre de 1965, 2 de marzo de 1967, 11 de marzo de 1967, 6 de julio de 1976, 6 de octubre de 1997, 16 de julio de 2004, 16 de noviembre de 2006 y SAP de Murcia, de 11 octubre de 2000.

RESUMEN

*CALIFICACIÓN REGISTRAL
BIENES ECLESIÁSTICOS*

La especial relación entre el ordenamiento jurídico-civil español y el canónico, que se inserta en aquel, como derecho estatutario, hace que cuando se presenten a inscripción títulos que recogen actos de disposición sobre bienes inmuebles eclesiásticos, la calificación del Registrador deba tener en cuenta los especiales requisitos que el ordenamiento canónico establece para la validez de estas disposiciones. Es decir, el ámbito de calificación registral se amplía.

ABSTRACT

*SCRUTINY FOR REGISTRATION
ECCLESIASTICAL PROPERTY*

There is a special relationship between Spanish civil law and canon law, which is inserted within civil law, as statutory law. Because of this special relationship, when titles containing acts disposing of church-owned real property are submitted for registration, the registrar's scrutiny of the title must take into account canon law's special requirements in order for such disposals to be valid. In other words, the scope of the scrutiny is wider.

1.4. Sucesiones

*EL CONTENIDO DE LA SUSTITUCIÓN PUPILAR Y CUASI PUPILAR O
EJEMPLAR: EL PATRIMONIO DEL MENOR DE CATORCE AÑOS
E INCAPACITADOS*

por

MARÍA FERNANDA MORETÓN SANZ
*Profesora Contratada Doctora
del Departamento de Derecho Civil de la UNED*

SUMARIO: I. APUNTES PANORÁMICOS SOBRE LA SUSTITUCIÓN PUPILAR Y CUASI PUPILAR O EJEMPLAR.—II. LA SUSTITUCIÓN PUPILAR Y EJEMPLAR O CUASI PUPILAR COMO VÍAS PARA EVITAR LA SUCESIÓN INTENTADA: 1. EL SUPUESTO DE HECHO DE LA SUSTITUCIÓN PUPILAR Y DE LA CUASI PUPILAR O EJEMPLAR COMO SUSTITUCIONES DIRECTAS EN CUANTO QUE EL SUSTITUTO PERCIBE LA