

- y 3. CONSTITUYE UN PACTO OBLIGACIONAL DE NO DISPONER, CUYA INSCRIPCIÓN DEBE SER CANCELADA POR EL REGISTRADOR CUANDO LO SOLICITE LA PARTE INTERESADA O SE PIDA LA CORRESPONDIENTE CERTIFICACIÓN DE CARGAS, DE ACUERDO CON LOS ARTÍCULOS 98 DE LA LEY HIPOTECARIA Y 355 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, LA CLÁUSULA CONTENIDA EN UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, POR VIRTUD DE LA CUAL LAS VENDEDORAS DE UNA FINCA URBANA DESTINADA A CONVENTO SE RESERVAN EL DERECHO A REIVINDICAR EL TERRENO ENAJENADO Y DARLE LA APLICACIÓN QUE CREYERAN MÁS CONVENIENTE, EN EL CASO DE QUE POR CUALQUIER CAUSA DEJASE DE EXISTIR EL CONVENTO, O POR CONVENIENCIA PROPIA DE LA COMUNIDAD SE TRASLADASE A OTRO SITIO, O SI POR ALGUNA DISPOSICIÓN DEL GOBIERNO SE ACORDASE SU INCAUTACIÓN O VENTA; Y TODO ELLO EN ATENCIÓN A QUE POR DESTINARSE LA FINCA VENDIDA A UN OBJETO RELIGIOSO SE HIZO LA ENAJENACIÓN EN PRECIO INFERIOR AL DEBIDO.

*Resoluciones de 19 de julio y 10 de octubre de 1973 (B. O. del E. de 15 de agosto y 6 de noviembre).*

A) *Antecedentes de hecho.*—1. La Congregación de Religiosas Concepcionistas Franciscanas de San José compró a doña Concepción Rodríguez Valdeosera y a su hija, doña María de las Mercedes Muñoz y Rodríguez, mediante escritura otorgada ante el Notario que fue de Madrid don Zacarías Alonso y Caballero, el 16 de octubre de 1891, una finca urbana destinada a convento, sita en el ensanche de Madrid e inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 al libro 582 del archivo, tomo 79 de la sección 3.ª, folio 192, finca número 1.714, inscripción primera, en la que consta la siguiente cláusula: «Si por cualquier causa dejase de existir el convento o por conveniencia propia de la comunidad se trasladase a otro sitio, así como si por alguna disposición del Gobierno se acordase su incautación o venta, las vendedoras tienen derecho a reivindicar el terreno enajenado y darle la aplicación que creyeran más conveniente, pues por destinarse a un objeto religioso se hace la enajenación en menos precio que el que podría obtenerse adquiriendo un particular.» Fallecidas las vendedoras, estimando la Congregación Religiosa que dicha limitación debía ser cancelada, la Abadesa del convento, en instancia de 20 de enero de 1972, solicitó del Registrador de la Propiedad la extensión del oportuno asiento.

Presentada en el Registro la anterior instancia, acompañada de certificación de fallecimiento de doña Mercedes Muñoz Rodríguez, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la cancelación solicitada en el precedente documento, al que se acompaña certificación de defunción de doña Mercedes Muñoz Rodríguez, por tratarse de una inscripción practicada en virtud de escritura pública, de un contrato con condición, y la cancelación de esta condición en él pactada, sólo puede llevarse a cabo por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación el favorecido por la misma o sus causahabientes o representantes legítimos, como exige el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Siendo insubsanable este defecto, no procede anotación de suspensión, que no ha sido solicitada.»

La citada Congregación de Religiosas interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación. El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, estimando que por tratarse de derechos inscritos protegidos por la fe pública, los correspondientes asientos sólo pueden cancelarse, de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, por sentencia firme o acuerdo unánime de los interesados. Y la Dirección General revocó el auto apelado y la nota del Registrador.

2. La misma Congregación de Religiosas Concepcionistas Franciscanas de San José compró a don Clemente Ortueta y Garay, mediante escritura otorgada ante el Notario que fue de Madrid don Zacarías Alonso y Cabañero, el 30 de julio de 1892, una finca urbana lindante al convento de la Congregación compradora e inscrita en el Registro de la Propiedad número 1.º al libro 548, tomo 63 de la sección 3.ª, folio 37, finca número 1.361, inscripción primera, en la que consta que el destino del terreno ha de ser agregarlo al referido convento, «pero si por cualquier causa éste dejase de existir o por conveniencia propia se trasladase a otro sitio, así como si por alguna disposición gubernativa se acordase su incautación o venta, el señor Ortueta y sus sucesores podrían reivindicarlo y darle la aplicación que creyeran más conveniente, pues por destinarse a un objeto religioso lo vende en menor precio que el que podría obtener del mismo». Y estimando la indicada Congregación Religiosa que dicha limitación debía ser cancelada, la Abadesa del convento, en instancia de 20 de enero de 1972, solicitó del Registrador de la Propiedad la extensión del oportuno asiento.

Presentada en el Registro la anterior instancia, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la cancelación solicitada en el precedente documento, al que se acompañan certificados de defunción de don Javier y doña María Ortueta Murguítio, por tratarse de una inscripción practicada en virtud de escritura pública de un contrato con condición, y la cancelación de esta condición en él pactada sólo puede llevarse a cabo por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en el cual preste su consentimiento para la cancelación el favorecido por la misma o sus causahabientes o representantes legítimos, como exige el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, se hace constar que en el documento no se expresa la extensión superficial con arreglo al sistema métrico decimal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54, 4.º, del Reglamento Hipotecario. Siendo el primer defecto consignado de carácter insubsanable, no procede anotación de suspensión, que no ha sido solicitada.»

Igualmente la Congregación de Religiosas recurrió contra esta calificación. El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por las mismas razones. Y de nuevo la Dirección General procede a revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

B) *Doctrina de la Dirección General de los Registros*.—1. En el primero de los recursos señalados, que dio lugar a la Resolución de 19 de julio, la Dirección General justifica su decisión por medio de los siguientes Considerandos:

Que para resolver la cuestión planteada en este expediente relativa a la posibilidad de cancelar una limitación que figura en la inscripción de dominio de una finca, se hace necesario examinar cuál sea la naturaleza jurídica del contrato que en su día celebraron las partes y que provocó el asiento discutido.

Que las partes calificaron de compraventa el contrato realizado, según se expresa en la escritura, y en ella se contiene una cláusula en la que se declara que por razón del destino del inmueble la venta se hace a menor precio del que podría obtenerse por la finca, lo que induce a incluirla dentro de las llamadas compraventas de amigo o *negotium mixtum cum donatione*, en donde hay pluralidad de causas, pues por un lado están las recíprocas prestaciones de las partes, cosa y precio, y, por otra, una liberalidad de una de ellas al ser el precio inferior al real.

Que este tipo de negocios jurídicos, por las dificultades que plantea, ha dado lugar a muy variadas posiciones doctrinales, que van, entre otras, desde la llamada teoría de la absorción hasta la del interés dominante pasando por la de la combinación, analogía, o finalidad práctica perseguida por los contratantes, todas ellas no siempre satisfactorias para el caso concreto, ya que no debe olvidarse que, por la duplicidad de la causa, es necesario acudir a las normas del Código civil sobre interpretación de los contratos para tratar de resolver las dudas que la propia complejidad del negocio ha planteado.

Que en el supuesto concreto de este expediente, y conforme al artículo 1.281 del Código civil, parece que la intención de las partes fue la de celebrar un contrato de compraventa, ya que de esta manera se califica el negocio en la escritura y se reitera esta finalidad de compra en toda la parte dispositiva de la misma, sin que esta evidencia quede desvirtuada por la cláusula que hace referencia al menor precio de la finca vendida, ya que, como declaró la sentencia de 7 de diciembre de 1948, la causa de la donación está constituida por la mera liberalidad, en términos que el enriquecimiento del donatario constituye el fin esencial del contrato, circunstancia que aquí no queda suficientemente probada, por lo que en el último término, y según el artículo 1.289 del Código civil, las dificultades y dudas cuando el contrato es oneroso habrán de resolverse en favor de la mayor reciprocidad e intereses.

Que la estipulación de la compraventa discutida en la que se contiene la reserva establecida en favor de los vendedores para readquirir el inmueble, no se ha configurado con el carácter de derecho real, al faltarle los requisitos necesarios para ello, lo que hubiera dado lugar a que, tal como declaró la Resolución de 20 de septiembre de 1966, pudiera tener acceso al Registro con plenitud de efectos, sino que se trata de un pacto obligacional de no disponer, cuyo incumplimiento por el comprador queda sujeto a la condición resolutoria de resolverse la compraventa.

Que aun cuando la función característica del Registro de la Propiedad es la publicación del dominio y derechos reales sobre bienes inmuebles, en algunos casos, tal como declaró la Resolución de 13 de junio de 1935, tienen cabida otras relaciones jurídicas que carecen de carácter real, y que contienen condiciones a que se sujetan los derechos inscritos, o de titularidades que tienden a la formación o constitución de derechos reales, si bien es cierto que a estas relaciones no inscribibles *per se*, pero que cumplen la finalidad de dar a conocer posibles modificaciones del *ius in re*, no le son aplicables en todo su rigor y pureza los principios hipotecarios.

Que en el supuesto concreto de este expediente, por la condición impuesta, el comprador aparece privado de la facultad de disponer de la finca, ya que si lo hiciera quedaría resuelto el contrato y sin ningún efecto el acto realizado, con lo que de modo indirecto se vulneraría el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, que no permite ingresen en el Registro las prohibiciones de enajenar que tienen su origen en un acto a título oneroso, salvo que aparezcan aseguradas con hipoteca u otro tipo de garantía real, lo que aquí no sucede.

Que ante esta circunstancia habrían de aplicarse los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 355 de su Reglamento, que al ordenar que los derechos personales no asegurados especialmente no tendrán la consideración de gravámenes a efectos de esta Ley, imponen como consecuencia que habra de ser cancelado por el Registrador el asiento discutido, cuando lo solicite la parte interesada o se pida la correspondiente certificación de cargas.

2. Y en cuanto al segundo de dichos recursos, que motivó la Resolución de 10 de octubre, la revocación de la calificación registral se basa en el siguiente único Considerando:

Este recurso se plantea entre los mismos interesados y sobre una cuestión similar a la resuelta por este Centro Directivo en la Resolución de 19 de julio de este mismo año, en la que declaró que procedía la cancelación del asiento solicitado al aplicar los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 355 de su Reglamento, dadas las características de la cláusula discutida en la compraventa celebrada, al faltarle a la reserva establecida a favor del vendedor los requisitos necesarios para considerarla como un figura de naturaleza real, y en donde, además, el comprador aparece privado de la facultad de disponer de la finca al quedar resuelto y sin ningún efecto el contrato, caso de que lo hiciera, con lo que, de modo indirecto, se vulneraría el artículo 27 de la Ley Hipotecaria.

C) COMENTARIO.—1. Como acertadamente se afirma en la Resolución de 19 de julio de 1973, el enjuiciamiento del problema allí planteado exige la nueva calificación de la naturaleza jurídica del contrato inscrito. Se trata, pues, de precisar la naturaleza del contrato en orden a determinar la configuración del pacto, su inscribibilidad, su posible oponibilidad y los requisitos de su cancelación. Determinación de la naturaleza jurídica no como mera etiqueta conceptual o *nomen iuris*, sino como delimitación de los perfiles de la figura estudiada, para establecer, de acuerdo con ese perfil institucional, el régimen jurídico aplicable, que es lo que más directamente importa.

El problema de la naturaleza jurídica se nos aparece como algo inicialmente teórico y difícil: Supone subsumir una figura concreta, aquella cuya naturaleza nos interesa descubrir, en la calificación genérica de otra figura semejante pero distinta o, por lo menos, conceptualmente más amplia. Así, por ejemplo, cuando afirmamos que la compraventa es un contrato bilateral y oneroso. Tal dificultad se acrecienta cuando nos encontramos en presencia de figuras complejas y atípicas, que por su propia complejidad no encajan plenamente en el cauce típico de otras categorías conceptuales. De donde resulta que su reducción lógica a otros esquemas más amplios puede suponer el desvanecimiento de la figura inicialmente contemplada. Recordemos, en este sentido, la dificultad de perfilar con precisión la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, de los contratos complejos y atípicos, o de los arrendamientos con eficacia real, etc.

Para desentrañar las líneas básicas de construcción de estas figuras complejas caben, por lo menos, dos vías posibles de solución. O atender al elemento predominante, dentro de esa pluralidad de elementos concurrentes, cuando ello sea posible, o bien atribuir a la figura en cuestión una naturaleza *sui generis*, que nada explica. Como es claro, ninguna de esas dos superficiales soluciones resulta satisfactoria.

A pesar de esas innegables dificultades y de los resultados desalentadores a que a veces se llega por este camino, de ese nominalismo jurídico que a veces nada explica, la tarea de descubrir la naturaleza de los fenómenos jurídicos en general, y de cada figura concreta en particular, tiene una especial importancia y se nos aparece como una exigencia ineludible: a) Como medio para determinar el régimen jurídico aplicable a la figura en cuestión; b) Como punto de partida para enjuiciar su eficacia real, su oponibilidad frente a terceros y su inscribibilidad. Situados en esa perspectiva, debemos recordar la función calificadora que el Registrador desempeña, tendente a descubrir la naturaleza de los negocios jurídicos que en el Registro se presentan, la causa de la atribución patrimonial en cada caso, sus efectos inter partes o frente a terceros, etc. Actividad de calificación jurídica, de enjuiciamiento de la estructura y función de cada situación jurídica, de acuerdo con su efectiva naturaleza, sin sujetarse a las palabras utilizadas por las partes para designar su propia convención. Función calificadora que tiene una superlativa importancia para la delicada actividad de otorgar la publicidad registral y que, como tal, constituye la base y la razón de ser de las actuaciones de los Registradores de la Propiedad. En el Registro sólo deben entrar situaciones legales, válidas, jurídicamente perfectas, netamente perfiladas, y sólo en la medida en que puedan producir efectos frente a terceros por su inscripción.

2. Si nos preguntamos por la naturaleza jurídica del contrato celebrado el 16 de octubre de 1891 entre doña Concepción Rodríguez Valdeose-ra y su hija, doña María de las Mercedes Muñoz Rodríguez, de una parte, y la Congregación de Religiosas Concepcionistas Franciscanas de San José, de otra parte, observamos que la contestación a esa pregunta encierra la solución de tres problemas distintos: A) Si el contrato básico era de compraventa o de donación; B) Si la cláusula contenida en ese contrato, la cancelación de cuya inscripción ahora se solicita, supone una condición resolutoria, un modo condicionante de destino, una prohibición de disponer, un derecho de reversión o alguna otra figura análoga; C) Si dicha cláusula así inscrita debe tener eficacia frente a terceros con o sin limitaciones.

En todo caso, el problema de fondo común a esas tres cuestiones apuntadas está en la adecuada interpretación del contrato celebrado. Lo cual implica la reconstrucción de la relación jurídica pactada y de los perfiles institucionales del negocio jurídico complejo así realizado.

3. En relación con el contrato básico celebrado, se cuestiona si se trataba de un contrato de compraventa, o de donación, o de un contrato mixto. Problema de calificación de la causa contractual, que si es fundamental en la interpretación de todo negocio jurídico, lo es especialmente en relación con su inscripción registral. Recuérdese, en este sentido, la distinta eficacia que la publicidad del Registro atribuye a cada negocio, según sea onerosa o gratuita la causa del mismo (cfr. art. 34 de la Ley Hipotecaria). De donde resulta la imprescindible exigencia de la adecuada calificación y constancia expresa en el Registro de la causa correspondiente a cada negocio, en cuanto determina la protección registral que de ahí resulta.

En el caso concreto planteado se consideraba como compraventa al contrato celebrado, pero se añadía que por destinarse la finca vendida a convento, el precio de la enajenación era inferior al que normalmente le correspondería. ¿Causa onerosa o causa gratuita? La presunta onerosidad existente en el contrato de compraventa quedaría así desvirtuada por la menor contraprestación económica, no equivalente al valor real de la finca. No existe aquí la reciprocidad de intereses ni la equivalencia de las prestaciones propia del negocio oneroso; pero tampoco el mero beneficio patrimonial del adquirente sin contraprestación, que caracteriza a los

negocios gratuitos (1). Si del plano de la causa específica del contrato de compraventa (cambio de cosa por precio) pasamos al de la causa concreta del contrato celebrado (transmisión de la finca por precio rebajado o de favor para ser destinada a un fin piadoso o religioso: convento de monjas), observamos que no se trata de una compraventa onerosa en sentido estricto, mas tampoco de una típica donación. ¿Estaríamos en presencia entonces de un negocio mixto con causa compleja? Negocio mixto desde la perspectiva causal, de la atipicidad de la causa, que es lo que ahora estamos estudiando, y no desde el punto de vista de su complejidad negocial, de su contenido de estipulaciones, porque ésa es otra cuestión a la que luego aludiremos. En cualquier caso, ambos temas están íntimamente compenetrados, porque cuando nos preguntamos aquí por la causa nos estamos refiriendo al elemento causal de ese complejo negocio, concebido como una unidad e integrado por las diversas estipulaciones que comprende. Por lo que la complejidad de contenido puede traducirse en la atipicidad de la causa.

El Registrador calificador ya apuntó la duda entre la causa onerosa o gratuita en el presente contrato. Y estimó que éste debía ser considerado como una compraventa de amistad. Por el mismo camino, la Resolución que comentamos califica al contrato discutido como compraventa de amigo o *negotium mixtum cum donatione*. Y recuerda las vacilaciones doctrinales surgidas para la calificación de estos negocios complejos (teorías de la absorción, del interés preponderante, de la finalidad práctica perseguida, etc.) (2). Para concluir—acertadamente, a mi juicio—que hay que acudir a las normas del Código civil sobre interpretación de contratos si se quieren resolver las dudas derivadas de esa complejidad negocial. A partir de ahí, el artículo 1.281 del Código civil sirve—en verdad no muy convincente, por su extremada amplitud para conducir una tan sutil distinción—para llegar a la solución de que, en la duda, debe afirmarse la calificación onerosa del contrato: no sólo por haber sido calificado de compraventa por las partes, lo cual evidentemente no es razón suficiente, sino también por la ausencia de auténtica liberalidad, ya que el precio pagado, aun siendo inferior al real, actuaba como contraprestación de la transmisión, en la que no había enriquecimiento meramente gratuito del adquirente.

Por lo demás, la referencia al artículo 1.289 del Código civil, en cuanto establece con carácter general que en los contratos onerosos las dudas de interpretación deben resolverse en favor de la mayor reciprocidad de intereses, tampoco resulta muy adecuada, porque: 1) El artículo 1.289 presupone la previa calificación como oneroso del contrato en cuestión, lo que aquí falta por demostrar suficientemente, ya que es esa calificación onerosa la que se trata de descubrir en su caso. Mal puede utilizarse lo que es supuesto de hecho de aplicación de la norma, como consecuencia jurídica de su regulación; 2) Además, esa aconsejable reciprocidad de intereses que aquí se predica para los contratos onerosos, sólo entra en juego cuando las dudas interpretativas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y no sobre la propia naturaleza de la causa, que es un elemento esencial, y por eso su calificación se da aquí por supuesta.

Es interesante, en cambio, recordar la Sentencia de 7 de diciembre de 1948, expresamente recogida en el Considerando cuarto de esta Resolución, cuya doctrina jurisprudencial sí nos sirve de adecuado apoyo a la solución del contrato oneroso que aquí se defiende. Según esta Sentencia, «con arreglo a los artículos 618 y 1.274 del Código civil, la causa de la donación está constituida por la mera liberalidad, en términos que el

(1) FEDERICO DE CASTRO: *El negocio jurídico*, Instituto Nacional de Estudios Jurídicos. Madrid, 1967, págs. 262 y sigs.

(2) Véase FEDERICO DE CASTRO: *El negocio jurídico*, págs. 202-212 y 266.

*enriquecimiento del donatario constituye el fin esencial del contrato; y si la gratuidad aparece como el aspecto objetivo de éste, del mismo modo y bajo el aspecto subjetivo, a la intención de beneficiar por parte del donante debe corresponder correlativamente en el donatario el *animus* de aceptar a título de liberalidad la atribución patrimonial, puesto que el disenso en la causa impediría la perfección del contrato, siendo de recordar a estos efectos la doctrina establecida en la antigua Sentencia de esta Sala de 5 de mayo de 1896, la cual declara que *cuando el acto no es gratuito en beneficio del donatario y lo determina el interés de ambas partes y no la liberalidad de una de ellas, carece de los requisitos indispensables para ser calificado de donación*».*

Atendiendo al propósito práctico buscado por las partes en el contrato (3), y a la ausencia de pura gratuidad en la transmisión de la finca destinada a convento de religiosas, parece oportuna la calificación de negocio oneroso que en la Resolución se hace. Porque, aunque el precio fuera menor, siempre actuaba como contraprestación de la adquisición de la finca. Porque, en cualquier caso, la enajenación no era meramente gratuita, con total enriquecimiento del adquirente. Y porque, en la duda de cuál de esos dos elementos fuera prevalente, resulta más adecuada la estimación como contrato oneroso, atendida la compleja finalidad unitaria del contrato en cuestión, y las normas interpretativas del Código civil respecto a uno y otro tipo de causas (4).

La calificación de la compraventa tantas veces aludida como contrato oneroso o gratuito tiene trascendencia no sólo en el plano general de la eficacia del negocio y de su publicidad registral (Recuérdese: art. 34 de la Ley Hipotecaria). En este sentido, la calificación es imprescindible y previa a la inscripción), sino también en el más concreto de la posible inscripción de las prohibiciones de disponer, si se estima—como se afirma en la Resolución—que el pacto añadido a la compraventa entrañaba una prohibición de disponer. Porque entonces, figurando en un contrato oneroso, no debería ser inscribible (art. 27 de la Ley Hipotecaria) y podría ser cancelada, a instancia de parte interesada, la inscripción indebidamente practicada. En seguida volveremos sobre esta cuestión.

4. Siguiendo por el camino de investigar la naturaleza del contrato de compraventa tantas veces referido, debemos estudiar ahora la cláusula contenida en aquel contrato y objeto de inscripción, cuya cancelación se solicitaba en el Registro a través del escrito que motivó el presente recurso. Se trata de determinar, igualmente, cuál sea la figura regulada en dicha cláusula. Cuestión compleja, por la diversidad de interpretaciones de que es susceptible ese pacto. Tratemos de resumir lo más brevemente posible alguna de estas vías de interpretación, para no alargar con exceso este comentario.

Antes de intentar esa enumeración comencemos recordando el tenor literal de la cláusula discutida, que dice así: «Si por cualquier causa dejase de existir el convento o por conveniencia propia de la Comunidad se

(3) Para la discusión doctrinal entre propósito práctico y fin jurídico, véase *El negocio jurídico*, citad., págs. 27-31.

(4) La necesaria calificación registral en busca de la verdadera naturaleza jurídica del acto, al margen o más allá de la calificación nominal dada al mismo por las partes, plantea un problema de no pequeña entidad, íntimamente relacionado con el caso controvertido, y en el cual no podemos entrar ahora. Si el Registrador, en ejercicio de su función calificadora, puede llegar a inscribir como donación, o como acto a título gratuito, el negocio calificado como compraventa onerosa por las partes o el Notario autorizante de la escritura, o si, en todo caso, debe transcribirse en el asiento el nombre del contrato tal como figura en el documento. Con las evidentes e importantísimas consecuencias prácticas que se derivan de una u otra. ¿Quid, por ejemplo, en los supuestos de simulación aparente, en que el negocio disimulado aflora en el propio contrato? En nuestra modesta opinión, el primer camino es el adecuado, porque la calificación del Registrador se extiende también a la causa de la atribución, a la naturaleza del título adquisitivo. Pero no tenemos tiempo ahora para entrar en su demostración. Quede sólo apuntado ese problema para dejar constancia de su trascendencia práctica.

trasladase a otro sitio, así como si por alguna disposición del Gobierno se acordase su incautación o venta, las vendedoras tienen derecho a reivindicar el terreno enajenado y darle la aplicación que creyeran más conveniente, pues por destinarse a un objeto religioso se hace la enajenación en menos precio que el que podría obtenerse adquiriendo un particular.»

En definitiva, reducida la cláusula a su estructura básica, podemos distinguir en ella dos partes claramente diferentes: 1) Los presupuestos de su aplicación. Que pueden reducirse a tres acaecimientos o grupos de causas: a) Que el convento dejase de existir (sea cual fuere el motivo de esa inexistencia sobrevenida); b) Que la comunidad se trasladase a otro sitio, por su propia voluntad o conveniencia; c) Que por decisión del Gobierno, el convento fuese objeto de incautación o venta. Es decir, cuando el convento dejase de estar situado en aquella finca, bien porque la propia comunidad lo decidiera—b)—, o porque el Gobierno lo impusiera—c)—, o porque dejase de existir como tal convento—a)—. 2) Las consecuencias derivadas de ese supuesto de hecho. Cuando ocurriera cualquiera de estos acontecimientos, entonces se prevé contractualmente las consecuencias jurídicas resultantes de ese juego de causas: las vendedoras podrán reivindicar la finca y aplicarla al destino que crean conveniente.

La última parte de la cláusula—tercer elemento estructural—recoge la justificación o causa de la previsión así establecida: la necesidad de que la Congregación compradora destine el terreno que compra precisamente a convento. De modo que si esa finalidad de destino resulta incumplida, se resolverá la transmisión realizada y podrán las vendedoras destinar la finca como quieran, una vez que la hayan reivindicado a su favor. Construcción que nos recuerda la antigua figura de la *restitutio in integrum*, con su obligada secuela de vuelta de las cosas a su estado anterior, como si nada hubiera ocurrido en el tiempo intermedio.

Igual que sucede con el estudio de las normas, donde puede distinguirse eficazmente el supuesto de hecho y las consecuencias jurídicas de su aplicación, al contemplar ahora la norma contractual referida podemos también separar ambos elementos. Aunque de distinto origen, se trata de dos proposiciones normativas con eficacia jurídica. En definitiva, se trata de atribuir unas determinadas consecuencias a una situación de hecho pre-determinada.

Pues bien, partiendo de esa inicial y elemental consideración, podemos ahora considerar algunas de las fórmulas apuntadas para perfilar el contenido de esa cláusula negocial:

A) Según la propia Resolución que estamos comentando, la estipulación referida encierra un pacto obligacional de no disponer, porque la Congregación compradora aparece privada de la facultad de disponer de la finca, ya que si lo hiciera quedaría resuelto el contrato y sin ningún efecto el acto dispositivo así realizado. El incumplimiento de ese pacto de no disponer actuaría como condición resolutoria de la compraventa celebrada. De donde se concluye que, como tal prohibición de disponer en un contrato oneroso, de eficacia meramente obligacional o personal, no era susceptible de inscripción (art. 27 de la Ley Hipotecaria), y podía ser cancelada de acuerdo con los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 355 del Reglamento Hipotecario.

Con todos los respetos que nos merece la autorizada opinión de la Dirección General, la construcción así formulada no parece convincente y creemos que no resiste una crítica rigurosa. Centrado el problema en este terreno, debemos recordar cómo bajo el nombre de prohibiciones de disponer se incluyen figuras jurídicas muy diversas, no siempre susceptibles de tratamiento unitario. Sobre la base de los escasos preceptos que en nuestra legislación se dedican a este tema, y singularmente de los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, se hace necesario precisar un concepto más estricto y concreto de las prohibiciones de disponer, menos

difuso que el que habitualmente se maneja, tarea que corresponde obviamente a la doctrina de los autores y a la interpretación jurisprudencial de estas figuras. Para obtener un mayor rigor conceptual y una más adecuada interpretación y aplicación de los artículos legales relativos a estas figuras.

Como tuve ocasión de señalar hace algunos años, la prohibición de disponer en sentido estricto o técnico supone una limitación o restricción que recae directamente sobre la facultad dispositiva; es incompatible con los derechos intransmisibles y las incapacidades subjetivas, por cuanto presenta un perfil objetivo como tal limitación; y comprende tanto las figuras restrictivas unilaterales, sin titularidad actual de otro sujeto, como aquellas otras en que la disposición válida exige la concurrencia de dos o más personas, siempre que no concorra simultáneamente un derecho subjetivo de otra persona (5).

Planteadas así las cosas, no parece que la cláusula discutida contenga una prohibición de disponer en sentido técnico: a) Porque no se impide en ella expresamente la venta posterior, de modo que si ésta llega a realizarse resulte ineficaz, sino que se establece sólo la posibilidad de que las vendedoras readquieran la finca vendida si ésta llega a enajenarse. Por tanto, si las vendedoras no ejercitan esa facultad de reversión, la venta ulteriormente realizada será plenamente válida. No se excluye la facultad dispositiva ni se condiciona o limita, sino que se atribuye a las vendedoras la facultad de impugnación—ejercitable sólo si ellas quieren, como cualquier facultad—para el caso de que la enajenación se produzca. Y esta facultad de impugnación se establece no para dejar sin efecto un acto inválido, sino como consecuencia de la existencia de una facultad o derecho de readquisición. Ahí está el nudo de la cuestión y ahí debe ésta ser estudiada: matizando la naturaleza de esa facultad de readquisición («derecho a reivindicar», se dice en la cláusula).

b) Porque aun en el caso hipotético de que se estableciera una limitación o prohibición a la facultad de disponer, no se estipula esa presunta prohibición con independencia de un derecho correlativo a favor de persona determinada. Sino que ocurre justamente lo contrario. A saber: que la limitación sería aquí consecuencia directa de esa facultad o derecho de readquisición, al que ya nos hemos referido. En tanto la congregación compradora no puede—no debe, diríamos nosotros mejor—vender, en cuanto que esa venta puede producir la reversión de la finca a las primitivas vendedoras, por lo que la segunda enajenación puede no llegar a producir sus efectos típicos traslativos. De acuerdo con lo que ya hemos apuntado, si el obstáculo a la enajenación va acompañado simultáneamente de un derecho correlativo a favor de otra persona, entonces ya no estamos en presencia de una prohibición de disponer en sentido técnico, sino de una consecuencia de ese derecho o facultad, cuya específica naturaleza será, en definitiva, la que justifique y explique aquella limitación.

La interpretación del pacto contemplado parece más bien conducirnos a la conclusión de que la Congregación compradora podrá vender la finca comprada, que no se le impedía ni se le había prohibido esa enajenación. Sólo que en tal caso—supuesto de hecho—nacía el derecho a reivindicar por parte de las vendedoras—consecuencia jurídica de ahí derivada—. Con doble motivo, si observamos que la «venta» del terreno destinado a solar sólo figura contemplada en el pacto como efecto de una disposición gu-

(5) "Prohibición contractual de disponer y derecho de adquisición preferente". A. D. C., XVIII-IV, 1965, págs. 953 y sigs. Más dudoso es el tema de si dentro de las prohibiciones de disponer en sentido estricto sólo deben tener cabida aquellas que pueden ser eficaces frente a terceros—oponibles—, o también hay que incluir las que sólo son susceptibles de eficacia personal o *inter partes*, porque, en rigor, sólo las primeras impiden o excluyen el acto dispositivo, ya que, por definición, éste supone la intervención del tercer adquirente. Para una ampliación sobre el tema, que aquí no se aborda con más detalle porque no condiciona el problema planteado, puede verse nuestro trabajo citado al comienzo de esta nota.

bernativa, y ni siquiera se recoge expresamente cuando el cambio de destino de la finca fuera debido a actuación de la propia Comunidad: sólo se habla entonces de «traslado del convento a otro sitio por conveniencia propia de la Comunidad». Lo cual no deja de ser sintomático a los efectos aquí indicados. Aunque no excluye, naturalmente, que ese libre cambio de lugar y consiguiente modificación en el destino religioso de la finca, implique su enajenación a terceros.

La presunta no enajenación libre a cualquier persona, derivada del pacto tal como está redactado, vendría tan sólo limitada o condicionada por ese derecho de reversión o readquisición a favor de las vendedoras iniciales. Como ocurre en todos los casos en que entra en juego un pacto de retro. No cabe afirmar, pues, que se impida aquí la libre circulación de los bienes, en contra de los principios que presiden nuestra legislación. Salvo, claro, que se rebasen las limitaciones legales e institucionales del pacto de retro. Pero ésa es otra cuestión.

En resumen: Ni estamos en presencia de una prohibición de disponer en sentido técnico, ni deben entrar en juego, por tanto, los criterios que inspiran los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria. Puesto que no se impide la libre circulación de los bienes. Luego volveremos sobre este último aspecto.

B) Según el Registrador que con su calificación negativa dio lugar al recurso, el pacto estipulado y objeto de discusión constituía una condición *sui generis*, cuyos efectos serían semejantes a una condición resolutoria. Se trataría de un contrato condicional inscrito, cuya inscripción protege tanto el dominio del comprador como la limitación establecida en beneficio de los vendedores. Tesis de la condición resolutoria inscrita que afecta al contrato de compraventa celebrado: Si ocurrían determinados sucesos eventuales (venta, desaparición del convento, traslado de éste, transformación del destino conventual de la finca, etc.), se resolvería la relación derivada del contrato de compraventa y las vendedoras podrían readquirir la finca (6).

En contra de esa posible y aparentemente razonable calificación, que interpreta la estipulación apuntada como creadora de una condición resolutoria, cabría oponer, al menos, tres argumentos: a) Que no se trata de una condición formulada expresamente como tal. b) Que no se ha señalado plazo para su posible cumplimiento. c) Que la eficacia resolutoria derivada de su consumación no es automática, sino que únicamente concede a las vendedoras el derecho a reivindicar la finca.

¿Son válidos estos argumentos hasta el punto de que excluyan la apreciación de la condición resolutoria inscrita?

a) La condición resolutoria debe ser expresa—o explícita—para su inscripción cuando sirve de garantía al precio aplazado. Así lo establece el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. La razón de esa exigencia legal es bien conocida. Se trata de separar la resolución derivada del impago del precio aplazado en la compraventa, cuando así se ha pactado expresamente como garantía, y debe producir sus efectos resolutorios frente a terceros por la inscripción, de la llamada condición resolutoria tácita, que regula el artículo 1.124 del Código civil para las obligaciones recíprocas en general—y, por tanto, también para la obligación de pago del precio en la compraventa, correlativa a la de entrega de la cosa vendida—, que no se da frente a tercero (art. 1.124, párrafo 4.º) y por eso no se inscribe. Diver-

(6) Todavía cabría cuestionar si la condición resolutoria así entendida afectaba al contrato o a la relación contractual derivada del mismo. Si la resolución se proyectaba sobre el complejo negocio jurídico y todas sus consecuencias, de modo que todos sus efectos quedaran borrados y fuera completa la vuelta al estado de cosas anterior, o si sólo la relación contractual, e incluso una parte concreta de esa situación jurídica (por ejemplo, solamente el dominio de la finca destinada a convento), quedarían sin eficacia al cumplirse el evento condicionante. Cuestión de interés en la que ahora no entramos.

sidad de eficacia oponible, que impone un tratamiento registral distinto e impide la confusión de ambas figuras.

Mas ese carácter expreso o expícito que debe tener la condición resolutoria cuando garantiza el precio aplazado para poder ser inscrita, según el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y la numerosa jurisprudencia que lo interpreta, deberá estar vigente en todos los demás supuestos de condición resolutoria ante el Registro? Dicho con otras palabras: ¿habrá de configurarse, en todo caso, en forma expresa o explícita la condición resolutoria para que pueda tener acceso al Registro? Parece que no. La condicionalidad de los efectos depende de la interpretación del negocio, resulta de la voluntad negocial realmente interpretada más que de las palabras utilizadas. Y esa interpretación encaja plenamente en la calificación registral. Cabe que el Registrador, en ejercicio de su función calificadora, estime la existencia de un condicionamiento en relación con un determinado negocio y como tal lo inscriba, aunque no se formule expresamente como tal en el documento, si los efectos pactados encajan plenamente en ese cauce condicional. Si bien, lo normal y lo recomendable para los particulares es proceder de otro modo, con estipulación expresa de la condición. Para evitar dudas en la eficacia de ese condicionamiento automático, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51, 6.º, del Reglamento Hipotecario y del principio de especialidad.

b) ¿Es necesario que se estipule un plazo para el posible cumplimiento o incumplimiento de la condición que se establece? ¿O puede ser indefinido, es decir, sin limitación, el periodo de tiempo durante el cual el evento condicional puede llegar a realizarse? Cuestión difícil e interesante, no suficientemente resuelta en nuestra legislación positiva (cfr. arts. 1.116, 1.117 y 1.118 del Código civil), que afecta al mecanismo de las condiciones en general y, muy especialmente, a la proyección registral de estos elementos accesorios y condicionantes. Porque la condición inscrita, bien sea suspensiva o resolutoria, implica una restricción o limitación en las titularidades registrales, supone una transitoria indeterminación del sujeto definitivo—de acuerdo con la naturaleza de las situaciones jurídicas de dependencia que aquélla produce—, que está impidiendo la transmisión de las fincas como libres. Y esa restricción o condicionamiento no puede ser eterna o temporalmente indefinida. Aunque el tema no ha sido suficientemente tratado por los autores, a pesar de su importancia (7), parece recomendable afirmar, en línea de principio, la necesidad de la fijación de un plazo para que la condición estipulada llegue a cumplirse, y fuera del cual no puede va tener adecuado cumplimiento. Al menos, en el plano registral. Aunque el tema no deja de ser dudoso.

El plazo habrá de ser expreso o tácito, de modo que puede ser descubierto por vía de la interpretación integradora. En todo caso, deberá estar determinado o ser, por lo menos, determinable, es decir, susceptible de determinación. Lo que no cabe es un plazo absolutamente indeterminado. Como recordáramos, la situación jurídica de dependencia que resulta cuando entra en juego la condición, supone institucionalmente una indeterminación transitoria del titular de la relación.

En el ámbito registral, el problema práctico que puede plantearse es el siguiente: ¿Qué hacer si se estipula expresamente una condición, suspensiva o resolutoria, que afecta a la relación jurídico-real que se va a inscribir, cuando no se establece un plazo determinado para su cumplimiento? ¿Deberá entonces el Registrador no inscribir ese condicionamiento por falta de suficiente determinación de su contenido? quede aquí simplemente

(7) Una excepción a esa falta de estudios doctrinales es el trabajo de LUIS Díez-PICAZO: "El tiempo de cumplimiento de la condición y la duración máxima de la fase de *conditio pendens*" *Estudios de Derecho civil en honor del profesor Castán Tobeñas*, vol. III, págs. 181 y sigs. Véanse las razonables y progresivas soluciones que allí se apuntan a este problema.

te plantado en sus líneas generales tan acuciante problema, para no entrar ahora en mayores y más extensas matizaciones.

En el caso concreto planteado en el presente recurso, cabría estimar que el plazo de cumplimiento posible de la condición resolutoria era el de la vida de las vendedoras retrayentes. Si se piensa que tal facultad de reivindicar así reservada es personalísima y no transmisible a los herederos. Cuestión dudosa, sobre la cual luego volveremos. De momento, la cosa no parece lo suficientemente clara, desde este punto de vista, como para poder calificar de condición resolutoria la figura resultante de la cláusula referida.

c) Más difícil resulta de rebatir el tercer argumento, antes expuesto, relativo al carácter automático de la condición. En el caso propuesto, el cumplimiento de cualquiera de los acaecimientos que actuaban como condicionantes en la repetida cláusula—e integraban el supuesto de hecho de su aplicación—producía como consecuencia, no la reversión automática de la finca a las vendedoras, sino la atribución a éstas de la facultad de reivindicarla. De modo que la resolución del dominio de la Congregación compradora no se producía automáticamente, sino sólo en virtud del ejercicio de una facultad de readquisición. Los efectos resolutorios eran consecuencia de esa facultad, y no viceversa. La cual facultad, por otra parte, podía o no ser ejercitada. De donde resultaba, en última instancia, que la resolución no era automática, sino provocada.

¿Encaja este mecanismo de ineficacia dentro de los perfiles de la condición resolutoria? O también: ¿Es consecuencia ineludible del juego de la condición resolutoria que sus efectos, una vez cumplida, se produzcan de forma automática? Interrogantes que se sitúan en el plano de la teoría general de la condición o de los negocios condicionales. En ese mismo terreno se afirma con carácter general ese automatismo al cumplirse el evento condicional (8).

Si esto es así, tendríamos que llegar a la conclusión de que la figura contemplada no debe ser reputada como condición en sentido estricto, al menos desde el punto de vista de su eficacia resolutoria. Conclusión que se refuerza si consideramos el problema desde el punto de vista registral. Porque también aquí, cuando una condición aparece inscrita en el Registro, si se acredita el hecho que motiva su cumplimiento, la resolución de la titularidad condicionada es automática (arts. 23 de la Ley Hipotecaria y 56 del Reglamento Hipotecario). La voluntad del interesado, cuando éste actúe ante el Registro, servirá sólo para pedir la formalización del asiento correspondiente (nota marginal, inscripción, cancelación), pero no para ejercitar facultades que produzcan como consecuencia la resolución.

Volviendo a la interpretación del pacto controvertido, parece claro que no se da allí el automatismo propio del cumplimiento de las condiciones resolutorias. Aparte de los argumentos previamente examinados—*a)* y *b)*—, que se nos aparecían más dudosos, el examen de esta última objeción podría ser suficiente para justificar la no calificación como condición resolutoria de las estipulaciones contenidas en aquella cláusula.

C) ¿Puede hablarse en este caso de un modo determinante del destino religioso de la finca comprada y anejo al contrato de compraventa? Modo como carga o gravamen impuesto a la Congregación compradora. Negocio de compraventa no condicionado, sino modalizado, sujeto al modo que

(8) "Cuando el evento se produce—dice el profesor DE CASTRO al estudiar el mecanismo de las situaciones jurídicas de pendencia, cuyo ejemplo típico, como es bien sabido, es el de los derechos condicionales—termina la situación de pendencia. La titularidad interina desaparece. Se extinguen los derechos eventuales; una de las titularidades preventivas se ha convertido en titularidad definitiva. En su favor se produce automáticamente la atribución de los derechos o de la titularidad patrimonial" (*Compendio de Derecho Civil, Introducción y Derecho de la Persona*, 5ª ed., Madrid, 1970, pág. 139).

esa determinación de destino implica. Compraventa sub modo. Modo como determinación accesoria de la voluntad negocial, con todas las consecuencias que ello supone. ¿Es aceptable esta construcción?

También faltaba entre nosotros una elaboración doctrinal adecuada a la indudable importancia práctica de esta figura, por lo demás tan borrosa de perfiles y tan difícil de reducir a un esquema unitario. Recientemente el profesor TORRALBA SORIANO ha dedicado a este tema un importante estudio monográfico, lleno de valiosas sugerencias (9). De él hay que partir para cualquier investigación que quiera hacerse sobre la compleja problemática de los negocios modales.

Dentro de este apresurado resumen recordemos simplemente que, según TORRALBA, el modo en sentido general puede ser entendido como el comportamiento, peso o carga, de carácter patrimonial o no, que impuesto por el autor de una liberalidad al favorecido con ella, debe en ocasiones ser cumplido con los medios económicos recibidos, y otras con los ya existentes en el patrimonio del favorecido, apareciendo unas veces como fin secundario, y otras como fin primordial de la disposición. En opinión de este autor, el modo es algo distinto a la condición, el motivo, la causa, la base del negocio y la contraprestación; funciona imponiendo al gravado con él una obligación o una prestación de carácter patrimonial que debe cumplir, frente a la cual existe un derecho a exigir su cumplimiento; y es incompatible con los negocios puramente onerosos, de modo que sólo es posible en las atribuciones testamentarias (herencia, legado) y en las donaciones (10).

Partiendo de este esquema inicial, y sin perjuicio de ulteriores precisiones que no podemos hacer ahora, parece claro que la figura contemplada y la vinculación al destino religioso o conventual que en ella se contiene no pueden ser identificados con un modo en sentido técnico, modo condicionante de ese destino o compraventa modal. Al menos, por estas dos razones: 1) Porque no se impone expresamente a la Congregación compradora la obligación de destinar la finca a convento, sino que se regulan solamente las consecuencias derivadas de que el convento desaparezca de allí. Las compradoras no venían obligadas a mantener el convento, como no lo estaban a su no enajenación. No se les imponía esa carga o esa prohibición. Simplemente se reservaba el derecho a recuperar la finca si el convento no continuaba allí. Ciertamente que la finalidad perseguida es semejante—no idéntica—, pero el medio jurídico utilizado es distinto en ambos casos. Todo ello según la redacción de la cláusula transcrita. Otra cuestión es la de si para conseguir esa finalidad hubiera sido más útil construir el pacto en forma diferente. Partimos de la estipulación contenida en la escritura. Según ella, no parece claro que se impusiera a las compradoras como gravamen el mantenimiento de aquel destino religioso.

2) También porque, habiéndose calificado el contrato mixto de compraventa realizado como contrato oneroso, no gratuito, a pesar del precio menor, según las razones ya expuestas, esa causa onerosa resulta incompatible con la existencia del modo. Para la doctrina dominante, y también para TORRALBA, el negocio modal ha de ser gratuito. Y aunque el tema no deja de ser discutible y merece una revisión crítica más detallada—que ahora no podemos hacer por razón de extensión—para reconsiderar si no es posible en algún caso la compraventa modal, baste con lo dicho superficialmente para aceptar esa solución y, en la duda, excluir la destinación pactada del ámbito modal (11).

(9) *El modo en el Derecho Civil*. Editorial Montecorvo, Madrid, 1967.

(10) *Loc. cit.*, págs. 92-93 y 44, 93 y sigs., 135 y sigs., y 143 y sigs.

(11) Como afirma el propio TORRALBA, la diferencia fundamental entre el *negotium mixtum cum donatione* y la donación modal se encuentra en la causa, pues la del primero o es una causa mixta o es una causa onerosa, mientras que la de la segunda es la causa propia de la donación (*loc. cit.*, pág. 323, XX). Palabras que bien pueden aplicarse al caso que estamos estudiando.

Excluida así la calificación de la compraventa como negocio modal, no procede entrar en otro tema, igualmente difícil y sugestivo: el tratamiento registral de las cláusulas modales, la eficacia oponible frente a terceros del modo como gravamen, los requisitos de su inscripción y de su cancelación, etc. Tema que bien merece un replanteamiento doctrinal riguroso.

D) Tampoco resulta satisfactoria, como explicación del contenido de la cláusula analizada, la idea de los motivos incorporados a la causa o la causa concreta, desarrollada por la moderna teoría de la causa del negocio jurídico y por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (12). Si el destino de la finca comprada era su dedicación a finalidades religiosas, como expresamente se prevé en el contrato discutido, pudiera interpretarse esa declaración negocial como manifestación expresa del motivo condicionante de la enajenación, en cuanto que tal motivo revela la complejidad de la causa del contrato (causa concreta).

Si a través de ese motivo podemos descubrir la causa del negocio de transmisión, como el elemento causal tiene una vigencia permanente sobre las vicisitudes de la relación negocial (la llamada por CASTRO «la continuada influencia de la causa»), el incumplimiento de ese motivo causalizado puede provocar la ineficacia sobrevenida de la relación negocial establecida. Pensemos, como ejemplo gráfico de este fenómeno, en la llamada teoría de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Sin embargo, ese cauce de la ineficacia sobrevenida por incumplimiento de la causa concreta, no nos sirve para explicar el caso planteado, porque, según aquel criterio causal, el grado de ineficacia resultante de la frustración de la causa viene determinado por la adecuada sanción legal o, en su defecto, por la revisión judicial del problema. Pero aquí, en el contrato estudiado, las consecuencias de ese incumplimiento desembocan en un derecho de reversión o readquisición a favor de las vendedoras, lo cual no resulta muy congruente con la sanción causal. En cualquier caso, y aunque se estimara que las consecuencias pactadas encajan en la figura del incumplimiento causal, ello tampoco añadiría nada nuevo, porque significaría simplemente reconocer ese derecho de reversión con las mismas condiciones pactadas, sólo que vinculado ahora a la continuada influencia de la causa.

E) De todo lo dicho parece desprenderse que el problema de fondo que la interpretación de la cláusula tantas veces repetida plantea, radica en descubrir la naturaleza de ese derecho de reversión que se reservan las vendedoras. En la cláusula se afirma que, en determinados supuestos, «las vendedoras tienen derecho a reivindicar el terreno enajenado y darle la aplicación que creyeran más conveniente». ¿Qué significa esto?

A la vista del pacto, parece—y así hemos tenido ocasión de reiterarlo en estas páginas—que lo que se establece es una facultad de reversión del terreno vendido en favor de las vendedoras. Reivindicar, en este caso, ¿significa recomprar, volver a comprar pagando el precio que se recibió? ¿O readquirir pura y simplemente la finca, sin ninguna contraprestación? Más bien parece lo segundo, aunque ello es opinable. La expresión contractual no es muy feliz o, al menos, muy clara.

Lo cierto es que si se dan unos determinados supuestos de hecho, posibles pero inciertos cuando se hizo el contrato (traslado del convento o inexistencia del mismo), se producirán entonces unas determinadas consecuencias jurídicas (las vendedoras podrán reivindicar el terreno). Aquellos acaecimientos se configuran así como *conditio iuris* para el ejercicio del derecho de reversión y no como condición resolutoria de la venta.

Pues bien, en relación con ese derecho a reivindicar o derecho de reversión de la finca, podrían plantearse algunas cuestiones que deben, por lo

(12) Cfr. FEDERICO DE CASTRO *El negocio jurídico*, págs. 227-229.

menos, quedar aquí apuntadas: a) Derecho subjetivo o mera facultad? No parece que se trate de una simple facultad, ni tampoco del ejercicio procesal de la acción reivindicatoria, sino que más bien esta expresión es reflejo de una situación jurídica previa de derecho de dominio, el cual se enajena en la compraventa con esa reserva de readquisición. Más que de facultad independizada, podemos hablar de un auténtico derecho subjetivo de dominio que las vendedoras pueden readquirir cuando se cumplan aquellos sucesos eventuales. Existe aquí cierta semejanza—aunque no identidad, como es obvio—con el pacto de retro en la compraventa (arts. 1.507 y ss. del Código civil) y con el pacto de reversión en la donación (art. 641).

b) Se trata de un derecho de reversión atípico, como ocurre en algunos derechos reales de adquisición (derecho de tanteo convencional, por ejemplo (13)). No tanto porque no esté legalmente regulado (atipicidad legal) cuanto por la complejidad de la causa subyacente (causa atípica).

c) Parece que estamos en presencia de un derecho no meramente personal o *inter partes*, sino auténticamente real, con eficacia *erga omnes*. Derecho inherente o inseparable de la finca misma, sea cualquiera su dueño, frente a quien, en todo caso, podrá ser ejercitado. Recordemos la semejanza de este derecho con la readquisición de la finca por virtud de la condición resolutoria, salvada su respectiva diferencia.

Fácilmente se aprecia, a la vista del pacto, que si fuera una relación personal con eficacia *inter partes*, carecería de sanción adecuada la reversión pactada. Y no parece ser ésa la intención de los contratantes.

En el Considerando quinto de la presente Resolución se afirma, para justificar la solución que allí se establece, que dicha estipulación en la que se contiene la facultad de readquirir el inmueble, no se ha configurado con el carácter de derecho real al faltarle los requisitos necesarios para ello. Afirmación, por lo demás, no suficientemente aclarada. ¿Cuáles son esos requisitos? ¿La exigencia de plazo o la determinación de los elementos subjetivos—a favor de quién—u objetivos de la readquisición—con o sin precio—? En cualquier caso, debería haberse precisado todo esto.

La Resolución de 20 de septiembre de 1966, que allí se cita, y que declara inscribible una escritura en que se establece un derecho de preferente adquisición *erga omnes*, en la cual se habían previsto todas las circunstancias de su ejercicio, evitando al mismo tiempo una vinculación o gravamen de duración perpetua o indefinida, no es plenamente aplicable a este caso por tratarse de un supuesto de hecho distinto.

Por lo demás, y aunque el caso discutido en la Resolución de 7 de julio de 1949 estaba mucho más cerca del aquí contemplado, tampoco pueden identificarse ambos supuestos. Aunque quizá la doctrina jurisprudencial sentada entonces haya inspirado la decisión actual (14).

d) ¿Derecho temporal o perpetuo, vitalicio o transmisible indefinidamente a los herederos? He ahí el mayor problema interpretativo y la mayor laguna en la regulación normativa del pacto. En principio, todos los derechos de contenido patrimonial o económico son transmisibles (ar-

(13) Véase lo dicho en nuestro trabajo, ya citado. *Prohibición contractual de disponer y derecho de adquisición preferente*.

(14) Se había pactado en una escritura de venta como condición del contrato que el edificio o edificios que se construyeran en la finca vendida habían de ser destinados a Seminario Diocesano o a una institución docente de carácter diocesano, a no ser que por razón de expropiación forzosa quedase alguna parte de la finca inservible para la obra de conjunto. Inscrita la compraventa con esa estipulación, se pide luego la cancelación de ésta por estimar que se trataba de una obligación personal no inscribible, y que su mención registral debía estar comprendida en el artículo 98 L. H.

La Dirección General resolvió que dicha estipulación no encerraba una condición resolutoria explícita con eficacia frente a todos, ni un pacto reversional con designación de beneficiarios para el supuesto de incumplimiento voluntario, ni constituía un derecho real, sino un acuerdo obligatorio de efectos meramente civiles, no hipotecarios, al que sería aplicable el artículo 98 L. H. Y ordenó su cancelación.

ticulo 1.112 del Código civil). Y, en tal sentido, también éste. Pero aquí parece más adecuada la solución contraria, de entender limitada esa facultad o derecho de readquisición, subjetivamente en favor de las vendedoras (no de otras personas), y cronológicamente durante la vida de ellas (no después), por las siguientes razones:

a') Si en caso de pacto de retro, aun teniendo que satisfacer el precio de la venta y demás cantidades señaladas en el artículo 1.518 para readquirir la finca, existe un plazo máximo de diez años (1.508), con doble motivo deberá existir esa limitación de plazo cuando la readquisición no exige ningún desembolso, según parece desprenderse de la interpretación señalada.

b') El artículo 641 establece el límite de la sustitución fideicomisaria (segundo grado o personas vivas al fallecimiento del testador: 781) para la vocación sucesiva en la reversión que acompaña a la donación. Aunque aquí estemos en presencia de un acto oneroso y no gratuito, con mayor motivo será aplicable la idea de limitación.

¿Cabe pensar también aquí que el derecho de reversión sería transmisible *post mortem* hasta el segundo grado? No se desprende esta solución del pacto, ni viene impuesta por la existencia de una causa típicamente gratuita, que aquí no se da. De modo que la analogía no justifica una regulación idéntica. Mientras el Juez no lo establezca así, al valorar los elementos de prueba que tenga a su disposición, de los datos registrales no resulta base suficiente para postular esa situación.

c') Sobre todo, porque aunque las partes efectivamente quisieran configurar ese derecho como ilimitadamente transmisible, tal construcción no parece aceptable, por cuanto supondría una vinculación indefinida y permanente de la finca vendida. Desde el punto de vista de la transmisión sucesoria, chocaría con la limitación impuesta para las sustituciones fideicomisarias. Quizá por eso, por esa falta de determinación, se reputó tal derecho como meramente personal o sin eficacia real.

A pesar de estos razonamientos, el tema sigue siendo dudoso. Y la solución última no resulta clara de la voluntad de las partes, tal como está perfilada en el asiento registral. Para la adecuada integración de esa oscura voluntad negocial luchan aquí dos criterios o principios, ambos vigentes, aunque contradictorios: 1) La necesidad de mantener sin interrupción el destino religioso de la finca. Razón determinante del pacto, que por su licitud debe ser respetada y protegida. 2) La prohibición de las vinculaciones o condicionamientos permanentes, que aconseja impedir la sucesión hereditaria, ilimitada respecto a las generaciones futuras, de ese derecho de reversión.

En la duda, nos inclinamos por admitir la duración limitada de ese derecho de reversión, estimando que es personalísimo de las vendedoras y no transmisible a sus herederos. Porque, además, tampoco se pretendía que la finca fuera permanentemente destinada a convento, ya que las vendedoras, al recuperarla, podían destinarla a cualquier fin.

En todo caso, el problema lo plantea la existencia de una escritura no claramente redactada. La imprecisión del pacto traslada a un terreno movido e inseguro la regulación de su ineficacia. Quizá por ello, por esa falta de determinación de los datos (principio de especialidad), la Dirección General estimó que tal figura no era susceptible de engendrar un derecho real con eficacia oponible. Y así, debería tener efectos meramente personales.

5. El problema concreto que en el recurso se planteaba era el de la posible cancelación—solicitada como tal—de la inscripción del pacto añadido a la compraventa, en cuanto por su inscripción significaba una carga o limitación de la finca. Y la determinación de los requisitos necesarios

para esa cancelación, que vienen condicionados por la propia naturaleza de la relación jurídica negocial.

Caben en este punto dos soluciones extremas: a) O considerar que se trataba de un mero pacto obligacional no inscribible. b) O configurarlo como un derecho de reversión con eficacia real y duración ilimitada.

En el primer caso—a)—, la cancelación procedería con la simple instancia del interesado, de acuerdo con los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 355 del Reglamento Hipotecario. En el segundo entraría en juego la norma general de cancelación (art. 82 de la Ley Hipotecaria), que exige consentimiento del interesado o sentencia judicial. Pero esta última solución es dudosa y tampoco parece muy fundada por su indeterminación cronológica.

Si se defiende la solución intermedia, ya antes apuntada, según la cual el derecho de reversión sería limitado al tiempo de vida de las vendedoras, ya que sólo ellas podrían ejercitarlo, y a su fallecimiento quedaría extinguido, entonces bastaría para su cancelación acompañar las certificaciones de defunción de las vendedoras junto con la solicitud correspondiente. Como se pretendió en el presente caso.

Si, por el contrario, se estima que era un pacto no inscribible, por su indeterminación de contornos, que no podía crear un derecho real, sin entrar en todas esas interpretaciones complementarias siempre dudosas, como defendió la Dirección General, entonces bastaba para la cancelación la mera solicitud.

En definitiva, el punto de llegada es el mismo, y la cancelación nos parece debidamente ordenada. Pero el camino para llegar a esa meta, y la compleja tarea de intentar descubrir la naturaleza jurídica del pacto en cuestión, nos ha llevado quizá demasiado lejos.

Advirtamos simplemente, como complemento final, que la segunda de las Resoluciones reseñadas, la de 10 de octubre de 1973, contempla un caso muy semejante al resuelto en la de 19 de julio y, con base en la misma doctrina, ordena igualmente la cancelación de la cláusula añadida al contrato de compraventa en parecidos términos. Por eso no ha sido objeto de comentario separado. Sin embargo, debe recordarse que la cláusula contenida en la segunda Resolución presenta una novedad digna de ser tenida en cuenta. En ella, el derecho de reversión se establece a favor del vendedor de la finca correspondiente y *sus sucesores*. De modo que ya no cabe pensar aquí en un derecho personalísimo e intransmisible para evitar su duración indefinida, como decíamos antes, sino que aquí esa indeterminación se pacta y se inscribe (?), salvo que se suponga que debe estar sujeta a la limitación hereditaria general del artículo 781 del Código civil. A pesar de lo cual, la solución jurisprudencial es la misma, por estimar también que no era un derecho real. Todo lo cual reafirma la tesis del derecho personal indebidamente inscrito y cancelable por tanto, y niega la configuración como real de ese derecho tan imprecisamente regulado.

M. A. G.