

Jabetza Erregistroa eta Eliza Katolikoa

Mikel Mari Karrera Egialde
EHUko irakaslea eta UEUKidea

Lan honek helburutzat du agerian uztea Elizak bere ondasun higiezinak Jabetza Erregistroan inskribatzeko izan duen trataera berezia. Ezein jabetza bere ondasun higiezinak Erregistroan matrikula emateko ahalmena izan badu ere, Eliza Katolikoak bere herriko elizak ezin izan ditu erregistratu, hain zuzen ere higiezin horren jabetza-eskubidea duela zalantzarikoa izan baita. Hala eta guztiz ere, egun, hipoteka-erregelamenduaren arabera, horiek bere izenean jartzeko aukera du, elizari herri-kutsua kendu eta Elizaren jabetzakoa eginez.

GAKO-HITZAK: Jabetza Erregistroa · Ondasun higiezinak · Immatriculazioa · Eliza Katolikoa.

The aim of this work is to show the special treatment that has had the Church to inscribe its real estate in the record of the property. Though any owner has been able to register his real estate in the Record, the Catholic Church could not register the churches of the villages, because it is doubted that it has right of property on them. Though, nowadays, according to the Hypothecary Regulation, it can inscribe in its name these goods, removing to the church the links with the village, and doing property of the Church.

KEY WORDS: Record of the property · Real estate · Unmatriculation · Catholic Church.

Jasotze-data: 2009-04-03. *Onartze-data:* 2009-06-15.

1. Gaia mugatzea

Ordenamendu juridikoaren barruan, partikularren ondareaz arduratzen den atal nagusia zuzenbide zibila da. Eliza Katolikoaren ondareari buruzko erregimena gainerako partikularren berdina denez, oro har behintzat, Elizaren higiezinak duten trataerari begiratu behar zaio zuzenbide zibiletik ere. Eta ikuspegi horretan jarrita, orri hauetan landuko den alorra zehazteko, lehenik, komeni da aldamenen dauden zenbait eremuri buruz iruzkin orokorrak laburtzea:

(1) *Dinamikaren* ikuspegitik, bi pauso bereizi behar dira arazoaren bilakaeran: batetik, jabetza-eskubidearen titularrak ordenamendu juridikoaren arabera nor den zehaztu behar izaten da; gero, aurreko arazo hori konponduta izan edo ez, eta ondasuna higiezina bada, beraz Jabetza Erregistroan inskribatzeko aukera azter daiteke. Azken batean, bereizten dira: (a) gauzaren gaineko eskubideak zein diren —jabetza-eskubidea eta beste eskubide erreal mugatuak—; (b) eskubide horien titularrak nor diren; eta (c) eskubideen publikitatea nola egiten den —edukitza bidez edo erregistro bidez egina—, jendeak jakin dezan zein eskubide dauden gauzaren gain eta nor diren eskubide horien titularrak.

(2) *Subjektuen* aldetik, berriz, hirukote honen parte-hartzea hartu behar da kontuan: batetik, herria bera, giza talde moduan, erakunde tradizionalen bidez ondasunen titular izateko gaitasuna errekonozitu izan baitzaio; bigarrenik, udala, erakunde publiko gisa, bere ondarean badituelarik bere jabetza pribatuko ondasunak eta, gestioz, jabetza publikoko ondasunak; eta hirugarrenik, Eliza Katolikoa erakunde gisa (beste trataera dute Elizako elkarteek).

Eliza Katolikoa, zehazki, nazioarteko erakundea da. Izaeraz, Estatua da (*Statvs Civitatis Vaticanæ*), beste ohiko estatuen ezaugarri berdina ez baditu ere. Sinatzen dituen itun eta konkordatueta hain azaltzen da; esate baterako, Espainiako estatuarekin sinatutakoetan izen ofiziala hau da: *Estado de la Ciudad del Vaticano*. Gaur egun, Estatuko subiranoa Joseph Ratzinger (Benito XVI.a) eta Gobernuko presidentea Giovanni Lajolo dira. Beraz, nazionalitatez atzeritarra da eta, besteak beste, kontuan hartu behar dira Nafarroako Foru Erkidegoko iparrean ondasun higiezinak izateko 1975eko martxoaren 12ko Legeak eskatutako baimenak eta izapideak (18-21. artk.).

(3) *Objektuen* ikuspegitik, Nafarroako zuzenbide zibila biltzen duen Foru Berriak, ondasunak sailkatzeko, bereizketa tradizionalari segitzen dio:

Ley 347: Inmuebles y muebles. Son bienes inmuebles las fincas y los derechos sobre las mismas, así como, salvo prueba en contrario, todo lo que a ellas se halla inseparablemente unido y los accesorios que se destinan a su servicio. Todas las otras cosas son bienes muebles. Los frutos se consideran bienes muebles desde que sean aparentes conforme a la Ley 354.

Elizaren ondasunak sailkatzeko, beraz, bereizketa horri jarraitu behar zaio. Hala, higiezinak lirateke erretore-etxeak, elizak, baselizak, lurak, kanposantuak, esaterako; higigarriak, aldiz, tailak, erretaulak, organoak, erlikia-ontziak, apaingarriak, margolanak, besteak beste. Ordenamendu juridikoan, ondasun mota batak zein besteak trataera desberdina jasotzen dute.

Higigarrien edukitzari buruz, berriz, Espainiako zuzenbide zibil komuna jasotzen duen Kode Zibileko 449. artikulua ezarritako presuntzio hau kontuan hartu behar da:

La posesión de una cosa raíz supone la de los muebles y objetos que se hallen dentro de ella, mientras no conste o se acredite que deben ser excluidos.

(4) Objektu horien gain dagoen oinarrizko *eskubidearen* arabera, objektu batzuk jabetza pribatuan egongo dira, eta besteak jabetza edo jabari publikoan, Foru Berriak agintzen duenez:

Ley 346: Propiedad privada y pública. Son bienes de propiedad privada los que se hallan en el patrimonio de las personas particulares, individuales o jurídicas, así como los “bienes de propios” pertenecientes al Estado o a las Corporaciones reconocidas por las leyes 42 y 43.

Son bienes públicos los comunales y *los que pertenezcan al común de vecinos*, así como los del Estado o de otras Corporaciones públicas no comprendidos en el párrafo anterior.

Ondasun komunalak herri-erakunde bidez kudeatu izan dira tradizionalki, gaur egun zuzenbidez udalaren esku jarrita baldin badaude ere. Hau da, desamortizazioaren ondorioz, herriak zuzenean kudeatzen zituen ondasunak besterendu izan dira eta udalaren eskuetara pasatu ere bai. Antzeko egoera sortu da elizkizunetara lotutako ondasun askorekin, herriko taldeak egin eta kudeatzenetik Eliza Katolikoa-ren eskuetara pasatu baitira. Arazoa da herritarrak eskubideen titular izateko talde gisa ezin direla eratu, teknikoki legez egitea posible bada ere; horren antzeko egoera eta egituraketa egon zen esku komunean dauden herri-mendiekin (*Ley 13/1989, de 10 de octubre, de montes vecinales en mano común*).

(5) Elizaren helburua ondasun materialen jabe izatea ez bada ere, Elizaren barne-estatutuek ondarea eskuratzeko eskubidea onartu —ondasunak beharrezkoak baitira bizirik irauteko— eta jabetza izaeraz eskubide naturala dela onartzen dute.

La Iglesia puede adquirir bienes temporales por todos los modos justos, de derecho natural o positivo, que estén permitidos a otros (1259. kanona).

Respecto a los bienes temporales, la Iglesia acepta la prescripción como modo de adquirirlos o de liberarse, a tenor de los cánones 197-199 (1268. kanona).

En virtud de su primado de régimen, el Romano Pontífice es el administrador y distribuidor supremo de todos los bienes eclesiásticos (1273. kanona).

Gauzak	
<i>Espiritualak</i>	Merkatarizatik kanpo = simonia-delitua
<i>Denborazkoak</i>	<i>Sakratuak</i> = simonia-delitua
	<i>Jabegokoak</i> = helburu espiritualak lortzera zuzenduak

Araudi horrek hau jartzen du agerian bederen: Elizak baduela ondarea izan, hazi eta babesteko kezka. Bestalde, leku sakratuei buruzko arauak erabilera arautzen dute, baina ez dute ezer adierazten eraikitzeari eta eskuratzeari buruz.

Aipatutako eremu horiek guztiak aparteko lanketa merezi dute eta ez dira hemen garatuko, lerro hauen helburua izanen baita arazoaren nondik norako nagusia eta zergatia agertzea, hau da, agerian uztea *Elizak bere ondasun higiezinak Jabetza Erregistroan inskribatzeko izan duen trataera berezia*.

2. Jabetza Erregistroa

2.1. Aurrekariak

Ondasun higiezinaren egoera publikatzeko moduak hainbat izan dira historian zehar. Gurean, aitzindaritzat jo daitezke, batetik, hainbat herritan zentsuak eta hipotekak apuntatzeko liburuak (*Libros de censos e hipotecas*) eta, gero, erregistro sistematizatuago bat osatzeko eratu ziren *Contaduría de Hipotecas* edo *Oficios de Hipotecas* direlakoak 1712-1861 urte tartean: udalen ardurapean daude eta ondasun higiezinari buruzko erreferentziak (zentsuak, salmentak, hipotekak edo maiorazkoak) jasotzeko erabiltzen dira. Bereziki, zergak kobratzeko bidetik garatu zen legeria eta espezializazioa, eta, horregatik, sistemak ondasunen gainean ezarritako zamen berri ematen bazuen ere, ez zuen jabetza-eskubidea behar bezala bermatzen, ez eta finkaren deskribapen zehatza ematen ere. Kontuan izan behar da sistema horretan publikitatea edukitzea bidez egiten zela. Baina eskubide erreal guztiak ez dute edukitzea izaten, esaterako hipotekek eta, orduan, ez dago argi zer eskubide eta zer karga dituen finkak.

Hain zuzen ere, industrializazioa bultzatzeko asmoz, inbertsioak egiteko emandako maileguak bermatu beharra sortzen da eta, horretarako, hipoteka-sistema antolatu beharra ere bai. Horrek eskatzen du ondasun higiezinak ondo identifikatzea eta beren gain ezarritako zamei segurtasuna ematea.

Hipotekari buruzko araudiak, printzipioz, Espainiako zuzenbide zibil guztia bilduko zuen Kode Zibilean joan behar zuen, noski, eta proiektuetan (1836, 1851) hala aurreikusten zen. Jakina denez, kodeketa-prozesua oso geldoa suertatu zen eta, eragile ekonomikoen artean, hipotekei buruzko lege berezia egiteko ideia zabaldu zen. Hainbat proiektu egin ostean (1852, 1855, 1859), Hipoteka Legea 1861. urtean argitaratu zen. Horregatik, Kode Zibilean (1889) hipoteka lau artikuluetan bakarrik arautzen da (KZko 605.-608. art.). Gero, beste lege batzuen bidez, eguneratze asko izan ditu, nagusiak 1909ko apirilaren 21eko Legea eta 1944ko abenduaren 30eko Legea. Araudi hori guztia sistematizatzeko, testu bateratua ematen da 1946ko otsailaren 8an eta, geroztik, hori dago indarrean, hainbat aldaketa puntual egin badira ere. Araudia osatzeko, Hipoteka Erregelamendua ere ematen da eta, indarrean, 1947ko otsailaren 14koa dago. Azken aldirian, prozedurari buruzko egokitzapenekin batera, katastroarekin koordinatzeko arauak ere eman izan dira.

Bere aldetik, katastroa, izaeraz, Administrazioaren inbentario huts bat da, hori ere ondasunen higiezinari buruzkoa, zertarako eta horien izaera eta balorazioa egin eta, ondoren, horren araberrako eragin finantzarioak eta juridikoak kontrola-

tzeko, alor fiskalean gehienbat. Horregatik, katastroaren oinarria ez da erregistroko finka, *partzela* baizik: bereizten dira landa-lurren katastroa eta hiri-lurren katastroa, eta materialki *grafikoa* da. Jabetza Erregistroa idatzizkoa denez, bien arteko koordinazio beharra sortzen da errealitate fisikoa (katastroa) eta errealitate juridikoa (Jabetza Erregistroa) bateratzeko. Katastroa, balio juridikoz, zantzu bat besterik ez da, hau da, berez bakarrik ez du ezer frogatzen.

Auzitegi Gorenaren 1998ko abenduaren 16ko epaia: «La inclusión en un Catastro no pasa de constituir un indicio de que el objeto inscrito puede pertenecer a quien figura como titular pero no puede por sí solo constituir un justificante de tal dominio».

2.2. Helburua

Norbaitek gauzen gaineko eskubidea baduela besteek jakiteko, horien publikotasuna bi bide nagusitik lortzen da: edukitza bidez, gauzaren titular-itxura adierazten duen kanpo-zeinua baita; eta erregistro publikoen bidez. Horiekin batera, dokumentu publikoek ere funtzio bera betetzen dute. Bere aldetik, erregistroen artean bereizten dira:

- (a) Publikotasuna emateko erregistro juridikoak: argitaratzen duten erlazioaren eraginak babestu eta horrela haiek hirugarrenaren aurrean aurkatu daitezke. Horietan, ondasunen erregistroek trafiko juridikoaren segurtasuna bermatu nahi dute; eta pertsonen erregistroek inskribatutako datu pertsonalen gaineko froga edo legitimazio-titulua ematen dute.
- (b) Administrazioaren erregistroak, eragin administratiboetarako bakarrik direnak. Argitaratzen dituzten datuen eduki materiala ez dute ukitzen eta eragin aurkagarririk ez dute sortzen.

Auzitegi Gorenaren 1989ko apirilaren 28ko epaia: «Un mero registro administrativo que por sí solo no prueba, ni crea, ni constituye derecho alguno a favor de la Corporación, sino sólo un libro que sirve, respecto de sus bienes, de recordatorio constante para que la Corporación ejercite oportunamente las facultades que le corresponden».

Jabetza Erregistroa, izaeraz, ondasun higiezinak biltzeko erregistro juridikoa da. Zenbait eskubidek, eta are gehiago oinarrizkoak badira, antolakuntza bereziak eskatzen dituzte beren edukia eta ahalmenen eragina bermatzeko. Hori gertatzen da jabetza-eskubidearekin, eta bereziki ondasun higiezinaren gainekoa bada. Jabetza-eskubidea baliatzea bideratzeko beharrezkoa gertatzen da erregistroak eskaintzen duen publizitatea, zertarako eta hala nola edukitarik gabeko eskubideen berri izateko (hipoteka, zortasun negatiboak, azalera, zentsuak), ondasunak baliatzeko prozedura azkarrak bideratzeko (hipotekarioak, enbargoak) edo jabetza-eskubidearen titulartasuna segurtatzeko.

Helburua, beraz, ondasunen gaineko eskubideei publikotasuna ematea da: publikotasuna, batetik, berri ematea da, egoera juridikoa ezagutarazten baitu; eta, bestetik, eraginak dira, ondorio juridikoak sortzen baititu. Eragin horiek, funtsezko lau printzipiotan oinarritzen dira:

- (a) Lehenetasuna: antzinatasunaren arabera erabakitzen dira eskubideen arteko lehenetasunak.
- (b) Segidako traktua: aurreko titularrarekin lotura duten xedatze-egintzak bakarrik inskribatuko dira, eta, formalki, finka bakoitzari irekitako folioan transmisio-katea osatuko da.
- (c) Legitimazioa: erregistroko idazpenak auzitegien zaintza bakarrik jasango du eta, indarrean den bitartean, egiazkotasun-presuntzioa izango da: esku-bidea badela eta inskripzioa zuzena dela (esku-bidearen kausa, titulartasuna, eremua eta egikaritu izana).
- d) Fede publikoa: inskripzioa zuzena dela presuntzioa bada, inskribatu gabe-koak ez du kaltetuko, ez titulua, ez hirugarrena. Norbaitek erlazio juridikoa eratuko balu erregistroan agertzen denaz fidatuz, ezin eraso den posizioa eskuratzen du, ezein deuseztatze- edo suntsiarazte-akziotik salbu.

Publikotasuna, bestalde, kontrola ere bada: eraginak justifikatu edo legitimatu egin behar dira eta, horretarako, ezinbestekoa da legezkotasuna bermatzea. Hain zuzen ere horregatik, kontrol-mekanismo zorrotz moduan, eskatzen da:

- (a) Formalizazioa: titulazio publikoa bakarrik inskriba daiteke erregistroan.
- b) Kalifikazioa: aditu-arduradun baten iritzia, alegia erregistratzaileak (legelari espezializatu eta profesionalak) titulua ebaluatu egiten du erregistroan inskribatu aurretik.

Gaia garatzeko eskumena, Konstituzioko 149.1.8 artikulua arabera, Estatuari dagokio; autonomia erkidegoek, beren estatutuen arabera, eskumen exekutiboak bakarrik jaso ditzakete. Aukera horrek badu arrazoi juridiko nagusia: Erregistroko inskripzioak Espainiako lurralde guztietan izan behar du eragina modu lotesle eta berean; horregatik, hain zuzen ere, inskripzioak gutxienez gaztelaniaz egin behar dira eta Estatuko erakunde komun batek bakarrik exekuta ditzake, botere exekutibo autonomikoa ezin baita beste baten lurraldean sartu. Gainera, kontuan izan behar da inskripzioaren eraginak lotzen dituela, ez bakarrik partikularrak, botere publikoak ere bai, eta bereziki judiziala eta exekutiboa; edonork egindako egintza eta negozio juridiko orok errespetatu behar du ezein Jabetza Erregistroko inskripzio eta kontuan izan bere edukia. Azken batean:

- (a) Autonomia-erkidego batek ezin du beste batek emandako legeen eragina zehaztu; horregatik Estatuak du arauen eragina zehazteko eskumena.
- (b) Autonomia-erkidego batek ezin du erabaki berak emandako lege batek eragina izango duela beste autonomia-erkidego batean; horregatik Estatuak du lege-gatazkak konpontzeko arauak emateko eskumena.
- (c) Autonomia-erkidego batek ezin die eraginik kendu bere lurraldetik kanpo dauden beste erakunde publikoek emandako egintzei (dokumentu publikoak, egintzak eta epaiak); horregatik Estatuak du erregistroak antolatze-ko eskumena.

Pertsonaren eremuan antzekoa gertatzen da pertsonen kondizio zibilarekin (auzotartasun zibila zehazteko arauak) eta, gauzen eremuan, urarekin edo argin-darrarekin hainbat autonomia-erkidegotatik pasatzen badira.

3. Higiezinak immatrikulatzea

Finka lehen aldiz jasotzen bada Jabetza Erregistroan, berari buruzko folio (edo fitxa) bat ireki eta immatrikulatu egiten da (matrikula ematen zaio); eta lehen idazpenean adieraziko da ea finkaren gaineko jabetza-eskubidea nork duen. Helburua, noski, errealitate juridikoa eta Jabetza Erregistroan jasotakoa bat etortzea da. Eragiketa horretan, zehaztu behar da, hasteko, zein higiezin immatrikulatu daitezkeen erregistroan, eta, gero, higiezina inskribatu badaiteke, nola gauzatzen den immatrikulatzeko operazioa. Hemen azaltzen den gaiari dagokionez, lehenengo pausoa *tenplu katoliko*en arazoa kokatzen da (zer immatrikulatu) eta, bigarrenean, *jabetza-ziurtagiri*aren nondik norakoak azaltzen dira (nola immatrikulatu).

3.1. Zer immatrikulatu

Abiapuntu moduan, erregela orokorraren arabera ezein ondasun higiezin inskriba daiteke Jabetza Erregistroan. Hain zuzen ere, eliz erakundeen ondasunak inskribatzeari buruz Hipoteka Legeko 2.6 artikulua hau agintzen du:

En los Registros expresados en el artículo anterior (Registro de la Propiedad) se inscribirán: los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las Corporaciones civiles o *eclesiásticas*, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.

Horren pareko araua ematen du Hipoteka Erregelamenduak ere bere 4. artikuluan:

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 o *eclesiásticas*.

Hala eta guztiz ere, hainbat higiezin Erregistrotik kanpo utzi izan dira aipatze bidez: Estatuaren hainbat ondasun eta gurtza katolikorako erabiltzen diren tenpluak. Hau izan da arauaren bilakaera:

1863ko ekainaren 20ko Errege Agindua (Ogasun Ministerioa)
<i>Regla 2ª: Se exceptúan de la disposición anterior: Primero, las cosas de uso público cuyo dominio eminente pertenece al Estado como las riberas del mar, los ríos, las calles y plazas, los caminos públicos y las carreteras generales, los ejidos y las servidumbres públicas. Segundo, los templos y edificios consagrados al culto que están fuera del convenio</i> (Egoitza Santuarekin 1859ko abuztuaren 25ean egindako hitzarmena, 1860ko apirilaren 4ko Legean garatua: 6. artikulua trukaketatik kanpo uzten ditu gurtza-lekuak).
1863ko azaroaren 6ko Errege Dekretua
Zioen adierazpena: "no hay necesidad de inscribir los bienes de uso público general , como las calles, los caminos, las riberas y otros, no porque estén fuera del comercio, sino porque no están realmente apropiados , ni constituyen el patrimonio exclusivo de ninguna persona o corporación, ni es indispensable que estén señalados con un número en el registro para que sea notorio su estado civil ". 3. artikulua: <i>quedan exceptuados de la inscripción ordenada en los anteriores artículos: 1. Los bienes que pertenecen al dominio eminente del estado y cuyo uso es de todos. 2. Los templos actualmente destinados al culto.</i>

1864ko azaroaren 11ko Errege Dekretua	
3. artikulua: <i>Quedan exceptuados de la inscripción ordenada en los anteriores artículos: 1. Los bienes que pertenecen al dominio eminente del estado y cuyo uso es de todos. 2. Los templos actualmente destinados al culto.</i>	
1915eko abuztuaren 6ko Hipoteka Erregelamendua	
12. artikulua: <i>Se exceptúan de la inscripción establecida en el artículo 2º de la ley:</i> 1º <i>Los bienes de dominio público a que se refiere el artículo 339 del Código Civil, ya sean de uso general, ya pertenezcan privativamente al Estado, mientras estén destinados a algún servicio público, al fomento de la riqueza nacional o a las necesidades de la defensa del territorio.</i> 2º <i>Los bienes de uso público de las provincias y de los pueblos incluidos en el párrafo primero del artículo 344 del Código Civil.</i> 3º <i>Las servidumbres impuestas por la Ley que tengan por objeto la utilidad pública o comunal; y</i> 4º Los templos destinados al culto católico.	
13. artikulua: <i>Si alguno de los bienes comprendido en el artículo anterior cambiare de destino adquiriendo el carácter de propiedad privada, se llevará a efecto su inscripción con arreglo a los artículo 21 y siguientes de este Reglamento.</i>	
1947ko Hipoteka Erregelamendua: 5. artikulua	
1947/05/09 - 1959/04/14	<i>No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedan exceptuados de la inscripción:</i> 1º <i>Los bienes de dominio público a que se refiere el artículo 339 del Código Civil, ya sean de uso general, ya pertenezcan privativamente al Estado, mientras estén destinados a algún servicio público, al fomento de la riqueza nacional o a las necesidades de la defensa del territorio.</i> 2º <i>Los bienes de uso público de las provincias y de los pueblos incluidos en el párrafo primero del artículo 344 del Código Civil.</i> 3º <i>Las servidumbres impuestas por la Ley que tengan por objeto la utilidad pública o comunal; y</i> 4º Los templos destinados al culto católico.
1959/05/15 - 1998/10/29	<i>No obstante lo dispuesto en el artículo anterior quedan exceptuados de la inscripción:</i> 1º <i>Los bienes de dominio público a que se refiere el artículo 339 del Código Civil, ya sean de uso general, ya pertenezcan privativamente al Estado, mientras estén destinados a algún servicio público, al fomento de la riqueza nacional o a las necesidades de la defensa del territorio.</i> 2º Los bienes municipales y provinciales de dominio y uso público conforme a la legislación especial. 3º <i>Las servidumbres impuestas por la Ley que tengan por objeto la utilidad pública o comunal; y</i> 4º Los templos destinados al culto católico (393/1959 Dekretua, martxoaren 17koa).
1998/10/30	Los bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción, conforme a su legislación especial (1867/1998 Errege Dekretua, irailaren 4koa).

Arau horren inguruan, bi eztabaida izan dira. Bata izaerari buruz, ea benetako debekua den edo, besterik gabe, dispensa hutsa ez ote den (elizak inskribatu daitezke nahi bada). Bestea, berriz, zergatiari buruz, hau da, zer dela-eta ondasun horiek ez duten Erregistroaren babesik behar. Arazo bati zein besteari buruz ez da inoiz eman irizpide argirik: hainbat eliza eta basiliza inskribatzea onartu izan da, bereziki partikularrak zirelako. Badirudi, Erregistro eta Notaritzako Zuzenda-ritza Orokorrak 1982ko martxoaren 31n emandako ebazpenaren arabera, erabakitzeke irizpidea *erabilera orokorrak (uso público general)* jartzen duela:

Tenía su fundamento según se ponía de manifiesto en que entre los bienes de la Iglesia 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 de estar excluidos de la inscripción, y aquellos otros bienes de la propiedad privada que serían inscribibles (...). La excepción reglamentaria establecida —por otra parte fuertemente criticada desde antiguo por la doctrina administrativista en relación a los bienes de dominio público estatales, provinciales o municipales y que se encuentra en trance de revisión legislativa, manifestado ya en cuanto a los montes públicos en el art. 69 del Reglamento de Montes—.

Ez dago argi zergatik zegoen salbuespena edo debekua: Estatu konfesionalan ulertzen da elizak eta gurtza-lekuek berez dutela publikotasuna, gizarteak badakiela leku horiek norenak diren eta beraz ez dutela erregistroaren publikotasunik behar, jabari publikoko ondasunak bezala. Inskribatzea borondatezkoa izanik eta inori kalterik ez badio egiten, zaila da ulertzea zergatik debekatu behar den higiezin baten gaineko egoeraren berri erregistroan jasotzea, azken batean norberak erabaki behar baitu bere interesa zein den.

Gainera, tenplua bera zer den zehazteko irizpide argirik ere ez zegoen. Berez, gurtza katolikoa egiteko dauden tenpluak eta elizak zein diren zehazteko, irizpide tradizionalari segitu behar zaio: hartarako kontsokratuta eta bedeinkatuta dauden lekuak bakarrik. Kode Penaleko arauak interpretatzeko orduan ere, sakratu izatea-rekin lotu dute gurtzaren esanahia (zaharreen 207.-209. artk., eta berrian 524. art.). Hain zuzen ere, leku horiek, jabari publikoko ondasunak bezala, inolako publizitaterik ez dutela behar ulertzen da duten erabileragatik (gurtzarako: *deputatio ad cultum*) eta ezin direlako hipotekatu. Erabilera partikularreko elizak edo basilizak, aldiz, jabetza pribatukoak izan eta inskriba daitezke erregistroan, baita hipotekatu ere:

Auzitegi Gorenaren 1959ko abenduaren 28ko epaia: «Alegando la inaplicación del artículo 1271 del Código Civil, en relación con los cánones 1497, 1154 y 1160 del Código Canónico por estimar nula de pleno derecho la venta de la Ermita en cuestión, y de todos los efectos de su pertenencia por tratarse de cosas sagradas, destinadas al culto y fuera, por tanto, del comercio de los hombres, pero respecto a ellos precisa tener muy en cuenta y dejar perfectamente deslindado que una cosa es que semejantes Ermitas o Capillas por razón del culto que en ellas se practique estén sujetas a la jurisdicción eclesiástica y otra muy distinta, en absoluto la propiedad territorial de aquéllas, es decir, del dominio sobre el suelo en que se edificaron y sobre el vuelo de las construcciones que las integran; por lo que, dejando al margen dicha jurisdicción, que queda siempre a salvo, nada se opone a que tal dominio y propiedad correspondan a los particulares que, en terreno propio los levantaron y

conservan, como de hecho ocurre y hay de ello numerosos ejemplos; siendo perfectamente lícito y legal en tal supuesto la inscripción registral del dominio y propiedad de dichos edificios y la subsiguiente transmisión de los mismos por los correspondientes titulares».

Bestalde, higiezin horiek ez dira jabari publikoaren eraentzara meneratzen (*cfr.* Kode Zibileko 336.-345. art.), eta ez dute trataera berezirik jasotzen, alegia beraiei buruzko eraentza berezirik ez dago. Beste gauza bat dira, Konkordatuaren arabera, hainbat eragiketa egiteko (esaterako, lurrera edo behera botatzeko) Elizaren iritzia jakitea edo parte-hartzea bermatzea, zergak ordaintzetik salbuestea, edo Kode Penalean gauzaren izaera kontuan hartzea.

Orduan, debekua zergatik kendu den ulertzea erraza da. Gaur egun, leku horiek elizarenak badira, bere izenean inskribatzeko aukera eman behar zaio hari, beste erlijioek beren tenpluak inskriba ditzaketen moduan erregistrora biltzeko. Bestalde, hala egin da aipatze bidez jabari publikoko ondasunekin.

Berez, debeku hori altxatu beharra zegoen, Konstituzioko 16 eta 7/1980 Lege Organikoko 1.3 artikuluek Estatuak erlijio ofizialik ez duela errekonozitu ostean, zentzua galdua baitzuen. Aipatutako 1867/1998 Errege Dekretua bera ere hori esatera ausartzen da:

Se suprime por inconstitucional la prohibición de inscripción de los templos destinados al culto católico.

Gerora, Erregistro eta Notaritza Zuzendaritza Orokorak ere, 2001eko urtarrilaren 12ko Ebazpenean, hau dio:

Se trataba de una norma incompatible con el principio de aconfesionalidad del estado, toda vez que el artículo 16.3 de la Constitución veda cualquier equiparación entre la Iglesia Católica y el Estado, no sólo respecto de lo que beneficie sino también en cuanto implique un perjuicio para aquélla; y con 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-, debe concluirse en la admisibilidad de dicha inscripción.

Beste kontu bat da inskripzioa egiteko behar den bide eta titulu egokia zein den zehaztea. Ebazpenak, zuzenean, arazo horren gainean ez du ezer adierazten, baina Elizak emandako jabetza-ziurtagiriei buruz zalantzak badituela ikusten da, ezer adierazi beharrik ez eta, arazoa gogorarazi eta oharra egiten baitu ebazpenak:

Debe omitirse ahora cualquier pronunciamiento sobre la idoneidad de la certificación expedida ex art. 206 LH por las Autoridades de la Iglesia Católica para la inmatriculación de fincas que le pertenezcan.

Alegia, Elizak bere ondasun guztiak inskribatzeko eskubidea du, baina hurrengo arazoa da horretarako zein bide erabili behar duen. Horren azalpenak hurrengo atalera eta arazo nagusira garamatza.

3.2. Nola immatrikulatu

Higiezin bat Jabetza Erregistroan jaso gabe egon eta lehen aldiz inskribatu nahi bada, zer prozedurari jarraitu behar zaion Hipoteka Legeko 199. artikulua adierazten du.

La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará: A) Mediante expediente de dominio. B) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante. C) **Mediante el certificado a que se refiere el artículo 206, sólo en los casos que en el mismo se indican.**

Hirugarren bide hori, Hipoteka Legeko 206. artikulua aurreikusten duena, Estatuaren ondasunak eta, era berean, Eliza Katolikoarenak inskribatzeko aurreikusten da. Artikulu horrek hau dio:

El Estado, la provincia, el municipio y las Corporaciones de derecho público o servicios organizados que forman parte de la estructura política de aquél y **las de la Iglesia Católica**, cuando carezcan del título escrito de dominio, podrán inscribir el de los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos en la que se expresará el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos (...).

Manamendu hori Hipoteka Erregelamenduko 18. eta 19. artikuluek garatzen dute. Hemen interesatzen denerako, hau aurreikusten da:

Artículo 18: (...) Cuando no exista título inscribible para practicar la inscripción, se estará a lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley y concordantes de este Reglamento (...).

Artículo 19: En la misma forma se inscribirán los bienes que pertenezcan a la **Iglesia o a las entidades eclesiásticas**, o se les devuelvan, y **deban quedar amortizados** en su poder.

Artículo 20: Los bienes inmuebles o derechos reales que pertenezcan al Estado o a las Corporaciones civiles o eclesiásticas y **deban enajenarse con arreglo a la legislación desamortizadora**, no se inscribirán en el Registro de la Propiedad hasta que llegue el caso de su venta o redención a favor de los particulares, aunque entretanto se transfiera al Estado la propiedad de ellos por efecto de la permutación acordada con la Santa Sede.

Konturatu nola, Erregelamenduko arauak, bere eremuan hartzen dituen Eliza erakunde gisa eta, gainera, Elizako beste entitateak ere (institutuak, elkarteak eta abar); ondorioz, Elizaren ondasun mota guztiak inskribatu ahal izango dira. Bestalde, arauaren esanahia 1855eko desamortizazioari buruzko legearekin lotu behar da. Desamortizazioak, oro har, Estatuaren eta Elizaren ondasunak merkaturatzeko helburua izan zuen, baina, aldi berean, horien zenbait ondasun prozesutik kanpo utzi ziren, hain zuzen ere betetzen zuten gizarte-funtzioagatik, hala nola ondasun komunalak eta elizak.

Horregatik ere, funtzioaren ikuspegitik antzeko egoeran dauden ondasun multzoak dituztelako (ondasun batzuk gizarteak berak zuzenean erabiltzeko; besteak, erakundeak bere funtzioak bete eta bizirik irauteko), Estatuko erakunde

publikoak eta Eliza Katolikoa maila berean jartzen dira ondasun higiezin baten gaineko eskubidearen titulua erregistroan jaso gabe egon eta inskribatu nahi badute: gainerako partikularrek ez bezala, ohiko bideari segitu eta jabetza-espediente egin beharrik izan ez, eta bide berezia eta azkarra izango dute. Eta hala, desamortizazioari buruzko legedia derogatuta baldin badago ere (*vid.* Estatuaren Ondareari buruzko Oinarri Legea, 1964ko apirilaren 23koa), Jabetza Erregistroaren eraginetarako indarrean da oraindik Hipoteka Erregelamenduko 18., 19. eta 20. artikuluek adierazten duten heinean, lan hermeneutikoa (interpretazioa) egiteko bederen.

Bestalde, hasiera batean, erakunde publikoko agintariak, ondasunaren gaineko titulurik ez zutenean, edukitza-ziurtagiriak (legez onartuak, ez 1861eko legeaz geroztik, 1864ko azaroaren 11ko Errege Dekretuaz geroztik baizik) besterik ezin zuten eman (*vid.* 1897ko ekainaren 10eko Legea, ekainaren 25eko Errege Dekretua eta urriaren 28ko Errege Agindua), edukitza soileko egoerak inskribatzeko aukera bazegoelako, baina 1944ko lege-erreformaren arabera edukitza-eskubidea ezin da erregistroan jaso (Hipoteka Legeko 5. art.) eta edukitza-ziurtagiriz jasotako egoerak jabetza-eskubide gisa sendotzen dira, eta immatrikulatzeko bideen artean, jabetza-ziurtagiriak aipatzen dira lehen aldiz.

Bide horretan eman beharreko pausoak, Hipoteka Erregelamenduko bi arau hauetan jasotzen dira:

Artículo 303: Para obtener la inscripción con arreglo al artículo 206 de la Ley, cuando no exista título inscribible, el Jefe de la dependencia a cuyo cargo esté la administración o custodia de las fincas que hayan de inscribirse expedirá por duplicado, siempre que por su cargo ejerza autoridad pública o tenga facultad de certificar, una certificación en que, con referencia a los inventarios o documentos oficiales que obren en su poder y sin perjuicio de los demás extremos exigidos por la legislación administrativa aplicable, se haga constar: 1º La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, denominación y número, en su caso, y cargas reales de la finca que se trate de inscribir. 2º La naturaleza, valor, condiciones y cargas del derecho real inmatriculable de que se trate y las de la finca a que se refiere la regla anterior. 3º El nombre de la persona o corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constare. 4º El título de adquisición o el modo como fueron adquiridos. 5º El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca.

Si no pudiera hacerse constar alguna de estas circunstancias, se expresará así en la certificación, y se indicarán las que sean. Las certificaciones se extenderán en papel del sello de oficio, y quedará minuta rubricada en el expediente respectivo.

Artículo 304: En el caso de que el funcionario a cuyo cargo estuviere la administración o custodia de los bienes no ejerza autoridad pública ni tenga facultad para certificar, se expedirá la certificación a que se refiere el artículo anterior por el inmediato superior jerárquico que pueda hacerlo, tomando para ello los datos y noticias oficiales que sean indispensables. **Tratándose de bienes de la Iglesia, las certificaciones serán expedidas por los Diocesanos respectivos.**

Lehen aipatu diren *edukitza*-ziurtagirien ordez, *jabetza*-ziurtagiriak emateko aukera honela etorri da:

1863ko ekainaren 19ko Errege Dekretua (Justizia Ministerioa)
Desamortizatu beharreko ondasunen jabetza inskriba daiteke erregistroan ondasun horiek dituen agintaritzaren <i>ziurtagiri</i> bidez, izan ere eskuratzeko titulua desamortizazioari buruzko legea bera baita. Alegia, erakunde publikoek <i>ex lege</i> eskuratu dute jabetza-eskubidea. Beste kontua da ordaintzeko zein modu aurreikusten den: zor publikoarekin trukatzea.
1863ko ekainaren 20ko Errege Agindua (Ogasun Ministerioa)
Hurrengo egunean, Estatuaren ondasunak inskribatzeko, Hipoteka Legeko arau orokorrak (397.-410. artk.) aplikatu behar direla erabakitzen da; bestela, <i>edukitza</i> bakarrik inskriba daiteke.
1863ko azaroaren 6ko Errege Dekretua
Gero, arauak bateratzeko eta prozedurak errazteko beste arau hori ematen da: <i>dictando reglas para la inscripción en los Registros de la Propiedad de los bienes inmuebles y derechos reales que posean o administren el Estado o las corporaciones civiles y no se hallen exceptuados de la desamortización.</i> Arrazoia da ahalik eta ondasun gehien Erregistroan inskribatu nahi direla, zertarako eta desamortizazioa benetan gauzatu eta sendotzeko, higiezinak merkaturatzeko alegia. Egiatzko titulu idatzirik izan gabe legez ezarritako betekizunak betetzea zaila denez, erregistroko prozedurak aldatzen dira. Horretarako, <i>edukitza-ziurtagiriak</i> sortzeko beharra azpimarratzen da: jabeak nortzuk diren egiaztatzeko idatzizko titulurik ez baitago, eta desamortizatutako ondasunak inskribatzeko beharrezkoa baita, lehenik, erakundeen jabetza-titulua inskribatzea, eta, gero, eskuratzaillearen aldeko salmenta. Partikularrek edukitzari buruzko informazio txostenak (<i>informaciones de posesión, expediente de posesión</i>) egin behar dituzte, dauden dokumentuak eta testigantzak jasotzeko, erregistroan horren berri emateko eta, edukitzaren informazio hori, hamar urte iraganda, jabetza-titulu bihurtzeko. Erakunde haiek, aldiz, edukitza-ziurtagiriak (<i>certificaciones posesorias</i>) zuzenean emateko ahalmena izango dute, erakunde publikoek egiazko dokumentu publikoak daukatzelako, non azaltzen diren finkak bereak direla (partikularren dokumentuak partikularrak dira, baina erakunde publikoarenak, publikoak dira). Horren arrazoia izan zen praktikan, materialki, ezinezkoa zela erakunde publiko guztiek dituzten finka bakoitzari buruzko edukitza-espeditzea egitea. Beraz, ziurtagirien jatorria, desamortizatu beharreko ondasunei buruzko titulua sortzea zen. Arauak, 13. puntuan, elizari aukera hori zabaltzen dio, zergatik eta elizak ere ondasun ugari dituelako: desamortizaziari buruzko txostenen arabera, lur guztien bostetik bat elizarena omen zen. Hori da trataera berezia emateko argudiorik sendoena, gaur egun ere kontuan hartu beharrezkoa berdintasun-printzipioa urratzen den edo ez erabakitzeko garaian. Desamortizaziotik kanpo dauden ondasunak inskriba ditzake Elizak; horretarako, gainera, desamortizaziotik kanpo dagoela adierazten duen ziurtagiria behar du. Gerora, bestalde, ziurtagiri hori ez dela beharrezkoa erabaki zen (Erregistro eta Notaritzako Zuzendaritza Orokorraren 1928/04/19 eta 1928/11/30 Ebazpenak); ondasun horiek besterendu nahi baziren bai ordea. Azken batean, ziurtasun juridikoaren gaineratik, nahiago da ondasunak erregistroan sartzea, nahiz eta sarbidea zalantzarikoa izan.

1864ko azaroaren 11ko Errege Dekretua
1863ko Errege Dekretua argitzeko ematen da eta edukitza inskribatzeko aukera ere jasotzen du, <i>edukitza-ziurtagiriak</i> arautuz; horiek jabetza-eskubidea egiaztatzeko funtzioa izango dute. Gero, edukitza inskribatzeari buruzko arauak beste moldaketak ere jasan izan dituzte: 1897ko ekainaren 10eko legea, 1897ko ekainaren 25eko Errege Dekretua eta 1897ko urriaren 28ko Errege Agindua.
1915eko Hipoteka Erregelamendua: 12. artikulua
<i>Edukitza-ziurtagiriak</i> egiteko modua berretsi eta sendotzen da (<i>vid.</i> 24-31. artikulua).
1944-1947ko erreforma
Legegintzako erabaki gisa, edukitza inskribatzea debekatzen da eta, horren ondorioz, aurreko legean edukitza-ziurtagiri zirenak, orain, <i>jabetza-ziurtagiri</i> bihurtzen dira. Alegia, ziurtagirien izaera aldatzen da eta ezein ondasun inskriba daiteke jabetza-ziurtagiri bidez (ez du zertan desamortizatu behar den ondasuna izan beharrik). Aldaketa hori berez erabaki politikoa da, ez teknikoa, eta, ondorioz, erakunde publikoei, eta horiekin batera, Eliza katolikoari, emandako abantailak arrazoirik baduen edo ez oso eztabaidagarria da, alegia, partikularrek bezala jabetza-eskubidea bide arruntetik frogatu behar ez ote duten haiek ere argitu egin behar da.

Hasteko, Eliza Katolikoaren ondasunak bide horretatik immatrikulatzeko aukera, Espainiako Konstituzioarekin bat datorren edo ez, zalantzan jar daiteke. Hura urratzen duen erabakitzeke, bi artikulua hauek errespetatzen dituen edo ez aztertu behar da:

Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social (14. art.).

Ninguna confesión tendrá carácter estatal. Los poderes públicos tendrán en cuenta las creencias religiosas de la sociedad española y mantendrán las consiguientes relaciones de cooperación con la Iglesia Católica y las demás confesiones (16.3 art.).

Lehenengoaren arabera, espainiarrak berdinak dira legearen aurrean; debeku da, bada, inolako diskriminaziorik egitea jaiotza, arraza, sexua, erlijioa, pentsamoldea edo beste edozein tasun edo inguruabar pertsonal edo sozial dela eta.

Konstituzio Auzitegiaren 125/1986 epaia: «Este Tribunal ha señalado reiteradamente que el derecho a la igualdad ante la ley, que reconoce y consagra el art. 14 de la Constitución, es, en primera línea, un medio de defensa del ciudadano frente a las discriminaciones de que pudiera ser objeto por parte del Poder Legislativo y, en este sentido, comporta la interdicción de que en las leyes se establezcan las discriminaciones típicas a que el precepto alude (el nacimiento, la raza, el sexo, la religión, etc.), así como la imposibilidad de que reciban un trato jurídico diferente, situaciones jurídicas o supuestos de hecho que han de ser reconocidos como iguales por coincidir en ellos los mismos elementos o por carecer de la necesaria trascendencia jurídica aquellos que permitieran considerarlos como distintos, y comporta también el derecho a un trato uniforme y no discriminatorio en los actos de aplicación de la ley, pues sólo respetando esta regla, la ley es verdaderamente igual para todos».

Bigarrenaren arabera, berriz, Estatuak ez du bere egingo ezein erlijio; botere publikoek kontuan hartuko dituzte Espainiako gizartearen erlijio-sinesmenak, eta araberako lankidetzaz-harremanak izango dituzte Eliza Katolikoarekin eta gainerrako erlijioekin.

Konstituzio Auzitegiak oraindik ez du epaitu zuzenean ea Eliza Katolikoak Jabetza Erregistroan finkak immatrikulatzeko pribilegiarik baduen edo ez, baina haren irizpidea nondik joan daitekeen Konstituzio Auzitegiaren 340/1993 epaian suma daiteke.

No toda desigualdad de trato legislativo en la regulación de una materia entraña una vulneración del derecho fundamental a la igualdad ante la Ley del artículo 14 de la Constitución Española, sino únicamente aquellas que introduzcan una diferencia de trato entre situaciones que puedan considerarse sustancialmente iguales y sin que posean una justificación objetiva y razonable. Por lo que dicho precepto constitucional, en cuanto límite al propio legislador, veda la utilización de elementos de diferenciación que quepa calificar de arbitrarios o carentes de una justificación objetiva y razonable. A lo que cabe agregar que también es necesario, para que la diferencia de trato sea constitucionalmente lícita, que las consecuencias jurídicas que se deriven de tal diferenciación sean proporcionadas a la finalidad perseguida por el legislador, de suerte que se eviten resultados excesivamente gravosos o desmedidos. Exigiendo el principio de igualdad, por tanto, no sólo «que la diferencia de trato resulte objetivamente justificada, sino también que supere un juicio de proporcionalidad en sede constitucional sobre la relación existente entre la medida adoptada, el resultado producido y la finalidad pretendida por el legislador» (Sentencia Tribunal Constitucional 110/1993). Al determinar que «ninguna confesión tendrá carácter estatal», cabe estimar que el constituyente ha querido expresar, además, que las confesiones religiosas en ningún caso pueden trascender los fines que les son propios y ser equiparadas al Estado, ocupando una igual posición jurídica; pues como se ha dicho en la Sentencia Tribunal Constitucional 24/1982, el artículo 16.3 de la Constitución Española «veda cualquier tipo de confusión entre funciones religiosas y funciones estatales». Lo que es especialmente relevante en relación con el artículo 76.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dado que este precepto ha llevado a cabo precisamente una equiparación de la posición jurídica de la Iglesia con el Estado y los otros entes de Derecho público en materia de arrendamientos urbanos. En definitiva, ha de concluirse que la *justificación del precepto cuestionado*, que equipara a la Iglesia Católica con los Entes públicos allí mencionados, *se encuentra únicamente en el carácter confesional del Estado con anterioridad a la vigencia de la Constitución Española de 1978*, lo que es contrario al inciso inicial del art. 16.3 de nuestra Norma fundamental. Y el artículo 76.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos tampoco puede encontrar justificación en la previsión de dicho precepto constitucional sobre relaciones de cooperación entre el Estado y las confesiones religiosas. Lo que conduce a estimar, en definitiva, que este precepto carece de la justificación objetiva y razonable que toda diferenciación normativa, por imperativo del artículo 14 de la Constitución Española, debe poseer para ser considerada legítima; resultando, pues, sobrevenidamente inconstitucional y, por consiguiente, nulo en cuanto a la mención de «la Iglesia Católica».

Eliza Katolikoak bi eremutan zituen pribilegio zibilak: hiri-errentamenduei buruzko legedian eta higiezinak erregistroan immatrikulatzeari buruzko prozeduran. Lehena Konstituzioaren aurkakotzat jo da jadanik; bigarrena, kontrakorik adierazi ezean, indarrean dago legez. Hala eta guztiz ere, Konstituzio Auzitegiak kontrako

adierazpenik egiten ez duen bitartean, Konstituzioa errespetatzen dela presuntzioa egiten da.

Dena den, Auzitegiaren adierazpenetatik hau ondoriozta daiteke: batetik, Estatuaren erregimena eta Elizek dutena ezin dira parekatu; bestetik, estatu-funtzioa eta erlijio-funtzioa ez dira elkarrekin nahastu behar. Gainera, pertsonen trataera desberdina ematea berdintasun-printzipioarekin bat etortzeko, ezinbestekoa da oinarritutako arrazoi objektiboa egotea eta proportzioan egotea bai hartutako erabakia, bai sortutako emaitza baita lortu nahi den helburua ere. Alegia, zenbait pertsonak pairatzen duten egoera dela eta, berdintasuna aplikatzeak bidezkoak ez diren ondorioak sor ditzake; gainera, Konstituzioak babes berezia emateko agindua ezartzen du hainbat pertsonaren alde. Horrelakorik ez da atzematen Eliza Katolikoaren kasuan; izatekotan ere, ezein elizaren aldekoa izan beharko luke bestalde, eta ez katolikoaren aldekoa bakarrik. Araua sortu zenean, berez, bazuen arrazoia, desamortizazio-prozesuak eragindako hainbat ondorio bideratzeko modua baitzen, eta edukitza-ziurtagiriak emateko ahalmena errekonozitu zitzaizen Eliza Katolikoko agintariei. Egun, adierazi denez, desamortizazioari buruzko legedia indarrrik gabe egonik eta inolako ondoriorik ekarri gabe, arauak jatorrian zuen helburuak zentzua galdu du; eta, gainera, jabetza-ziurtagiriak luzatzeko gaitasuna eman zaie diozesi-buruei.

Eztabaida horretaz gain, azter daitezke ere arauaren:

(1) Legezketasuna. Hipoteka Legeak, bere 3. artikuluan hau agintzen du:

Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Tituluak inskribatzeko diozesi-buruak (apezpikuak) emandako ziurtagiria legegaren arauan ez da sartzen; aldiz, lehen inskripzioa egiteko (finka immatrikulatzeko), hau da, finka Erregistroko bizitzara ekartzen duen idazpena —beraz, inskripziorik garrantzitsuena— egiteko haren ziurtagiriak baliozkoak dira 206. artikulua araberan (funtzionariotzat hartzen bada hura). Alegia, Estatuari dagozkion funtzioak betez agintari-eskudunak ziurtagiriak emateko aukera berdina esleitzen zaio pertsona partikular baten izenean ari denari.

(2) Salbuespenezketasuna. Ez da bide arrunta eta, ondorioz, jabetza-espediten-tea egiteko arazoak daudenean erabili beharko litzateke. Izaeraz, erakunde jakin batzuen aldeko pribilegio bat besterik ez da eta, horregatik, modu murriztailean interpretatu behar da. Berez, Estatuaren aldeko pribilegio horrek zentzua baduen edo ez eztabaida daiteke; dena den, Estatuak gizarte osoa ordezkatzeko duen heinean, defenda daiteke gizartearen alde ondasunak inskribatzeko bide berezia egotea. Orain, bide berdina partikular baten aldekoa izateak ez du zentzurik.

Argudio horiek guztiak biltzen ditu, auzia ebazteko, Auzitegi Gorenaren 1996ko azaroaren 18ko epaiak:

No obstante el tema de la posible inconstitucionalidad del referido precepto 206 de la Ley Hipotecaria (en relación al 303 y 304 del Reglamento), resulta sugerente y si bien esta Sala no ha de entrar en su análisis, sí conviene hacer constar *nuestra opinión* en la cuestión, al darnos ocasión casacional para ello, y referida a la inmatriculación de bienes de la Iglesia Católica, cuando los mismos están desamparados de título inscribible, pues en principio puede suponer desajuste con el principio constitucional de la confesionalidad del Estado Español (artículo 16 de la Constitución), no coincidente con la situación existente en el siglo pasado, concretamente referida al tiempo de 1 de mayo de 1855, de cuya fecha es la Ley de Desamortización General de los Bienes del Estado y de la Iglesia Católica y el Convenio-Ley 4 abril 1860, que propiciaron la inscripción registral de los bienes que quedaron en poder de la Iglesia y excluidos de la venta forzosa, arbitrándose una fórmula similar a la establecida para el acceso al Registro de la Propiedad de los bienes estatales y que consistía en la certificación eclesiástica, no del dominio sino de posesión, expedida por el Obispo, y este título el que en la actualidad tiene difícil encaje en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. El precepto registral 206 se presenta poco conciliable con la igualdad proclamada en el artículo 14 de la Constitución, ya que puede representar un privilegio para la Iglesia Católica, en cuanto no se aplica a las demás confesiones religiosas inscritas y reconocidas en España, dado que en la actualidad la Iglesia Católica no se encuentra en ningún sitio especial o de preferencia que justifique objetivamente su posición registral y tratamiento desigual respecto a las otras confesiones, consecuencia del principio de libertad religiosa establecida en el artículo 16.1 de la Constitución. Tampoco crea situación de incongruencia decisoria la existencia de una Cofradía constituida en el año 1916, integrada en la Iglesia Católica y que funcionó hasta 1960. No obstaculiza la declaración de dominio que contiene la sentencia combatida, ya que no se probó que tal Cofradía hubiera ostentado y ejercitado derechos dominicales sobre los predios que se reivindicaban. La existencia de ermitas en los montes del pleito, resulta perfectamente compatible con la titularidad vecinal sobre los mismos, ya que aquéllas al estar destinadas al culto católico, sujeto a la disciplina del Derecho Canónico, no lo obstaculiza ni menoscaba precisamente, sino que incluso lo ampara y fomenta la referida titularidad dominical vecinal, y dentro de las circunstancias que concurren en los lugares litigiosos para no entorpecer el uso y acceso a las ermitas existentes en los mismos, ya que la inviolabilidad del culto en lugares sagrados está incluido en el Acuerdo de diciembre 1979, con la verificación de ceremonias y procesiones, conforme reconoce la Sentencia de 13 mayo 1994, debiendo de practicarse por tanto el culto tanto intramuros, como extramuros.

Hala eta guztiz ere, Auzitegi Gorenak, gero, 2006ko azaroaren 16ko epaian, bestaldeko iritzirik ere agertu du, argudio sendorik ematen ez badu ere:

No se estima inconstitucional este precepto ni procede plantear la cuestión de inconstitucionalidad.

Azkenean, finka immatrikulatzeko erregistratzaileak ere kalifikazioa egin behar duela kontuan hartu behar da, Hipoteka Legeko artikulua hauen arabera:

305. La certificación se presentará en el Registro correspondiente, solicitando la inscripción. Si el Registrador advirtiera la falta de algún requisito indispensable para ésta, según el artículo 303, devolverá la certificación advirtiendo el defecto, después de extender el asiento de presentación y sin tomar anotación preventiva. En tal supuesto, se extenderá nueva certificación en que se subsane la falta advertida o se haga constar la insuficiencia de los datos necesarios para subsanarla, sin perjuicio,

en su caso, del correspondiente recurso gubernativo, si el Registrador insistiese en su calificación.

306. Cuando las certificaciones expedidas con arreglo a los artículos anteriores estuvieren en contradicción con algún asiento no cancelado, o se refiriesen a fincas o derechos reales cuya descripción coincida en algunos detalles con la de fincas o derechos ya inscritos, los Registradores suspenderán la inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva si la pidiera el interesado, y remitirán copia de los asientos contradictorios a la Autoridad que haya firmado aquellas certificaciones. Dicha Autoridad, si lo estimara procedente, comunicará al Juez de primera instancia del partido en que radique el inmueble, cuanto acerca de éste y de su titular arroje el expediente administrativo, acompañando la copia del asiento remitida por el Registrador. El Juez de primera instancia dará vista de estos antecedentes a la persona que, según dicho asiento, pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y, con su audiencia, dictará auto declarando o no inscribible el documento de que se trate.

307. Practicada la inscripción, conservará el Registrador uno de los ejemplares de la certificación, devolviendo el otro con la nota correspondiente.

Zehazki, kalifikazio hori tentuz egin behar duela agintzen zaio erregistra-tzaileari:

Erregistro eta Notaritzako Zuzendaritza Orokorraren 2001/12/13 Ebazpena: «Debe recalarse la severidad que debe guiar al Registrador en su labor calificadora que halla su justificación en la necesidad de impedir el acceso al Registro de título que no reúna los requisitos legalmente previstos para su plena validez y eficacia (*cfr.* artículo 18 de la Ley Hipotecaria), y que no pueda convertirse en una arbitraria y aleatoria decisión fundada en motivos exclusivamente personales y desconectada del sistema jurídico al que en todo caso debe acomodarse (*cfr.* artículo 9 de la Constitución Española) con los consiguientes perjuicios para la seguridad y fluidez del tráfico inmobiliario, que halla en el Registro de la Propiedad uno de sus más claros instrumentos de protección (*cfr.* artículos 1, 34, 38, etc. de la Ley Hipotecaria)».

Edukiaren aldetik, jabetza-eskubidea Elizak zergatik duen arrazoitu egin behar du diozesi-buruak eta, eraginen aldetik, ziurtagiria ez bada egiazkoa, adierazitako dokumentuak ez direlako existitzen, ziurtagiri hori, titulu gisa, deuseza izanen da.

Beraz, oraindaino emandako pausoetan, abiapuntu gisa jabetza-titulurik ez izatetik, jomuga da, azken finean, finka immatrikulatzea. Immatrikulatzeko bide berezi horrek, dena den, Jabetza Erregistroan ondasunari matrikula jarri eta folioa irekitzea besterik ez du ekartzen. Dokumentuan jasotako eskubide-itxura onartzen da eta horrek ez du esan nahi errealtate juridikoan hala denik. Horregatik, bi urtez sendotu gabeko behin-behineko egoera sorrarazten da, printzipioz. Beraz, legeak berak prebentzioz jokutzen du immatrikulatzeko bide horrekin eta bi urte iragan bitartean inskripzioak ez du eraginik izango hirugarrenentzat. Kontuan izan behar da hirugarrena babesten duen Hipoteka Legeko 34. artikulua, kostuz eskuratu duen pertsona bakarrik babesten duela eta transmititzeko ahalmenak zituen nor-baitengandik eskuratu badu bakarrik. Baina, prebentzio horrek ez du bi urte horietan bakarrik irauten, harantzago baitoa. Presuntzioen babesa izan arren, errealtate juridikoa ezin du berez aldatu zerbait inskribatzeak hirugarrenen interesak jokoan sartzen ez diren bitartean. Eragin horiek eta besteak azalduko dira hurrengo atalean.

4. Jabetza Erregistroan immatrikulatu izanaren garrantzia

Finka Jabetza Erregistroan immatrikulatzea borondatezkoa bada ere, inskribatzea komeni da, are gehiago emandako bidea ondo erraza bada; azken batean, inskribatutako tituluak jasoko duen babesa eta eskubideak izango dituen abantailak lortzea da finka Jabetza Erregistroan inskribatzearen arrazoia.

4.1. Aurkakotasuna

Zerbait Erregistroan jaso badaiteke baina oraindik ez bada inskribatu, hark ez du eraginik hirugarrenari aurkatzeko. Arau hori Hipoteka Legeko 32. eta Zibileko 606. artikuluek jasotzen dute.

Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.

Erregistroak ematen duen publizitatearen lehen eragina da, oinarrizkoena eta gutxienekoa. Hau da, hirugarrenak finkaren egoera juridikoari buruz informaziorik ez badu lortu Erregistro bidez, egoera horrek ez dio kalterik ekarriko. Azken batean, inskribatutako tituluak nagusi da inskribatu gabekoaren aurrean. Inskribatu gabeko eskubidea baliozkoa da berez, baina legeak lehentasun-irizpidea ezartzen du inskribatutakoaren alde eta, tituluak hirugarrenen aurrean eraginak sortzeko, Erregistroan inskribatu behar da hura.

Dena den, salbuespen gisa, hurrengo artikulua haur agintzen du:

La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

4.2. Lehentasuna

Gauzen gaineko eskubideen artean bada tradizioan printzipio hau: *prior tempore potior iure*. Jabetza Erregistroa abian jartzen denetik, titulu eratzailak lehentasuna izango du Erregistroan sartzen den dataren arabera. Beraz, lehen inskribatzen duenak legearen onurak jasoko ditu, azken batean higiezinaren gaineko eskubideak publikatzea helburu nagusia baita legearentzat. Horren ondorioz, bateraezinak diren eskubideen (esaterako, jabetza-eskubideen) artean, behin lehena inskribatu ostean, bigarrenak erregistrora sartzeko ateak itxita izango ditu, hura aurkatu eta deuseztatu bitartean behintzat.

4.3. Legitimazioa edo zuzentasunaren aldeko presuntzioa

Hipoteka Legeak inskribatutako eskubidearen aldeko arau hauek ere ematen ditu:

Artículo 1.3: Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 38: A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por

el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos (...).

Artículo 97: Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera.

Eskubidearen titular gisa erregistraturik agertzen den pertsonak ondasuna xedatzeko legitimazioa du, eta fede oneko hirugarrenak legitimazio horren arabera eskuratu badu higiezina, eskuratzeko hori baliozkoa izango da, berez legitimazio hori benetan baliozkoa ez bazen ere.

Bestalde, legitimazioak inskripzioaren eragina babesteko balio du; izan ere, erregistroan adierazitakoa zuzena dela ulertzen baita. Erregistroaren publikitatea ez da hutsik gabea, baina ezartzen diren betekizunak eta kontrolak direla medio, badu zuzena izateko joera behintzat. Noski, presuntzio hutsa da, kontrakorik frogatzen ez den bitartean indarra duena, baina bestelakorik dela frogatzen ez den bitartean zuzentzat joko da.

Hala eta guztiz ere, bide bereziari jarraituz egin bada immatrikulazioa, tentuz aztertu behar da presuntzioaren balioa:

Auzitegi Gorenaren 1994ko otsailaren 11ko epaia: «El Principio de legitimación registral desarrollado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, no opera cuando se acredita la falta de dominio en el título que inscribe, pues no justificado dicho dominio desaparece el hecho básico de la presunción *iuris tantum* que dicho precepto registral proclama».

Bartzelonako Auzitegia Probintzialaren 2007ko urtarrilaren 12ko epaia: «Lo que aquí interesa es la incidencia que la particular naturaleza del procedimiento del art. 206 LH pueda tener en la presunción de titularidad que como cualquier inscripción tendría la de la Cámara al amparo del art. 38 LH. Antes de 1944, la jurisprudencia afirmaba habitualmente que la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad no bastaba como demostración plena de la titularidad dominical que el ejercicio de la acción reivindicatoria o declarativa de dominio exigía, lo cual resultaba acorde con la opinión dominante acerca de que la inscripción, en el aspecto probatorio, no era sino una copia de copias. La prueba del dominio requería el documento auténtico conteniendo el título de propiedad que era causa de la adquisición: la escritura de compraventa, de donación, etc. A partir de la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944 se ha venido admitiendo reiteradamente aquella prueba mediante la certificación registral. Así, la STS 2 abril 1979 manifestó que la carga probatoria en las acciones reales no correspondía al titular registral, amparado en la presunción del art. 38 LH, sino al demandado, o la STS 10 octubre 1980 que consideró dato de capital importancia el tener inscritas las fincas con el consiguiente favor legal de la presunción del art. 38 LH. La Jurisprudencia contraria se halla referida siempre a casos en los que la presunción registral había quedado destruida por la prueba del oponente. Por otra parte, tampoco la mera inscripción, practicada al amparo el art. 206 LH, puede considerarse suficiente para fundar una acción plenaria como es la declarativa de dominio que ejercita la Cámara, atendidas las reservas que merece dicho medio inmatriculador, a las que ya nos hemos referido, por lo que en cualquier caso deberá entrar a examinarse si dicha entidad ha probado su derecho con arreglo a las normas de derecho civil, que es en definitiva lo que ha hecho la sentencia de primera instancia».

4.4. Erregistroko fede publikoa

Efekturik sendoena hirugarrenen aldekoa da; izan ere, fede onekoak baldin badira, Erregistroak adierazitakoa errealitate hutsa da beraientzat eta horren arabera egindako eskurapenak baliozkoak dira. Hipoteka Legeko 34. artikulua hau dio:

El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

Trafiko ekonomikoak eta juridikoak ezinbestekoa du segurtasuna bermatzea eta horregatik, hain zuzen ere, fede oneko hirugarrenek beren konfiantza erregistroan jartzeko, segurtatu behar zaie beren eskurapenak ez duela asaldaturarik jasango. Beraz, legeak aginduta, erregistroak fede *fides publica* emango du. Fede publikorik gabe Erregistroak ez luke funtziorik beteko trafikoan.

4.5. Fede ona

Aipatu berri den Hipoteka Legeko 34. artikulua fede ona eskatzen du arauak eraginak sortzeko; aldiz, 32. artikulua ez du betekizunen artean jasotzen. Legitimizazioa erakusteko titularrari ez zaio fede ona eskatzen; fede ona beharrezkoa izango da eskubidea eskuratzeko, erregistroan adierazitakoaz konfiantza izan duelako eskuratzailerak. Orain, fede ona zer den erabakitzeke, kontuan hartu behar da pertsonaren ezjakintasuna, baina baita ere informazioa lortzeko izan behar den arreta jarri duen edo ez. Alegia, berez ez da nahikoa Jabetza Erregistroak dioena sinestea besterik gabe, baizik eta higiezinaren benetako egoera jakiteko prestasuna izan behar da.

Auzitegi Gorenaren 2007ko irailaren 7ko epaia: «La jurisprudencia suele identificar la buena fe con la creencia de que el vendedor es dueño de la cosa vendida o, si se quiere, con el desconocimiento de que la misma cosa se ha vendido anteriormente a otros con eficacia traslativa. Sin embargo, (...) también consideran desvirtuada la presunción de buena fe cuando el desconocimiento o ignorancia de la realidad sea consecuencia de la negligencia del ignorante».

5. Immatrikulatzeko bide berezien muga

Jabetza-eskubidea norena den *prius* bat da, aurrez zehaztu beharreko zerbait; beraz, erregistrazteak ez du eragin eratzailerik eta eragin deklaratzailer hutsa izango du; alegia, ez du eskubiderik sortzen edo ematen, norbait itxuraz jabe dela adierazi eta itxura hori babestu baino. Zehazki, Nafarroako Foru Berriko 355. legeak eta Kode Zibileko 609. artikulua, jabetza-eskubidea eskuratzeko moduen artean, ez dute Erregistroko inskripzioa aipatzen.

Ley 355: La propiedad de las cosas se adquiere por acto de disposición mortis causa o por la entrega de las mismas hecha por su propietario en virtud de un convenio que justifique la transmisión. También puede adquirirse por la usucapión o prescripción adquisitiva, por hacerse una cosa accesoria de otra principal y por disposición de la Ley.

Bestalde, Hipoteka Legeko 207. artikulua Erregistroaren fede publikoa mugatzen du bi urteko epean, finka immatrikulatuz geroztik, bide berezitik immatrikulatu bada finka.

Las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en los dos artículos anteriores no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha.

Arau hori, 1909ko Hipoteka Legeak ezarri zuen. Bere arrazoia, hain zuzen ere, immatrikulatzeko bide arruntari segitu gabe beste bideek irekitzen zuten erraztasuna kontrolatzea da. Legelariak badaki bide horietatik, maltzurkeriaz erabiliz gero, errealtatearekin bat ez datozen egoera juridikoak sendotu daitezkeela eta, hori ez gertatzeko, Erregistroak ematen duen fede publikoa esekita uzten da, immatrikulazioa egiten denetik bi urteko epean. Epe horretan idazpena frogaldian geratzen da eta benetako jabea, bere jabetza-eskubidea defendatuz, egindako immatrikulazioaren kontra joan daiteke. Aldi berean, horrela immatrikulatutako finka horren gaineko eskubiderik eskuratu nahi duenak badaki ez daukala erregistroaren babesik, bi urteko epe hori iragan bitartean behintzat. Noski, behin epe hori amaitu eta benetako jabe dela uste duenak ez badu erregistroko itxura erasotzeko erreklamaziorik egin erregistroan titular moduan agertzen direnen aurka, Hipoteka Legeko 34. artikulua araberako eskuratu duen fede oneko hirugarrenari bere eskurapena erabat babesten zaio eta bere egoera juridikoa sendotu egingo da.

6. Aurrerakoak

Berez, immatrikulatzeko hiru bideetatik, jabetza-espeditatea izan ezik, beste biak oso lausoak dira ezein kasutan. Hain zuzen ere, segurtasuna bermatu nahi izan eta Jabetza Erregistroan finkak biltzeko zorrotz jokatu nahi izan du legelariak; baina, bestalde, ahalik eta finka gehien inskribatzea da lortu nahi den helburua, higiezin eta hipoteka-merkatua bultzatzeko, eta, horregatik, bide lausoak ere aurreikusi izan dira.

Baina bide lausoak aurreikustearen ondorioz, batetik, errealtate juridikoa eta Jabetza Erregistroan jasotakoa askotan ez dira bat etorriko; eta, agian, immatrikulatze bikoitzak ere gerta daitezke. Ezein kasutan, arazoa konpontzeko, interesatuen arteko akordiorik ezean, epailearengana jo beharra sortuko da. Hain zuzen, gerta liteke egindako immatrikulazioa zuzena ez izatea, alegia inskribatutakoa eta egiazko errealtate juridikoa bat ez etortzea, Hipoteka Legeko 30. artikulua adierazten duen gisan:

Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

Horrelakoetan, jabetza-eskubidearen titularrak inskripzioa zuzentzea eska dezake Hipoteka Legeko 40. artikulua aurreikusten duen moduan:

La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no está inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas (...).

Baina horretarako jabetza-eskubidearen benetako titularrak, noski, bere titulua alegatu eta frogatu behar du. Titulu hori, besterik agertu ezin denean, preskripzio eskurtailea edo usukapioa izanen da normalean. Titulurik izan ez eta *jabetza-eskubidea eskuratzeari* buruz, Nafarroan, arau hauek izan behar dira kontuan bereziki:

Ley 357: Prescripción extraordinaria. (...) Cuando no pueda probarse la justa causa, la propiedad se adquirirá por la pacífica posesión como propietario durante cuarenta años, salvo que el propietario hubiere estado ausente de Navarra durante todo este tiempo.

Ley 358: Bienes de entidades públicas. No se requiere transcurso de tiempo para la adquisición de las cosas recibidas de instituciones del Estado o de entidades públicas.

Ley 360: Apariencia de derecho. Quien por sí o por mediación de otros ejercita sin contradicción un derecho que aparentemente tiene, se presume que es titular del mismo en tanto no se pruebe lo contrario.

Denbora dela medio jabetza-eskubidea eskuratzeko, elementu nagusia edukitza da; gauza edukita, gero, horren gaineko portaera aztertu behar da, bereziki erabilerara. Lehenik, edukitzari dagokionez, higiezinak Eliza Katolikoaren esku izan eta horien edukitzaile izan dela nabaritzat jo daiteke. Beste kontu bat da, ordea, higiezinaren gaineko edukitza hori zergatik duen eta nola baliatu duen; azken batean, edukitzeko eskubideak zer adierazi dion jendeari gauza profitatzen den bitartean. Hori jakiteko, agerrarazten diren ahalmenak aztertu behar dira, jabetza-eskubidearen ahalmenak nork erabili dituen egiaztatu behar delako. Zehaztapen horretan, elementu anitz ikus daitezke gauzarekin nork zer-nolako portaera izan duen erabakitzeke. Hasteko, eraiki beharreko higiezinaren gain erabakiak nork hartu dituen (proiektua) eta eraikina bera nola gauzatu den (dirua eta lana). Ondoren, higiezinaren aprobetxamendua nork zuzendu duen, bereziki ea eraikinaren kudeaketa egin izan duen patronaturik baden edo ez, eta fruitu zibilak (errentak) nork jaso dituen; aldi berean, jabeari dagozkion erabilerak burutzeko erabakiak zertarako hartu diren (herri-bilerak egiteko, herriko dokumentazioa jasotzeko, jolastoki izateko). Gauza oro bezala, erabileraren ondorioz sortutako ajeak konpontzeko ardura nork izan duen, hau da, gauza kontserbatzeko betebeharra nola burutu den. Gainera, bere kasuan, jabetzari dagozkion zergak ordaintzeko ardura nork hartu duen.

Elementu horiek guztiak kontuan izan beharraren ondorioz, noski, kasuak banan-banan aztertu behar dira ezinbestez. Baina, bada zuzenbideko printzipio orokor bat gogora ekarri beharrekoa eragiketa horietan: printzipioz, ezeinek ez ditu ordaintzen besteren gastuak. Hau da, inork ez du ezer ematen ezeren truk, bestelakorik frogatzen ez bada behintzat. Hain zuzen ere dirua ematen denean eta lana jartzen denean, eragiketa horren kausa erabakigarria da: nork berea duen

eskubidearen ahalmenak baliatuz egiten da, edo beste norbaiten aldeko doako eskuzabaltasun hutsagatik egin da.

Azken batean, norbaitek jabetza-eskubidea eskuratzeko betekizunak nola eta noiztik bete dituen zehaztea beste lan bat da eta, alor juridikoan beti gertatu ohi denez, kasuz kasu aztertu beharrekoa gainera.

Bibliografia

- Ballarín Hernández, R. (1984): "Rectificaciones constitucionales a la vigencia actual de las certificaciones de dominio como medio inmatriculador", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, **563**, 843-866.
- Beltrán Fustero, L. (1962): "Rasgos más destacados del régimen jurídico de las propiedades de la Iglesia católica", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, **408-409**, 306-351.
- Haza Díaz, P. de la (1995): "Inmatriculación de bienes de la Iglesia mediante certificación expedida por el Diocesano", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, **630**, 1587-1600.
- Maluquer de Motes Bernet, C. J. (1999): "Titularidad de los montes vecinales y cons-titucionalidad o no del art. 206 de la Ley Hipotecaria por lo que toca a los bienes de la Iglesia Católica. Comentario a la STS (Sala 1ª) de 18 de Noviembre de 1996", *Revista Derecho Privado*, 128-137.
- Martínez Blanco, A. (1987): "Cosas y lugares destinadas al culto en el Derecho del Estado", *Dimensiones jurídicas del factor religioso. Estudios en homenaje al profesor López Alarcón*, Murtziako Unibertsitatea, Murtzia, 267-294.
- Mínguez Sanz, S. eta Puente Prieto, J. (1975): "Consideraciones sobre el régimen jurídico-registral de las entidades religiosas", *Ponencias y comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral II*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madril, 683-712.
- Palos Estáun, A. (2001): "Inmatriculación en el Registro de la Propiedad de los bienes de la Iglesia", *Revista Española de Derecho Canónico*, 58. lib., **151**, 801-814.
- Rodríguez Blanco, M. (2000): *Libertad religiosa y confesiones. El régimen jurídico de los lugares de culto*, Boletín Oficial del Estado, Centro de Estudios Constitucionales, Madril.
- , (2000): "Las certificaciones de dominio de la Iglesia Católica. Análisis del artículo 206 de la Ley Hipotecaria", *Revista Jurídica del Notariado*, **34**, 265-301.
- Ruano Espina, L. (2005): *Régimen jurídico registral de los bienes de las confesiones religiosas y su tratamiento jurisprudencial*, Aranzadi, Zizur Txikia (Nafarroa).
- , (2007): "Titularidad e inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles (culturales) de la Iglesia", *Revista General de Derecho Canónico y Derecho Eclesiástico del Estado*, **14**; eta *Patrimonio cultural: Documentación, estudios, información*, **45**, 55-74.
- Villar Pérez, A. (1996): "Comentario a la Sentencia del Tribunal Constitucional de 27 de mayo de 1993 que declara inconstitucional el artículo 76 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964", *Estudios sobre el ordenamiento jurídico español. Libro Conmemorativo del X Aniversario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos*, Burgoeseko Unibertsitatea, Burgos, 713-727.

