

Administrativa de 27 de diciembre de 1956, ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia. Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde a V. I. muchos años. Madrid, 23 de octubre de 1973.

RUIZ-JARABO

Hmo. Sr. Director general de Justicia.

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Fernando García Martínez, en representación de la Congregación de Religiosas Concepcionistas Franciscanas de San José contra calificación del Registrador número 1, de Madrid.*

Exmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Fernando García Martínez en representación de la Congregación de Religiosas Concepcionistas Franciscanas de San José, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Madrid a cancelar el gravamen que figura en una escritura de compraventa de finca urbana, pendiente en este Centro, en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que la Congregación de Religiosas Concepcionistas Franciscanas de San José compró a don Clemente Ortueta y Caray, mediante escritura otorgada ante el Notario que fué de Madrid don Zacarías Alonso y Caballero, en 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, al libro 548, tomo 63, de la Sección 3.ª, folio 37, finca n.º 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 podrán 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 que 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;

Resultando que, presentada en el Registro la anterior instancia fué 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 Murgoitio, por tratarse de una inscripción practicada en virtud de escritura pública de un contrato con condición, y la cancelación de esta condición en el 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».

Resultando que el mencionado Procurador en la representación que ostentaba interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que en primer lugar hay que examinar la naturaleza jurídica del contrato por su trascendencia en relación a la cancelación de la carga; que si bien el modo de fijar el precio del contrato puede ofrecer dudas sobre si ha de ser calificado como oneroso o gratuito, la determinación exacta de su naturaleza jurídica resulta irrelevante, ya que de todos modos procedería la cancelación solicitada; que tratándose de un contrato oneroso la limitación impuesta podría ser considerada como una condición resolutoria basada en una prohibición de disponer, no permitida por el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, razón por la cual no es inscribible y si lo fue debe ser cancelada de acuerdo con el artículo 98 del mismo texto legal; que en estos casos, ni siquiera deberá entrar en juego la garantía accesorio de indemnización de daños y perjuicios admitida por el inciso final del citado artículo 27; que así ha venido a reconocerlo la jurisprudencia del Centro directivo en las Resoluciones del 25 de noviembre de 1935, 16 de junio de 1936 y 4 de noviembre de 1968; que si hipotéticamente una prohibición de este género fuese inscrita, será cancelable a tenor de lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley y 355 de su Reglamento; y que en este aspecto es significativa la Resolución de 7 de julio de 1949, que así lo ordenó; que por todo ello resulta incongruente la referencia en la nota del Registrador al artículo 82 de la Ley Hipotecaria que constituye la norma general referente a la cancelación de los derechos reales, frente a la cual existen normas específicas como las citadas, aplicables a supuestos especiales, a las que podrían agregarse los artículos 23 de la Ley y 58 de su Reglamento; que en el campo de los contratos gratuitos en donde las condiciones limitati-

vas son más aceptables, el artículo 641 del Código Civil establece las restricciones de que se estipulan sólo en favor del donador o en el caso de beneficiar a otras personas con los límites que el propio Código determina para las sustituciones testamentarias; que es evidente que la legislación patria es contraria a la vinculación de bienes conforme al principio «in dubii semper contra fideicommissum» de acuerdo con lo establecido en las leyes desamortizadoras y desvinculadoras que prohíben para lo sucesivo la amortización de la propiedad inmueble, según resulta de las Sentencias de 3 de noviembre de 1890, 20 de abril de 1951 y Resolución de 25 de junio de 1904; que la sustitución fideicomisaria viene delimitada por tres requisitos: 1.º Pluralidad de llamamientos sucesivos, 2.º obligación de conservar y restituir los bienes, 3.º que los llamamientos no pasen del segundo grado o se hagan en favor de persona que viva al tiempo de fallecer el testador; que de estas tres exigencias sólo interesa a los efectos del recurso la tercera de ellas, o sea la referente a las personas llamadas en el pacto de reversión del donante que en sentido estricto no constituye una sustitución fideicomisaria, sino que únicamente sirve para señalar el límite a los llamamientos que no pueden pasar del 2.º grado, o deben hacerse en favor de personas que vivan en el momento en que fallezca el donante; que por tanto se puede afirmar que sólo tienen derecho a la reversión en caso de incumplimiento de la condición establecida los llamados por el donante que vivan al producirse el evento en que la condición consiste; que si éstos han muerto no adquieren derecho alguno, ni tampoco lo transmiten a sus herederos como declara la Sentencia de 20 de junio de 1956, así como las de 6 de diciembre de 1957 y 29 de enero de 1959, que resuelven la ya conocida antinomia entre los artículos 759 y 799 del Código Civil, en el sentido de que este último se refiere a las transmisiones sujetas a modo y no a condición; que resuelto este punto conviene aclarar quiénes son los beneficiarios del pacto de reversión estipulado por el vendedor; que la expresión literal utilizada en el contrato es la de, que pueden utilizar este derecho el transmitente y sus sucesores; que el primero falleció sin hacer uso de tal facultad el 11 de diciembre de 1909 con testamento otorgado ante el Notario de Madrid, don Magdaleno Hernández, el 17 de junio de 1907, en el que instituyó herederos a sus hijos don Juan Gonzalo, doña María y don Francisco Ortueta Murgoitio; que de estos tres hijos, el primero falleció el 31 de junio de 1923, el último el 19 de junio de 1943 y doña María el 9 de junio de 1970, según consta en el Registro y certificaciones del Registro Civil que se acompañan; que por tanto, muertos los hijos, sólo queda determinar si en la expresión «sucesores» empleada en la escritura deben entenderse comprendidos los herederos de éstos; que para resolver esta interrogante deben tenerse en cuenta los artículos 783 del Código Civil, la Resolución de 11 de junio de 1923, la Sentencia de 23 de junio de 1940, el artículo 751 del mencionado Código Civil y finalmente el criterio restrictivo en la interpretación de las sustituciones que pueden favorecer una vinculación de bienes; que si bien el artículo 784 del Código Civil dice que el fideicomisario adquirirá derecho a la sucesión desde la muerte del testador aunque fallezca antes que el fiduciario y que el derecho de aquél pasará a sus herederos, la doctrina interpreta que este precepto sólo es aplicable al caso de las sustituciones puras y que las condicionales se rigen por el artículo 759 del Código Civil, criterio ratificado por la jurisprudencia en las Sentencias de 4 de marzo de 1952, 20 de octubre de 1954, 25 de noviembre de 1960 y 29 de enero de 1962; que ya se considere la limitación establecida como una prohibición de disponer o como una condición estipulada, la cancelación solicitada es procedente de conformidad con los preceptos citados a los que pueden agregarse los artículos 84 y 177 del Reglamento Hipotecario; y que en cuanto a la falta subsanable señalada de no expresarse la superficie con arreglo al sistema métrico decimal, se acepta la calificación registral, ofreciéndose la subsanación si hubiese lugar a la cancelación solicitada.

Resultando que el Registrador informó: Que el pacto estipulado constituye una condición sui generis cuyos efectos serían semejantes a los de una condición resolutoria pero con la diferencia de que en ésta, el cumplimiento del suceso que pone en juego la resolución, hace actuar a la misma, de pleno derecho, produciendo la vuelta a la situación jurídica anterior a la transmisión condicionada, mientras que en el presente caso la realización del evento que pone en juego la condición hace actuar el mecanismo resolutorio en el sentido de facultar al vendedor o beneficiario para ejercitar judicialmente la reivindicación de la cosa vendida; que nos encontramos por consiguiente con un contrato condicional inscrito, cuya inscripción protege tanto el dominio del comprador como la limitación establecida en provecho del vendedor; que en esta inscripción hay por tanto dos titularidades: una en favor del adquirente y otra en beneficio del que transmite, la cual permanece latente mientras no se produzca el suceso que hace jugar la condición; que cualquier modificación de este contrato inscrito, para poder tener acceso al Registro debe estar necesariamente convenida entre las dos partes contratantes o en su caso, sustituida la voluntad de una de ellas por mandato judicial, situación prevista en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria; que explicada la calificación pasan a referirse a los argumentos del recurrente que simplemente plantea la disyuntiva de considerar al contrato como oneroso o gratuito; que a juicio de los informantes, el negocio jurídico convenido constituye lo que la doctrina

llama una compraventa de amistad, en la cual el precio queda modalizado por una relación extra-contractual de tipo afectivo consistente en el presente caso en el destino de la cosa vendida a un fin religioso, por lo cual se fija un precio menor del que normalmente podría conseguirse por ella, que este precio afectivo es evidentemente la causa de la condición impuesta; que considerado el contrato como oneroso, la limitación establecida no implica en realidad una prohibición de disponer, la cual sería posible siempre que el comprador asumiese los posibles riesgos de la reivindicación estipulada; que en el contrato acordado las partes establecieron la condición como un derecho real en favor del vendedor y sus sucesores, consistente en la posibilidad de reivindicar la cosa vendida, lo que limita y restringe las facultades dominicales sin que ello suponga una prohibición de disponer; que por ello, de acuerdo con el n.º 6 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, se hizo constar en los libros registrales todo cuanto según el título limitaba las facultades del adquirente, copiándose literalmente la condición que podía originar aquella acción reivindicatoria, cuyo ejercicio no cabe duda que tiene trascendencia real; que en consecuencia, el único cauce posible para la cancelación es el artículo 82 de la Ley Hipotecaria; que aún suponiendo que se tratase de una prohibición de disponer, si fuese anterior a las nuevas normas o a pesar del artículo 27 de la Ley Hipotecaria tuvo acceso al Registro, no puede cancelarse libremente sino que, como los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales, habrá que atenerse a las disposiciones existentes sobre el particular; que en derecho transitorio, la Ley contiene una serie de reglas para la eliminación del Registro de derechos que se consideran caducados, pero no dice nada referente a las prohibiciones de disponer; que si se considerase gratuito el contrato estipulado, el pacto convenido supone una reversión condicional a la que si se aplican el artículo 641 del Código Civil y las normas sobre sustituciones, hay que tener en cuenta que este precepto se refiere no sólo a las sustituciones fideicomisarias sino que habla de las «testamentarias» en general, entre las que hay que comprender, naturalmente, la vulgar que es la que habría que aplicar en el presente caso con las necesarias adaptaciones; que gráficamente una Resolución de 14 de diciembre de 1905 interpretaba la frase «para ellos, sus hijos y descendientes», como una sustitución vulgar en favor de los descendientes de los primeros instituidos, es decir de los nietos del testador, pues la palabra sucesores tiene evidentemente una amplitud genérica mayor que la específica de hijos; en consecuencia, los posibles descendientes de los hijos pueden, en su caso, ejercitar el derecho de reivindicar los bienes sujetos a la condición; que considerada la condición como una sustitución fideicomisaria, sólo en cuanto a los límites señalados por la Ley, los grados constituyen llamamientos, por lo que habría que justificar el fallecimiento no sólo de los hijos, sino también de los nietos del vendedor; que incluso es posible que antes de morir el vendedor viviesen ya algunos nietos que podrían, por estar dentro del segundo grado y vivir al tiempo de la muerte del testador, ejercitar la acción reivindicatoria; que tratándose en el fondo, como se ha dicho, de una compra-venta de amistad, parece excesivo traer a colación todo el complejo mundo de la sucesión hereditaria con detalladas interpretaciones, sólo por una equiparación de plazos; que en cuanto a la procedencia de la cancelación que el recurrente pretende, el artículo 27 de la Ley Hipotecaria no es aplicable al caso, la cita del 98 de la misma Ley y 84 de su Reglamento en relación con el 641 del Código Civil es incongruente y la Resolución de 7 de julio de 1949 no es aplicable al supuesto planteado, como tampoco el artículo 355 del Reglamento Hipotecario y que por lo que se refiere a la no expresión de la medida superficial de la finca en el sistema métrico decimal, aceptado el defecto por el recurrente no procede argumentar sobre el mismo.

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, por entender como este funcionario que, tratándose de derechos inscritos protegidos por la fe pública, sólo pueden ser cancelados los correspondientes asientos por sentencia firme o acuerdo unánime de los interesados.

Vistos los artículos 1.118, 1.274 a 1.277, 1.288 y 1.289 del Código Civil; 23, 26, 27, 79, 82 y 98 de la Ley Hipotecaria; 9 y 355 de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de diciembre de 1948 y 27 de febrero de 1964, y las Resoluciones de este Centro de 13 de junio y 25 de noviembre de 1935, 7 de julio de 1949, 16 de noviembre de 1960, 4 de noviembre de 1965, 7 de julio de 1949, 18 de noviembre de 1960, 4 de noviembre de 1968 y 19 de julio de 1973;

Considerando que 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 una 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;

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años

Madrid, 10 de octubre de 1973. El Director general, José Poveda Murcia.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio de Santiago Díaz Güemes en representación de la Sociedad de «Comercialización de Productos Agrícolas, Ganaderos y Forestales, S. A.» (COPRASA), contra calificación del Registrador Mercantil de Burgos.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio de Santiago Díaz Güemes en representación de la Compañía Mercantil «Sociedad de Comercialización de Productos Agrícolas Ganaderos y Forestales, S. A.» (COPRASA), contra la negativa de V. S. a inscribir una escritura de reducción de capital social y modificación de Estatutos de la citada Sociedad,

Resultando que por escritura otorgada en Burgos ante el Notario don José María Mur el 24 de diciembre de 1964, se constituyó la Compañía Mercantil «Sociedad de Comercialización de Productos Agrícolas Ganaderos y Forestales, S. A.», que se inscribió en el registro; que su capital social fué de 75.000.000 de pesetas representado por 15.000 acciones ordinarias de 5.000 pesetas nominales cada una que fueron suscritas por los accionistas y enteramente desemborsadas; que por otra escritura autorizada por el mismo Notario el 2 de octubre de 1969 se amplió el capital social modificándose en consecuencia

el artículo 5.º de los Estatutos; que inscrita esta escritura en el Registro, el texto entonces vigente de los artículos 5, 12 y 23 de los Estatutos, era el siguiente:

«Artículo 5.º Capital social. El capital social se fija en ciento cincuenta millones de pesetas, representado por treinta mil acciones ordinarias de cinco mil pesetas nominales cada una, que confieren a sus titulares la condición de socio y le da derecho a la parte proporcional del capital social y de las ganancias que la Sociedad obtenga, así como del Patrimonio resultante en caso de liquidación. Estas acciones serán nominativas y sus títulos estarán numerados correlativamente del uno al treinta mil, firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, quienes firmarán también las matrices del libro-talonario del que aquéllas han de desprenderse.»

«Artículo 12. Los accionistas que ostenten participación superior a cincuenta mil pesetas desemborsadas, tiene derecho a asistir con voz y voto a las Juntas Generales de la Sociedad y a elegir y ser elegidos para el desempeño de cualquiera de los cargos del Consejo de Administración o Junta. Quienes no reúnan la cifra de capital antes fijada, podrán agruparse a los fines antes citados.»

Artículo 23. Cada diez acciones da derecho a un voto y los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos. Mas cuando se trate de alguno de los asuntos enumerados en el segundo párrafo del artículo anterior, la válida adopción del acuerdo requerirá el «quórum» de dos tercios de los votos presentes o representados en la Junta; y, que en cumplimiento de acuerdos adoptados en Junta general extraordinaria de la citada Sociedad, celebrada en segunda convocatoria el 30 de agosto de 1972, se otorgó escritura el 29 de diciembre del mismo año ante el Notario de Burgos don Germán Cabrero Gallego, en la que, como consecuencia de pérdidas, se redujo el capital social en pesetas 147.000.000, fijándolo en tres millones, mediante la disminución del valor nominal de cada una de las treinta mil acciones en cuatro mil novecientas pesetas, quedando en su consecuencia el nominal de cada acción en cien pesetas, modificándose el texto de los artículos 5, 12 y 23 de los Estatutos que quedaron con la siguiente redacción:

«Artículo 5.º El capital social se fija en tres millones de pesetas, representado por treinta mil acciones ordinarias de cien pesetas nominales cada una completamente desemborsadas. Las acciones serán al portador y los títulos estarán numerados correlativamente siendo firmados por el Presidente y Secretario del Consejo de Administración quienes firmarán también las matrices del libro-talonario del que aquéllas han de desprenderse.»

«Artículo 12. Tienen derecho a asistir con voz y voto a las Juntas generales de la Sociedad los accionistas tenedores de diez o más acciones de la Sociedad cualquiera que fuere el nominal de las mismas; quienes no reúnan el número de acciones antes citado, podrán agruparse a los fines expresados.»

«Artículo 23. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos correspondiendo un voto por cada 50.000 pesetas nominales.»

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura fué calificada con Nota del tenor literal siguiente: «Presentado este documento en unión de testimonio de los anuncios indicados para convocatoria de la Junta general, expedido el día ocho del corriente mes por el mismo Notario autorizante de esta escritura se deniega su inscripción por existir contradicción en cuanto al derecho de voto en la nueva redacción dada a los artículos 12 y 23 de los Estatutos; de ello re-