

29 de diciembre, en que la atribución de la competencia a la Junta y su indelegabilidad aparece claramente establecida.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando la decisión apelada en cuando mantuvo el primero de los defectos de la nota de calificación, y desestimarlos, confirmando aquella en cuanto al segundo con el alcance que resulta de los anteriores fundamentos de Derecho.

Madrid, 12 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora mercantil IV de Madrid.

**10846** *RESOLUCIÓN de 13 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Faustina y doña Guadalupe Garrido Gormaz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2, de Alcalá de Henares, a practicar una inscripción de determinada participación indivisa de finca en virtud de apelación de las recurrentes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Faustina y doña Guadalupe Garrido Gormaz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2, de Alcalá de Henares, a practicar una inscripción de determinada participación indivisa de finca en virtud de apelación de las recurrentes.

#### Hechos

##### I

Doña Faustina y Doña Guadalupe Garrido Gormaz interpusieron en su propio nombre y derecho recurso gubernativo, en escrito presentado en el Registro del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en fecha 14 de marzo de 2001, contra nota del Registro de la Propiedad número 2, de Alcalá de Henares, de fecha 27 de noviembre de 2000 por la que se suspendía la inscripción de la adjudicación de una participación indivisa de 0,2419262 por 100 de la finca número 7.657 del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, y también se suspendía la cancelación de anotación de embargo a favor de la parte actora y la de anotación de embargo letra Q. En la misma nota se denegaba la inscripción de las participaciones indivisas restantes de la citada finca número 7.657, por figurar inscritas a favor de personas distintas de la ejecutada.

##### II

Habiéndose presentado los documentos objeto del recurso por fotocopia, por acuerdo del Presidente de referido Tribunal, de fecha 16 de marzo de 2001, se acordó requerir a las recurrentes para que en plazo de diez días presentaran los documentos originales calificados por el señor Registrador o testimonio bastante de los mismos de conformidad con lo prevenido en el último párrafo del artículo 113 del Reglamento Hipotecario.

##### III

Notificado dicho acuerdo el día veintiuno de marzo de dos mil uno, vencía el plazo concedido el día dos de abril de dos mil uno, que transcurrió sin que fueran subsanados los defectos apuntados, a pesar de haberse presentado el mismo día dos, escrito de las recurrentes solicitando ampliación de dicho plazo.

##### IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó auto declarando no haber lugar a admitir a trámite el recurso gubernativo interpuesto por doña Faustina y doña Guadalupe Garrido Gormaz, contra nota del Registro de la Propiedad número, 2 de Alcalá de Henares, de fecha 27 de noviembre de 2000, por la que se suspendía la inscripción de la adjudicación de una participación indivisa de 0,2419262 por 100 de la finca número 7.657 del Ayuntamiento de Mejorada del Campo y también se suspendía la de anotación de embargo letra Q, denegándose la inscripción de las participaciones indivisas restantes de la citada finca número 7657; todo ello sin perjuicio del derecho de las recurrentes a acudir a los Tribunales de Justicia para hacer valer sus pretensiones.

##### V

Las recurrentes doña Faustina y doña Guadalupe Garrido Gormaz apelaron el auto presidencial basándose en la inaplicación del artículo 24.1 de la Constitución Española.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

1. Se presenta recurso contra una nota de calificación del Registrador sin aportar los documentos calificados, ni testimonio de los mismos, ni siquiera una simple copia de ellos. El Presidente del Tribunal Superior inadmite el recurso. Las interesadas recurren el Auto de inadmisión.

2. El recurso no puede ser admitido. Es imposible resolver sobre la procedencia de una nota de calificación sin tener a la vista el documento a que dicha calificación se refiere.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial.

Madrid, 13 de abril de 2002.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

**10847** *RESOLUCIÓN de 16 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Confraternidad Sacerdotal Operarios del Reino de Cristo, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valdepeñas, doña Esther Ramos Alcázar, a cancelar la condición resolutoria a que aparece sujeta la transmisión de unas fincas.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la procuradora doña Pilar González Velasco, en nombre y representación de Confraternidad Sacerdotal Operarios del Reino de Cristo, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valdepeñas, doña Esther Ramos Alcázar, a cancelar la condición resolutoria a que aparece sujeta la transmisión de unas fincas.

#### Hechos

##### I

Confraternidad Sacerdotal de Operarios del Reino de Cristo figura como titular registral de una finca urbana de 10.000 metros cuadrados que le fue adjudicada en un proyecto de compensación urbanística en correspondencia a otras que había aportado al mismo y que había adquirido por título de donación que a su favor hicieran doña Antonia Martín Gómez-Camino, doña Mariana y don Aurelio López-Tello Martín en escritura otorgada el 23 de julio de 1992 ante el Notario de Manzanares don José Antonio García Noblejas Santa Olalla. En dicha escritura, tras expresar que las fincas se donaban para destinarlas a construir una iglesia o capilla destinada al culto divino, apostolado propio de la Confraternidad y al bien de las almas, se estipuló la siguiente condición resolutoria que figura inscrita: «Segunda: Quedará resuelta de pleno derecho la presente donación: A) Si la Confraternidad donataria no destina las fincas donadas a los fines dichos, es decir a la construcción de una iglesia o capilla destinada al culto divino, apostolado propio de la Confraternidad y al bien de las almas; B) Si la entidad donataria vendiera parte de las fincas, para lo que queda facultada, y no destinara la cantidad obtenida a la construcción de la edificación dicha».

Por escritura autorizada el 17 de julio de 2.001 por el notario de Valdepeñas don Antonio Fuertes Gutiérrez la citada entidad procedió a declarar sobre la citada finca la obra nueva de la siguiente edificación que valoró en 24.330,59 euros: Capilla para el culto divino, con unas medidas de ocho metros de largo por ocho metros de ancho, y una superficie de sesenta y cuatro metros cuadrados. Consta actualmente de una planta, y cuenta con los servicios de electricidad y demás servicios». Se testimoniaba en la escritura la licencia municipal de obras para la construcción de una capilla y equipamiento religioso con un presupuesto de doscientos diez millones de pesetas. La citada declaración de obra nueva que se inscribió en su momento.

Por instancia suscrita el 26 de julio de 2001 la entidad donataria, por medio de dos apoderados, solicitó la cancelación de la condición resolutoria por cumplimiento -sic- de la misma al constar acreditado con la referida escritura de declaración de obra nueva.

## II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, en los términos previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha suspendido la inscripción de la cancelación de condición resolutoria interesada, por no constar el consentimiento de los donantes o de sus respectivos herederos (artículo 82 LH). Contra la presente calificación cabe interponer, en plazo de cuatro meses a contar desde el día de hoy, el recurso gubernativo regulado en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Valdepeñas, 5 de septiembre de 2001. La Registradora». Sigue la firma.

## III

La Procuradora de los Tribunales, doña Pilar, en representación de la entidad Confraternidad Sacerdotal de Operarios del Reino de Cristo, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, alegó: 1. Que como fundamentos de derecho se citan los artículos 1, 2 y 3 de la Ley Hipotecaria. 2. Que el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria prevé el supuesto que es objeto de este recurso, pues a la vista de la escritura presentada queda debidamente acreditado que las condiciones resolutorias que se practicaron han sido cumplidas en su integridad. Dicha excepción ha sido aplicada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, de la Audiencia Provincial de Córdoba y por la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado. Que es claro y evidente a la vista de lo anterior, que la escritura pública que se acompaña es suficiente para inscribir la cancelación de la condición resolutoria.

## IV

La Registradora en defensa de la nota, informó: 1. Que en el día de hoy ha fallecido doña Antonia Martín Gómez-Caminero, pero viven doña Mariana y don Aurelio López Tello Martín, quienes, según resulta de la inscripción cuarta, son las únicas personas comprendidas en el tercer grado de la línea de donde procede la finca y, por tanto, únicos expectantes al derecho de reserva del artículo 811 del Código Civil. 2. Que conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de las inscripciones requiere el consentimiento del titular registral y, en su defecto, si no consintiere en ella aquel a quien la cancelación perjudique, podrá el otro exigir la enjuicio ordinario. Por tanto, corresponde a los titulares registrales que, como se ha expuesto viven, consentir la cancelación de la condición en cuestión y en defecto, de dicho consentimiento se requiere resolución judicial. 3. Que no es aplicable al supuesto que se trata la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre cancelación de la condición resolutoria que garantiza el precio aplazado en las compraventas, cuanto dicho precio aplazado está representado en letras de cambio. Esta doctrina es una excepción a la regla general. Pero la propia Dirección General niega la cancelación de la condición resolutoria cuando el precio aplazado se documenta mediante pagarés (Resolución de 12 de febrero de 1999). En el presente caso la condición no consiste en algo objetivo y perfectamente acreditable como es el pago de una cantidad aplazada y documentada en letras de cambio, sino la construcción de una Iglesia o Capilla y aún más, destinada al culto divino, apostolado de la Confraternidad y al bien de las almas, circunstancias todas ellas que no corresponde apreciar al Registrador, ni puede objetivamente hacerlo, sino que son los donantes quienes han de expresar su voluntad cancelatoria si consideran cumplido el fin de la donación. 4. Que como se señaló en la Resolución de 7 de octubre de 1929, uno de los puntos más delicados de la técnica hipotecaria es el relativo a la demostración del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones porque es necesario para tal prueba atender a hechos y circunstancias que se desenvuelven fuera del Registro.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 619, 622, 647, 113 y siguientes del Código Civil; 23, 37.2.º y 82 de la Ley Hipotecaria; resoluciones de 10 de enero de 1944, 29 de abril y 16 de octubre de 1991, 8 de mayo de 1992 y 23 de septiembre de 1996.

1. Inscrita la transmisión del dominio de unas fincas por donación sujeta a condición resolutoria para el caso de que por el donatario no se destinasen las mismas, o no se aplicase el importe obtenido por la venta de parte de ellas, a la concreta finalidad para las que consta que fueron donadas, la construcción de una iglesia o capilla destinada al culto divino, se solicita la cancelación de la condición por entender que dicho fin se ha cumplido y, por tanto, aquella no puede ya operar. La registradora rechaza la pretensión por entender que ha de estarse a la regla general

del artículo 82 de la Ley Hipotecaria y se precisa el consentimiento del titular registral, en este caso los donantes o sus herederos. Para el recurrente, por el contrario, el incumplimiento de la condición consiste en un hecho objetivo, la realización de la construcción, que al estar suficientemente acreditado es suficiente por sí sólo para practicar tal cancelación.

2. Dentro de la variada terminología del Código Civil puede hablarse de donaciones remuneratorias, con gravamen (artículo 619), con causa onerosa (artículo 622) condicionales y onerosas (artículo 626) y en la doctrina es frecuente la referencia a donaciones modales, dando lugar a categorías confusas cuando no coincidentes o interrelacionadas entre sí. Nada parece obstar a que las donaciones queden sujetas a condiciones en sentido técnico, como acontecimiento incierto del que dependa tanto la transmisión de lo donado como su resolución, pues de seguirse la teoría contractualista serían aplicables a la donación las reglas generales de los artículos 1113 y siguientes del Código, en tanto que de adoptarse la que ve en ella un acto de disposición patrimonial unilateral con efectos en vida del donante, donde la aceptación tan sólo responde al principio de que nadie adquiere derechos patrimoniales sin su consentimiento, no hay razón para excluir en el juego de la condición tal como puede hacerlo en los actos de disposición unilateral mortis causa (cfr. artículo 790 y siguientes del Código).

Pero frente a la condición en sentido estricto o propio, como determinación accesoria de la voluntad de la que se hace depender la consumación o resolución de los efectos de un acto o negocio jurídico, en las donaciones son frecuentes los llamados modos impuestos por el donante, sean cargas, gravámenes, obligaciones o servicios futuros a cargo del donatario, y a los que el artículo 647 del Código Civil se refiere con el término condiciones al regular la facultad de revocación por el donante en caso de incumplimiento.

No es fácil en la mayoría de los casos establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación. Las resoluciones de 29 de abril y 16 de octubre de 1991 venían a reconocer una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación conforme al citado artículo 647, que en tanto no se ejerza mantiene la subsistencia de aquella y que, del mismo modo que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento. Esa diferencia en cuanto al modo de actuar viene determinada en gran medida por la naturaleza del elemento o circunstancia en que puede consistir el evento condicionante o el modo pues si en la condición puede ser completamente ajeno al comportamiento o actividad del donatario, y de no ser así, y dentro del margen que permitiría su admisión como condición por no resultar incompatible con lo dispuesto en el artículo 1115 del Código Civil, debe tener cierto grado de objetividad que permita apreciar el hecho de su producción o la imposibilidad de que la misma tenga lugar, en el modo no sólo depende necesariamente de la voluntad o comportamiento del donatario, sino que admite un mayor grado de subjetivismo en su apreciación, lo que no significa que el donatario no pueda sostener su cumplimiento frente a la pretensión revocatoria del donante.

3. En el supuesto planteado se acumula la imposición de un modo al donatario, la determinación por el donante del destino que ha de dar a lo donado, con la previsión de una condición resolutoria explícita para el caso de no cumplirse aquél. Su configuración es ciertamente imprecisa pues, por un lado, no se ha establecido un plazo para cumplir la finalidad impuesta lo que, sin prejuzgar si cabría acudir a la solución prevista en el artículo 1128 del Código Civil, implica el dejar indefinidamente indeterminada la titularidad de los bienes donados; y por otra, tampoco el alcance objetivo de tal modo o condición aparece claramente delimitado pues tal parece que todos los bienes donados están afectos al fin predeterminado por el donante y así cabe deducirlo tanto de los términos utilizados como de la limitación impuesta a su posible enajenación. No se trata por tanto de una donación onerosa, que imponga al donatario un gravamen o prestación por importe inferior al de los bienes donados de suerte que siempre exista un enriquecimiento gratuito por su parte, un exceso entre lo percibido y lo que deba soportar o cumplir, sino de una donación modal en sentido estricto, aquella en que se determina el fin a que han de aplicarse los bienes donados, con lo que el enriquecimiento patrimonial para el donatario es poder llevar a cabo la construcción de la iglesia o capilla, que pasará a ser de su propiedad, sin conste o sacrificio patrimonial por su parte, pero no la de obtener el dominio libre de los bienes donados en la medida en que su valor exceda del gasto hecho con la finalidad de cumplir el modo impuesto. Siendo así resulta evidentemente difícil admitir que el simple hecho de que el donatario justifique haber llevado a cabo una construcción con destino a una capilla pueda tenerse objetivamente como determinante del desarrollo de la total acti-

vidad o aplicación de los bienes donados que exigía el modo impuesto por voluntad de los donantes, excluyendo ya de modo automático el juego futuro de la condición resolutoria, o lo que es lo mismo, que quede suficientemente acreditado el hecho de que todo el valor de los bienes donados se ha aplicado por el donatario a la finalidad predeterminada por el donante. Y no puede olvidarse que esa acreditación es esencial para consignar en el Registro la desaparición de la condición resolutoria y la consiguiente consolidación de la transmisión y de la titularidad del derecho objeto de la misma, lo que superando la ambigua y parece que incompleta redacción del artículo 23 de la Ley Hipotecaria, en nada aclarada en este punto por la del 56 del Reglamento que la complementa, ha de tener lugar por medio de una cancelación que, en la medida en que se pretenda que salga del cauce normal del primer párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria y discorra por el más excepcional de su párrafo segundo, la cancelación sin consentimiento del titular del derecho o de resolución judicial que la ordene por resultar del propio título inscrito, ha de tener como complemento de éste una acabada acreditación del imposible juego cara al futuro del evento resolutorio (vid. resoluciones de 10 de enero de 1944, 8 de mayo de 1992 y 23 de septiembre de 1996).

4. Pero es que, además, de accederse a la pretensión de esa constancia registral del cumplimiento del modo se estaría cancelando también la constancia frente a terceros del derecho o facultad revocatoria que al donante atribuye el ya citado artículo 647 del Código Civil. Y esta cancelación sí que no puede discurrir por el más simple cauce de las que son admisibles sin consentimiento del titular registral, sino que precisa cumplir la regla general del artículo 82, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el concurso de ese consentimiento -o el de sus herederos de considerarse transmisible a los mismos la facultad revocatoria- o, ante su negativa a hacerlo y de estimarla procedente el donatario o cualquier otro interesado, en virtud de la resolución judicial recaída en juicio ordinario tal como prevé el párrafo tercero de la misma norma legal. Lo contrario supondría cercenar ese derecho legal, no porque con la eliminación del modo del Registro quede aquél extinguido, sino porque de proceder así podría volverse inoperante al quedar a cubierto de sus efectos los terceros adquirentes de los bienes donados o de algún derecho sobre los mismos conforme a la excepción que el citado artículo 647 contiene a favor de lo dispuesto en la legislación hipotecaria y que ésta vuelve a reiterar, de forma expresa, en el artículo 37.2.º de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Contra esta resolución cabe recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valdepeñas.

**10848** *RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Notario de Jaén don Juan Lozano López, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 1, don Valentín Barriga Rincón, a inscribir una escritura de aportación a sociedad de gananciales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Jaén don Juan Lozano López, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 1, don Valentín Barriga Rincón, a inscribir una escritura de aportación a sociedad de gananciales.

## Hechos

### I

El 30 de octubre de 2001, mediante escritura pública otorgada ante don Juan Lozano López, Notario de Jaén, don Mariano V. M., casado en régimen de gananciales, aporta determinados bienes privativos a su sociedad de gananciales, que es aceptada por él y su esposa doña Eloísa C. L.,

dejando constancia de que la causa de dicha aportación tiene su origen en eliminar dificultades a la hora de liquidar su sociedad de gananciales, debido a los gastos habidos al contraer matrimonio y que el préstamo hipotecario reseñado se está reintegrando y se va a pagar con dinero ganancial.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de Fuenlabrada número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el documento autorizado por el Notario don Juan Lozano López, número de protocolo 2001/2958, que causó el asiento 36/1899, se suspende la inscripción del mismo, por observarse los siguientes defectos: No se precisan los elementos constitutivos del negocio de aportación verificado y especialmente su causa (gratuito u oneroso) (Resolución DGRN 28 de mayo de 1.996). Contra la calificación puede recurrir en el plazo de un mes desde la notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma señalada en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Fuenlabrada, 18 de enero de 2002.—El Registrador, Valentín Barriga Rincón.»

### III

El Notario autorizante del documento, interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación, y alegó: 1.º Que, en principio y como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 19 bis, apartado segundo de la Ley Hipotecaria, la nota de calificación es, desde el punto de vista formal, incorrecta. 2.º Que el negocio jurídico contenido en la escritura en cuestión, según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, es un negocio jurídico de comunicación de bienes o de atribución de carácter ganancial a una finca, por lo que la expresión de la causa está expresamente determinada en la escritura. 3.º Que es cierto que causa del negocio jurídico referido no es de los enumerados en el artículo 1.274 del Código Civil. Que ello no obstante y teniendo en cuenta lo que los otorgantes han pretendido habría que calificarlo de onerosos, según se deduce claramente de la escritura.

### IV

El Registrador de la Propiedad informó: 1.º Que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges, siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto, entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes, con categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características y cuyo régimen jurídico vendrá determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales y, subsidiariamente, por la normativa del Código Civil. Que, en todo caso, es imprescindible para que el negocio acceda al Registro, por exigirle el principio de determinación registral, la exacta especificación de la causa, por ser ésta presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda calificar y después practicar debidamente los asientos que procedan. 2.º Que en la aportación a la sociedad de gananciales contenida en la escritura objeto de calificación no se expresa la causa. Que el motivo para realizar un negocio jurídico queda en la esfera personal o subjetiva y en ningún caso, sería objeto de calificación. Que la calificación del negocio jurídico alegado exige la determinación de la causa que en este caso queda indeterminada, ya que no puede saberse si lo que realiza el marido es una aportación a título gratuito, una dación en pago, una compensación de créditos o si en el momento de disolver la sociedad de gananciales se tendrá en cuenta la existencia de un crédito nacido contra ella en el momento de la aportación. 3.º Que a la vista de todo lo anterior se reitera la calificación realizada.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1.255, 1.261, 1.274, 1.323 y 1.358 del Código Civil y las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de abril y 10 de mayo de 1989, 2 y 7 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996, 21 de diciembre de 1998, 15 de marzo y 30 de diciembre de 1999, 8 de mayo de 2000 y 21 de julio de 2001.

1. Se presenta en el Registro escritura en la que comparecen dos cónyuges y aportan a la sociedad conyugal una vivienda- precisamente la que constituye su domicilio según resulta de la comparecencia que fue comprada por el marido en estado de soltero. Se establece especialmente