

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

ES APLICABLE EL ARTÍCULO 98 DE LA LEY HIPOTECARIA Y, EN CONSECUENCIA, PROCEDE CANCELAR EN EL REGISTRO LA ESTIPULACIÓN "DE QUE EL EDIFICIO O EDIFICIOS QUE SE CONSTRUYAN EN LA FINCA VENDIDA HABRÁN DE SER DESTINADOS A SEMINARIO DIOCESANO O A UNA INSTITUCIÓN DOCENTE DE CARÁCTER DIOCESANO", POR NO REPUTARSE CONDICIÓN RESOLUTORIA "ERGA OMNES" NI ESTIMARSE CONSTITUTIVA DE UN DERECHO REAL.

Resolución de 7 de julio de 1949, "B. O." de 20 de septiembre.

El ilustrísimo y reverendísimo señor Obispo de Oviedo solicitó del Registrador de la Propiedad de la misma capital la cancelación de una cláusula que consta en determinada inscripción de aquel Registro, cuya cláusula textualmente dice así:

"Es condición de este contrato que el edificio o edificios que se construyan en la finca vendida habrán de ser destinados a Seminario Diocesano o a una Institución docente de carácter diocesano; a no ser que algún caso de expropiación forzosa dejase alguna parte de la finca inservible para la obra de conjunto". La petición de cancelación se basó en que la cláusula transcrita no encierra una verdadera condición resolutoria, ni se pacta expresamente como tal, ni por ella se constituye un derecho real, porque su verdadero concepto es el de una obligación personal que no debió entrar en el Registro y que sólo una interpretación extensiva del artículo 29 de la antigua Ley Hipotecaria pudo tener acceso a los libros registrales; y promulgado el vigente texto refundido de la Ley, estima que la mención se halla comprendida en su artículo 98 y en la disposición primera de las transitorias, y por ello solicita su cancelación.

El Registrador extendió en la solicitud una nota del tenor siguiente: "No admitida la cancelación de la cláusula condicional de la venta que se solicita en la precedente instancia suscrita por Su Ilustrísima Obispo de Oviedo, Doctor Benjamín de Arriba Castro, acompañada de una certificación de este Registro en la que se describe la finca objeto de dicha venta, porque si bien no tiene el carácter la cláusula de derecho real, ni el de condición resolutoria del contrato de compraventa de que se trata, no puede considerarse dicha cláusula como mención o derecho personal que pueda ser verificada su caducidad o extinción a instancia de parte interesada, como dispone el artículo 98 y la primera de las disposiciones transitorias de la vigente Ley Hipotecaria, puesto que es una estipulación del contrato, cuya finiquitación sólo puede ser acordada por ambas partes contratantes y, en su defecto, por decisión judicial".

Interpuesto recurso, la Dirección ratifica el auto presidencial, revocatorio de la nota del Registrador, mediante la ajustada doctrina siguiente:

Que la actual legislación hipotecaria, de acuerdo con lo sustentado por la doctrina, no sólo prohíbe el acceso a los folios registrados de derechos sin trascendencia real, sino que concede retroactividad a las normas encaminadas a eliminar los derechos de esta clase que figuran en los asientos; y, con tal finalidad, el artículo 98 de la Ley Hipotecaria ordena que "los derechos personales no asegurados especialmente... no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada" norma que recoge y sintetiza lo consignado en la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944 y que armoniza con reiteradas decisiones de este Centro directivo, según las cuales el hecho de que conste en el Registro un derecho personal no transforma su naturaleza jurídica ni le convierte en *ius in re*;

Que en la práctica se ofrecen graves dificultades a Notarios y Registradores para determinar si las relaciones jurídicas configuradas por los particulares en los documentos inscribibles tienen carácter real u obligacional, porque los requisitos señalados por la doctrina como típicos de los derechos reales en ocasiones no se presentan en la realidad con toda su pureza e integridad y tampoco faltan casos en que es forzoso reconocer la existencia de figuras intermedias de dudosa

naturaleza real que revisten los caracteres de los derechos de crédito, dudas que se aumentan porque nuestro Código civil ni enumera taxativamente qué derechos son reales ni puede deducirse de su articulado firme orientación en tal sentido y porque el vigente sistema hipotecario/es de *numerus apertus*;

Que, además de lo preceptuado concretamente en la Ley Hipotecaria respecto a certificaciones y menciones, el citado artículo 98 confía al prudente arbitrio y competencia del Registrador (Resolución de esta Dirección General de 27 de marzo de 1947), dentro del ámbito en que se desenvuelve la calificación, según el artículo 100 del Reglamento, la importante y complicada misión de excluir de las inscripciones, a petición de parte, las declaraciones de voluntad que, previo examen de las particularidades de cada caso, resulten sin verdadera naturaleza real;

Que en la cláusula cuya cancelación se pretende, transcrita en el primer resultando y copiada en la inscripción con arreglo a lo prevenido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria anterior y 61 de su Reglamento, se observa: a) Que se pretendió adscribir con la salvedad de la expropiación forzosa a un destino relacionado con la enseñanza católica "el edificio o edificios que se construyan en una finca rústica vendida a la Iglesia de la diócesis de Oviedo"; b) Que no se fijó término para cumplir la denominada condición, por la cual podría mantenerse indefinidamente; no obstante los preceptos legales sobre prohibiciones perpetuas de enajenar o cuya duración exceda de ciertos plazos con perjuicio del tráfico jurídico; c) Que no se aseguró su cumplimiento con garantía real; d) Que no se le asignó el carácter de condición resolutoria explícita con posible repercusión frente a todos; y e) Que ni siquiera hubo pacto reversional o designación de beneficiarios del suelo en el supuesto de su voluntario o involuntario incumplimiento.

Que, si se reconoce el derecho exclusivo de la Iglesia a formar a quienes hayan de consagrarse a los ministerios eclesiásticos, compete al prelado ovetense, según lo dispuesto en el canon 335 del "Codex juris Canonici" el derecho y deber de gobernar la diócesis en las cosas espirituales y temporales, con potestad legislativa, judicial y coactiva, escoger lugar conveniente para erigir el Seminario o Colegio que deberá tener toda diócesis, de acuerdo con sus posibilidades y amplitud, y determinar cuanto estime necesario y oportuno para la recta adminis-

tración y gobierno de dicho Seminario, de conformidad con lo prevenido en los cánones 1.354 y 1.357 del mismo "Codex";

Que de las expresadas normas y de los términos en que está redactada la inscripción de la escritura de venta del inmueble de referencia se infiere que la Iglesia, en cuyo favor en un cierto sentido habría de redundar el cumplimiento de la "denominada" condición, podría reducir, moderar o conmutar la finalidad señalada a la finca, teniendo en cuenta el transcurso del tiempo y alteración de circunstancias, las ventajas o inconvenientes derivados de la situación, productos, valor y recursos económicos suficientes para atender las necesidades docentes, siempre que hubiera causa justa y necesaria; y toda vez que en el caso del recurso no hay persona alguna directamente favorecida por la restricción impuesta y especialmente porque en la esfera hipotecaria no debe obstar a tercero un acuerdo obligacional y de efectos puramente civiles entre las partes contratantes, se estima aplicable el repetido artículo 98 al problema planteado y, en su consecuencia, procede cancelar en el Registro una estipulación que no se reputa condición resolutoria *erga omnes* ni se estima constitutiva de un derecho real.

* * *

No se concibe cómo nuestro Derecho, tan escrupuloso en la calificación e ingreso de los derechos inscribibles, permite que puedan adquirir naturaleza de verdaderos rangos hipotecarios derechos inciertos, de eficacia dudosa y, muchas veces, de no fácil identificación.

Estas certeras palabras que la Exposición de Motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944 (reforma de la Hipotecaria), estampa al hacer referencia a las Menciones, cobran mayor realce cuando salen a nuestro paso figuras equívocas, derechos dudosos, condiciones impropias, cual la que ha motivado el recurso que nos ocupa.

Prosiguiendo con firmeza el camino que a partir de la reforma de la Ley se trazara—Resoluciones de 17 de octubre de 1945 y 27 de marzo de 1947—, tiende de una manera enérgica nuestro Ilustrado Centro Directivo a dejar horras de toda duda las inscripciones que se practiquen y las practicadas. Escueta, sobriamente, sólo habrán de reflejar los asientos las particularidades referentes al derecho que se declare, reconozca, modifique o transmita. Todo lo demás es ocioso, ajeno a la función registral. Con ello sufre un rudo golpe el ar-

título 1.124 del Código civil, de tan decisiva influencia otrora por su contenido y su alusión a la Ley Hipotecaria.

Es la doctrina sana y consecuente. Elimina toda influencia civilística y el peligro de explicar por ésta normas hipotecarias (según alusión exacta del admirado Ramón de la Rica en su conferencia sobre el "Valor efectivo de la inscripción"), e interpreta el pesamiento del legislador de la reforma.

Decía la circunstancia segunda de la Ley de 1909 que toda inscripción expresaría la naturaleza, extensión, *condiciones y cargos de cualquier especie del derecho que se inscriba...*

La amplitud de redacción de esta circunstancia y la obligación de copiar literalmente las condiciones contenidas en el título que imponía al Registrador en el número 9 del artículo 61 del Reglamento fueron la causa de llenar los Registros de aquellas figuras equívocas, derechos dudosos, condiciones impropias a que en un principio hicimos alusión.

Es cierto que se dejó intacta tal circunstancia en la reforma, pero acaso fué ello por su misma profundidad, que se revelaba en el nuevo artículo 11, de tanta repercusión y trascendencia, como en la misma Exposición de Motivos, de la que antes hemos dejado transcritas las frases apropiadas.

Fué al refundir la antigua y nueva Ley, en 8 de febrero de 1946, cuando se retoca esa circunstancia de manera sustancial. Reza ahora así: En la inscripción se hará constar "la naturaleza, extensión y condiciones, *suspensivas o resolutorias, si las hubiere*, del derecho que se inscriba...

Ningún comentario más atinado y elocuente de tal reforma que lo escrito por el—siempre maestro, cada día más seguro y centrado—, insigne Núñez Lagos en su Memoria sobre el Registro de la Propiedad Español al primer Congreso Internacional del Notariado Latino.

Dice así al hablar de los hechos en condición (página 231 de esta Revista correspondiente a abril del año en curso): "Hay otra clase de hechos no inscritos que pueden tener importancia en los efectos inmutantes de la inscripción. Son los *eventos* de las condiciones.

La primitiva Ley de 1861 mencionaba entre las circunstancias que habría de tener la inscripción las "condiciones" del derecho que se adquiriría. Se abarcaba así todo el contenido de un acto o contrato

cuando la palabra condición tenía sentido de pacto o estipulación. Naturalmente, la resolución o rescisión (art. 1.124 del Código civil) por incumplimiento de condiciones u obligaciones bilaterales alcanzaba al tercero y singularmente el impago del precio aplazado. Muchas inscripciones expresaban la "forma y plazos en que se hubiere convenido el pago" (art. 11).

Ni que decir tiene que si entraban en el Registro las "condiciones" en sentido amplio, con más razón tenían acceso las condiciones en sentido técnico: la condición suspensiva y la resolutoria. Con arreglo a este régimen en el Registro había incrustados dos medios de influir en su eficacia por *hechos* ajenos al Registro: el incumplimiento de condiciones impropias y tácitas, y el incumplimiento o el cumplimiento de condiciones propias y expresas.

El texto refundido de 1946 suprime totalmente la repercusión registral de las condiciones tácitas. El artículo 9.º de la Ley sólo se refiere al ingreso en el Registro de las condiciones técnicas: suspensivas o resolutorias, y el 23 al modo de hacer constar su cumplimiento o incumplimiento. El mecanismo es bien sencillo: al tercero no le perjudican más condiciones suspensivas, resolutorias, revocatorias o rescisorias que aquellas que consten de modo expreso en el Registro... Los *hechos* de cumplimiento o incumplimiento que no se refieran a condiciones en sentido técnico estricto no afectan a tercero, ni siquiera tratándose del pago o impago del precio aplazado (art. 11)."

El artículo 51 del actual Reglamento determina en su regla sexta cómo se ha de dar a conocer la extensión del derecho, evitando queden transcritas toda suerte de estipulaciones o pactos que carezcan de trascendencia real.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.