

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4692** *Resolución de 2 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Torrelavega n.º 2 a cancelar una determinada carga.*

En el recurso interpuesto por doña A. N. G., en nombre representación de la «Provincia Vedruna Europa Hermanas Carmelitas de la Caridad», y don J. L. C. M., en nombre y representación de la «Asociación Edad Dorada Mensajeros de la Paz Occidente», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Torrelavega número 2, doña Mónica Encarnação Comadira, a cancelar una determinada carga.

#### Hechos

I

El 6 de septiembre de 2021, causando el asiento número 907 del Diario 76, se presentó en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 2 instancia, con firma legitimada notarialmente, en la que doña A. N. G., en nombre representación de la «Provincia Vedruna Europa Hermanas Carmelitas de la Caridad», y don J. L. C. M., en nombre y representación de la «Asociación Edad Dorada Mensajeros de la Paz Occidente», solicitaban la cancelación, por caducidad, del asiento relativo a la condición que gravaba la finca registral número 8.793 de Molledo, basándose dicha solicitud en la aplicación al caso del apartado octavo del artículo 210.1 de la vigente Ley Hipotecaria, alegando lo siguiente: «Dado que dicha condición que grava la reseñada finca es un gravamen de naturaleza análoga a los perpetuos, como los censos, y desde hace más de 60 años no ha habido ningún asiento referido a la citada carga, (pues ni la hipoteca ni el usufructo se refieren a la misma), ha quedado legalmente extinguido por caducidad, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en dicho apartado octavo del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, se solicita a medio de la presente la cancelación registral, por caducidad, del asiento relativo a dicha condición, directamente, sin necesidad de tramitación de expediente de liberación de cargas y gravámenes».

La citada finca registral 8.793 se formó por agrupación de dos fincas; una de ellas, la finca registral 8.791, había sido donada el día 11 de agosto de 1873 por doña M. A. P. C. al «Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad» bajo las condiciones siguientes: «(...) y la dona de su libre y espontánea voluntad graciosamente al Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad, representada por (...) Que dicha donación la hace la señora doña M. A., bajo las condiciones siguientes: Que dicho Establecimiento no puede dedicarse más que a la instrucción o beneficencia, bajo la dirección del Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad. Y en caso de que la Nación, cualquier autoridad, sociedad, corporación o particular pretendiera incautarse de los derechos de propiedad, usufructo o cualquier otro que corresponda a dicho Establecimiento y sus dependencias quedará nula esta donación y entrarán en el dominio pleno de la finca los sucesores legítimos de la señora donante. La referida reverendísima (...) acepta esta donación a nombre del Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad, comprometiéndose y a sus sucesores a destinar el Establecimiento adquirido a la enseñanza y beneficencia, poniendo el personal necesario para que puedan concurrir a recibir la educación las niñas del antiguo Valle de Iguña (...)».

La citada donación fue inscrita al folio 181, del tomo 234, finca 1.894, inscripción 1.ª, el día 21 de febrero de 1874; reinscribiéndose al tomo 1405, libro 70 de Molledo, finca 8.791 (antes 1.894), el día 5 de febrero de 1981.

## II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 2, fue objeto de la siguiente nota calificación:

«Torrelavega, veintinueve de septiembre del año dos mil veintiuno.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis L.H. y con referencia al documento que se dirá le comunico la calificación del mismo de acuerdo con los siguientes:

#### Hechos

Con fecha 6 de septiembre de 2021 y bajo el asiento 907 del Diario 76 se presenta instancia con firma legitimada notarialmente en la que se solicita la cancelación por caducidad del asiento relativo a la condición que grava la finca 8793 de Molledo.

Dicha finca está constituida por agrupación de dos fincas. Una de ellas, la finca registral 8791, fue donada graciosamente por Doña M. A. P. C. al Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad bajo las condiciones siguientes: “Que dicho establecimiento no puede dedicarse más que a la instrucción o beneficencia bajo la dirección del Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad. Y en caso de que la Nación, cualquier autoridad, sociedad, corporación o particular pretendiera incautarse de los derechos de propiedad, usufructo o cualquier otro que corresponda a dicho Establecimiento y sus dependencias quedará nula esta donación y entrarán en el dominio pleno de la finca los sucesores legítimos de la Señora donante.”

#### Fundamentos de Derecho

Artículo 647 del Código Civil, art. 82 de la Ley Hipotecaria, Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 abril de 2002, STS 11 marzo de 1988 y 20 julio de 2007.

Se plantea en este caso el carácter que ha de considerarse que tiene las “condiciones” impuestas por Doña M. A. al hacer la donación al Instituto de las Hermanas Carmelitas de la Caridad. Este Registro considera que se trata de una donación modal en cuanto al destino de la finca donada, es decir, se imponen al donatario cargas, gravámenes, obligaciones o servicios futuros a los que se refiere el artículo 647 del Código Civil con el término condiciones, al regular la facultad de revocación por el donante en caso de incumplimiento. La diferencia con la condición estriba en que mientras ésta opera de forma automática, caso de producirse el evento resolutorio, el incumplimiento del modo atribuye al donante la facultad de revocar la donación por lo que es facultativo tanto su ejercicio como su renuncia.

Es esencial que se acredite en el Registro el cumplimiento del modo para consignar la desaparición de la condición y la consiguiente consolidación del dominio. De no ser así, se cancelaría frente a terceros la facultad revocatoria que al donante atribuye el artículo 647 del Código Civil sin cumplir el requisito general establecido por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, esto es, el consentimiento del titular registral o la resolución judicial obtenida en procedimiento seguido contra el mismo o sus causahabientes.

La escueta regulación que contiene el Código Civil en la regulación de las donaciones modales deja abiertas incógnitas que se han tratado de resolver en vía judicial. Se plantea si el modo puede tener carácter perpetuo o si necesariamente debe tener carácter temporal y transcurrido un plazo determinado debe entenderse que el modo se ha cumplido y consumado; si hay plazo para el ejercicio de la acción y el carácter transmisible o no de la acción de revocación a los herederos del donante.

La mayoría de las sentencias dictadas por los Tribunales del orden jurisdiccional civil y contencioso administrativo defienden la tesis de que el modo impuesto por el donante en una donación puede tener carácter perpetuo y, por tanto, si el donatario deja en cualquier momento de cumplir el modo (la carga o afección del bien al destino que

estableció el donante) con independencia del tiempo que haya transcurrido desde su imposición, el donante estará legitimado para instar la revocación de la donación considerándose asimismo, dicha acción, transmisible mortis causa.

En su virtud, acuerdo suspender la inscripción solicitada, ya que la vigencia o no del modo impuesto, la subrogación de la nueva institución por inoperancia de las donatarias originales y el cambio de destino, que originalmente era de instrucción para las niñas del Valle son cuestiones no reguladas expresamente por el derecho positivo cuya determinación requiere la intervención de los sucesores legítimos de la donante o, en su defecto, una resolución judicial.

La Registradora (firma ilegible) Fdo: Mónica Encarnação Comadira

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo.

Según el mismo artículo puede solicitarse anotación preventiva de suspensión del artículo 42.9 del mismo cuerpo legal.

Contra el presente acuerdo de calificación los interesados podrán (...)»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. N. G., en nombre representación de la «Provincia Vedruna Europa Hermanas Carmelitas de la Caridad», y don J. L. C. M., en nombre y representación de la «Asociación Edad Dorada Mensajeros de la Paz Occidente», interpusieron recurso el día 3 de diciembre de 2021 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Primera. Que el objeto de la solicitud deducida por esta parte ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Torrelavega, se circunscribe a la cancelación de la carga que se transcribe literalmente: “La finca 8791 que por agrupación forma la de este número se halla gravada con la siguiente condición: ‘dicho establecimiento no puede destinarse más que a la instrucción y beneficencia, bajo la dirección de dicho Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad. Y en caso de que la Nación, cualquier autoridad, sociedad, coloración o particular, pretendiera incautarse de los derechos de propiedad, usufructo o cualquier otro que corresponda a dicho establecimiento y sus dependencias, quedará nula esta donación y entrarán en el dominio pleno de esta finca los sucesores legítimos de la señora donante.”

Dicha carga fue inscrita como consecuencia de la donación realizada por Doña M. A. P. C. a favor de uno de los firmantes del presente escrito, la Congregación Pontificia de Hermanas Carmelitas de la Caridad, mediante escritura pública de fecha 11 de agosto de 1873 ante el Notario de Santillana del Mar D. Cándido Gómez Otena (...)

Segunda. El fundamento y causa de pedir en que se basa la solicitud de cancelación, es la caducidad de la carga según lo establecido en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, relativo a la liberación de cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso, que en su epígrafe 1.Octava establece que “Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos”.

Entiende esta parte que la carga que se pretende cancelar, sin entrar en su estricta calificación jurídica, tiene una naturaleza indefinida y como tal le puede resultar aplicable el plazo de sesenta años reseñado en el párrafo anteriormente transcrito.

Dado que dicha condición que grava la reseñada finca es un gravamen de naturaleza análoga a los perpetuos, como los censos, y desde hace más de 60 años no ha habido ningún asiento referido a la citada carga, (pues ni la hipoteca ni el usufructo posteriores se refieren a la misma), debe considerarse legalmente extinguido por caducidad, por lo

que procede la cancelación registral, por caducidad, de dicho asiento directamente y sin necesidad de tramitación de expediente de liberación de cargas o gravámenes.

A mayor abundamiento se aducían en la solicitud los siguientes argumentos ante una eventual transmisión de la propiedad plena a la actual usufructuaria de la finca y cofirmante del presente recurso, Mensajeros de la Paz:

a) La finalidad de beneficencia se cumpliría igual y por una Entidad perteneciente a la Iglesia Católica, si las Hermanas Carmelitas de la Caridad no están en condiciones de poder afrontar hoy su gestión.

b) La finalidad de la donante no se conculca, pues lo que pretendía probablemente en el contexto histórico, y de ahí que utilizara el término “incautación”, es evitar que ocurriera como en las dos desamortizaciones de Mendizábal (1.837) o de Madoz (1.854) y que pasara por normativa a Organismo público o particular que comprara al Estado.

c) La interpretación lógica, y más si la transmisión se realiza por las Hermanas Carmelitas de la Caridad voluntariamente a otra Entidad Católica, es que, una vez fallecidos los posibles herederos de la donante, dado el tiempo transcurrido (más de 100 años en que habría prescrito cualquier acción), no tiene ninguna lógica mantener la prohibición perpetuamente a favor de unos herederos indeterminados que pudieran no existir ni tener conocimiento ni derecho exigible, pues la voluntad de la donante en cuanto a la finalidad y pertenencia de la propiedad queda salvaguardada, aunque las Hermanas Carmelitas de la Caridad no tuvieran en el futuro la dirección del Centro.

Pero lo cierto es que, sin perjuicio de las anteriores disquisiciones acerca de la interpretación que haya de dársele al modo impuesto, lo cierto es que con la interpretación que ahora realiza la calificación impugnada, el modo ya hubiera sido incumplido al momento de la transmisión del usufructo a Mensajeros de la Paz que tuvo lugar en 2002 al dejar de dedicarse el inmueble “a la instrucción y beneficencia, bajo la dirección de dicho Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad” (...)

Tercera. –Esta parte considera que la calificación del registrador de la propiedad frente a la que se alza el presente recurso incurre en una incongruencia extra petita al no pronunciarse directamente sobre la solicitud de caducidad invocada en base a la causa de pedir anteriormente expresada.

Se nos da respuesta en cambio acerca de la naturaleza jurídica de la institución discutida, la cual se define por el Registrador como una donación modal, más que la procedencia de la cancelación de la carga inscrita que es lo que pretende esta parte.

Por tanto, lo que pretende en primer lugar esta parte es una respuesta fundada en derecho acerca de la caducidad de la carga en base a los fundamentos y causa de pedir aducidos.

Cuarta. Sin perjuicio de lo anterior, subsidiariamente y a efectos polémicos, podrían discutirse ciertos aspectos que menciona la calificación impugnada.

En primer lugar y teniendo en cuenta la dicción literal de la condición -o modo-inscrito lo cierto es que se plantean dudas acerca de si se trata de un elemento accidental de la obligación calificable como modo o condición.

En este sentido podría definirse el modo como una declaración accesorio de voluntad agregada a un acto de liberalidad por el cual el adquirente queda obligado a realizar una prestación consistente en dar, hacer o no hacer, de carácter real o personal y ya sea a favor del propio gravado, del disponente o de un tercero. Y en este sentido cuando se afirma en la carga impuesta “(...) que la Nación, cualquier autoridad, sociedad, corporación o particular, pretendiera incautarse de los derechos de propiedad, usufructo o cualquier otro que corresponda a dicho Establecimiento y sus dependencias”. Tal hecho no depende de la exclusiva voluntad de la congregación donataria, por lo que en primer lugar sería discutible la calificación como donación modal y a su vez la aplicabilidad del artículo 647 del Código Civil.

Así las Resoluciones DGRN de 29 de abril y 16 de octubre de 1991 reconocen una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática en 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 aquélla 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.

En segundo lugar, si bien el plazo concreto en el que el modo impuesto en una donación no es objeto de regulación expresa en el Código Civil, constituye un principio inspirador de nuestro Derecho Civil y nuestro Ordenamiento Jurídico en general, la proscripción de las relaciones jurídicas perpetuas.

Así constan ejemplos en diversos preceptos del C.C. como los siguientes:

– El artículo 515 del CC que, en materia de derecho de usufructo, establece que “no podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo o Corporación o Sociedad por más de 30 años. Si se hubiese constituido, y antes de este tiempo el pueblo quedara yermo, o la Corporación o la Sociedad se disolviera, se extinguirá por este hecho el usufructo”.

El artículo 781 del CC que establece “las sustituciones fideicomisarias en cuya virtud se encarga al heredero que conserve y transmita a un tercero el todo o parte de la herencia, serán válidas y surtirán efecto siempre que no pasen del segundo grado, o que se hagan a favor de personas que vivan al tiempo del fallecimiento del testador”

– El artículo 785,2.º y 3.º del CC al establecer que no surtirán efecto las disposiciones que contengan prohibición perpetua de enajenar, y aun la temporal, fuera del límite señalado en el artículo 781 ni las que impongan al heredero el encargo de pagar a varias personas sucesivamente, más allá del segundo grado, cierta renta o pensión.

– El artículo 1583 del CC sobre el arrendamiento de servicios que dispone que “puede contratarse esta clase de servicios sin tiempo fijo, por tiempo cierto, o para una obra determinada. El arrendamiento hecho por toda la vida es nulo”.

– El artículo 1705 del CC: “la disolución de la sociedad por la voluntad o renuncia de uno de los socios únicamente tiene lugar cuando no se ha señalado término para su duración, o no resulta éste de la naturaleza del negocio» y que «para que la renuncia surta efecto, debe ser hecha de buena fe en tiempo oportuno; además debe ponerse en conocimiento de los otros socios”.

– El artículo 1750 del CC sobre el comodato que dispone que “si no se pactó la duración del comodato ni el uso a que había de destinarse la cosa prestada, y éste no resulta determinado por la costumbre de la tierra, puede el comodante reclamarla a su voluntad”.

También la más autorizada doctrina hipotecaria es contundente a este respecto afirmando: “no cabe limitar una propiedad particular con la afectación perpetua del uso de un inmueble sólo a determinado destino” y que “ni siquiera puede pactarse la obligación de mantener esa afectación perpetua de destino porque entraña un ataque a la esencia del dominio”. (Bernaldo de Quirós, Derechos reales. Derecho hipotecario, 4.ª ed., Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad, tomo I, 2001, pp. 325 y 326).

Quinta. Por último y asumiendo, nuevamente de manera subsidiaria, que estuviéramos ante una donación modal y también que el carácter del modo fuera perpetuo. Habría que decir que no se puede confundir el carácter perpetuo del modo con

el plazo de ejercicio para la acción de revocación de donación a que da lugar su incumplimiento, ya sea por el donante o por sus herederos. Y es que a diferencia de la condición que produce efectos de manera automática, la donación modal da lugar a una posibilidad de revocación a voluntad del donante según lo dispuesto en el artículo 647. Esta solución permitiría conjugar la perpetuidad del modo con la indeseable indefinición del plazo de las relaciones jurídicas.

En relación con el plazo de ejercicio de la acción de revocación de la donación por incumplimiento del modo si bien el Código civil español guarda silencio sobre dicha cuestión, la Sala Primera del Tribunal Supremo, mantiene, de forma prácticamente unánime (entre otras, las SSTS (Sala 1.ª) de 11 de marzo de 1988 (R.J. 1988/1960)33, 23 de noviembre de 2004 (R.J. 2004/7386)34 y 20 de julio de 2007 (R.J. 2007/4696)35), que el ejercicio de la acción de revocación por incumplimiento del modo está sometido a un plazo de caducidad. Sin embargo, la jurisprudencia civil está dividida sobre si se trata de un plazo de caducidad de un año o de cuatro años.

En el caso que nos ocupa consta inscrito en el Registro de la Propiedad desde 2002 con publicidad para terceros, entre ellos los posibles herederos del donante, la cesión del usufructo del inmueble a favor de Mensajeros de la Paz, lo que, en la interpretación realizada por el Registrador en la calificación ahora impugnada, ya hubiera supuesto un incumplimiento del modo. Habiendo transcurrido sobradamente, ya sea 1 o 4 años, el plazo legal para ejercitar la acción de revocación de la donación ya sea por el donante o sus herederos.

Así señala a este respecto la relevante sentencia de la Sala 1.ª del tribunal Supremo de 20 de julio de 2007 (REC. 5736/2000) acerca de la caducidad:

“El plazo para el ejercicio de esta acción no está determinado por el Código civil. La sentencia de 11 de marzo de 1988 parece mantener que es el plazo de un año, aunque no lo dice como fundamento del fallo y la de 23 de noviembre de 2004 dice que ‘es más defendible el plazo de cuatro años’. Esta última afirma claramente que el dies a quo no es la escritura de donación, sino el conocimiento del incumplimiento del modo, lo cual es evidente, ya que en dicho momento se produce la actio nata. En todo caso, es un plazo de caducidad, como afirman las sentencias antes mencionadas.

En el caso presente no hay problema. El incumplimiento del modo no ha sido una desafectación de las fincas al fin público, sino que el incumplimiento propiamente dicho ha sido la venta a tercero, es decir, la consumación de aquella desafectación que tenía efectos administrativos puramente internos.

La venta y el ejercicio de la acción se han producido, ambos, en 1997 y, por tanto, el plazo de caducidad, tanto si se entiende que es de un año como si de cuatro, no ha transcurrido.”

Por ello, en el caso que nos ocupa, a sensu contrario, ha transcurrido sobradamente el plazo de caducidad desde la constancia en el Registro de la Propiedad del incumplimiento del modo y no es posible por tanto revocar la donación, así que carece de sentido mantener inscrita una carga cuyo cumplimiento ha devenido imposible.

Ello nos llevaría, además de a los supuestos establecidos en el 210 de la Ley Hipotecaria, a lo dispuesto en el artículo 82 del mismo texto legal, el cual en su párrafo 5.º establece: “cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca”.

Por todo ello considera esta parte que procede la cancelación de la carga objeto de continua referencia.»

## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 14 de diciembre de 2021.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 515, 640, 647, 781, 785, 787, 797, 1115, 1583, 1705 y 1750 del Código Civil; 18, 82, 210 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 21.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 177 del Reglamento Hipotecario; 13 y 111.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 1988, 13 de julio de 1989, 23 de noviembre de 2004 y 20 de julio de 2007, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de abril y 16 de octubre de 1991, 16 de abril de 2002, 26 de noviembre de 2003, 2 de diciembre de 2015 y 30 de marzo y 18 de mayo de 2016.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

El 6 de septiembre de 2021 se presentó en el Registro de la Propiedad instancia, con firma legitimada notarialmente, en la que los recurrentes solicitan la cancelación, por caducidad, del asiento relativo a la condición que grava la finca 8.793 de Molledo. La solicitud se basa en la aplicación al caso del apartado octavo del artículo 210, número 1, de la vigente Ley Hipotecaria, y contiene la siguiente alegación: «Dado que dicha condición que grava la reseñada finca es un gravamen de naturaleza análoga a los perpetuos, como los censos, y desde hace más de 60 años no ha habido ningún asiento referido a la citada carga, (pues ni la hipoteca ni el usufructo se refieren a la misma), ha quedado legalmente extinguido por caducidad, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en dicho apartado octavo del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, se solicita a medio de la presente la cancelación registral, por caducidad, del asiento relativo a dicha condición, directamente, sin necesidad de tramitación de expediente de liberación de cargas y gravámenes».

La citada finca registral 8.793 se formó por agrupación de dos fincas; una de ellas, la finca registral 8.791, había sido donada el día 11 de agosto de 1873 por doña M. A. P. C. al Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad en los términos siguientes: «(...) y la dona de su libre y espontánea voluntad graciosamente al Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad, representada por (...) Que dicha donación la hace la señora doña M. A., bajo las condiciones siguientes: Que dicho Establecimiento no puede dedicarse más que a la instrucción o beneficencia, bajo la dirección del Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad. Y en caso de que la Nación, cualquier autoridad, sociedad, corporación o particular pretendiera incautarse de los derechos de propiedad, usufructo o cualquier otro que corresponda a dicho Establecimiento y sus dependencias quedará nula esta donación y entrarán en el dominio pleno de la finca los sucesores legítimos de la señora donante. La referida reverendísima (...) acepta esta donación a nombre del Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad, comprometiéndose y a sus sucesores a destinar el Establecimiento adquirido a la enseñanza y beneficencia, poniendo el personal necesario para que puedan concurrir a recibir la educación las niñas del antiguo Valle de Iguña (...)».

La citada donación fue inscrita al folio 181, del tomo 234, finca 1.894, inscripción 1.<sup>a</sup>, el día 21 de febrero de 1874; reinscribiéndose al tomo 1405, libro 70 de Molledo, finca 8.791 (antes 1894), el 5 día de febrero de 1981.

La registradora basa su negativa a la práctica de la cancelación en la consideración de que se trata de una donación modal en cuanto al destino de la finca donada; es decir, se imponen al donatario cargas, gravámenes, obligaciones o servicios futuros a los que se refiere el artículo 647 del Código Civil con el término condiciones, al regular la facultad de revocación por el donante en caso de incumplimiento. Añade que es esencial que se acredite en el Registro el cumplimiento del modo para consignar la desaparición de la

condición y la consiguiente consolidación del dominio, pues, de no ser así, se cancelaría frente a terceros la facultad revocatoria que al donante atribuye el artículo 647 del Código Civil sin cumplir el requisito general establecido por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, esto es, el consentimiento del titular registral o la resolución judicial obtenida en procedimiento seguido contra el mismo o sus causahabientes.

Finalmente también afirma en su calificación que se plantean diversas cuestiones (si el modo puede tener carácter perpetuo o si necesariamente debe tener carácter temporal y transcurrido un plazo determinado debe entenderse que el modo se ha cumplido y consumado; si hay plazo para el ejercicio de la acción de revocación y su carácter transmisible o intransmisible a los herederos del donante); y que la mayoría de las sentencias dictadas por los tribunales del orden jurisdiccional civil y contencioso-administrativo defienden la tesis de que el modo impuesto por el donante en una donación puede tener carácter perpetuo y, por tanto, si el donatario deja en cualquier momento de cumplir el modo (la carga o afección del bien al destino que estableció el donante) con independencia del tiempo que haya transcurrido desde su imposición, el donante estará legitimado para instar la revocación de la donación considerándose asimismo, dicha acción, transmisible mortis causa.

Los recurrentes alegan:

– Que la carga que se pretende cancelar, sin entrar en su estricta calificación jurídica, tiene una naturaleza indefinida y como tal le puede resultar aplicable el plazo de sesenta años previsto en el artículo 210 de Ley Hipotecaria; y dado que dicha condición que grava la reseñada finca es un gravamen de naturaleza análoga a los perpetuos, como los censos, y desde hace más de 60 años no ha habido ningún asiento referido a la citada carga, (pues ni la hipoteca ni el usufructo posteriores se refieren a la misma), debe considerarse legalmente extinguido por caducidad, por lo que procede la cancelación registral, por caducidad, de dicho asiento directamente y sin necesidad de tramitación de expediente de liberación de cargas o gravámenes.

– Que, a mayor abundamiento y ante una eventual transmisión de la propiedad plena a la actual usufructuaria de la finca y cofirmante del presente recurso, «Mensajeros de la Paz», la finalidad de beneficencia se cumpliría igual y por una entidad perteneciente a la Iglesia Católica, si las «Hermanas Carmelitas de la Caridad» no están en condiciones de poder afrontar hoy su gestión, pues la finalidad de la donante no se conculca, dado que lo que pretendía probablemente en el contexto histórico, y de ahí que utilizara el término «incautación», es evitar que ocurriera como en las dos desamortizaciones de Mendizábal (1837) o de Madoz (1854) y que pasara por normativa a organismo público o particular que comprara al Estado.

– Que, una vez fallecidos los posibles herederos de la donante y dado el tiempo transcurrido (más de 100 años en que habría prescrito cualquier acción), no tiene ninguna lógica mantener la prohibición perpetuamente a favor de unos herederos indeterminados que pudieran no existir ni tener conocimiento ni derecho exigible, pues la voluntad de la donante en cuanto a la finalidad y pertenencia de la propiedad queda salvaguardada, aunque las «Hermanas Carmelitas de la Caridad» no tuvieran en el futuro la dirección del centro. Además, con la interpretación que ahora realiza la calificación impugnada, el modo ya habría sido incumplido al momento de la transmisión del usufructo a «Mensajeros de la Paz» que tuvo lugar en 2002 al dejar de dedicarse el inmueble «a la instrucción y beneficencia, bajo la dirección de dicho Instituto de Hermanas Carmelitas de la Caridad».

– Que la calificación incurre en una incongruencia «extra petita», al no pronunciarse directamente sobre la solicitud de caducidad invocada en base a la causa de pedir anteriormente expresada; y se da respuesta, en cambio, acerca de la naturaleza jurídica de la institución discutida, la cual se define por el registrador como una donación modal (más que la procedencia de la cancelación de la carga inscrita que es lo que pretende esta parte); si bien teniendo en cuenta la dicción literal de la condición -o modo- según el asiento registral, lo cierto es que se plantean dudas acerca de si se trata de un elemento accidental de la obligación calificable como modo o condición.

– Que podría definirse el modo como una declaración accesoria de voluntad agregada a un acto de liberalidad por el cual el adquirente queda obligado a realizar una prestación consistente en dar, hacer o no hacer, de carácter real o personal y ya sea a favor del propio gravado, del disponente o de un tercero. Y en este sentido cuando se afirma en la carga impuesta «(...) que la Nación, cualquier autoridad, sociedad, corporación o particular, pretendiera incautarse de los derechos de propiedad, usufructo o cualquier otro que corresponda a dicho Establecimiento y sus dependencias», tal hecho no depende de la exclusiva voluntad de la congregación donataria, por lo que sería discutible la calificación como donación modal y a su vez la aplicabilidad del artículo 647 del Código Civil. Y la 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 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; mientras que, 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.

– Que, si bien el plazo concreto en el que el modo impuesto en una donación no es objeto de regulación expresa en el Código Civil, constituye un principio inspirador de nuestro Derecho Civil, y nuestro ordenamiento jurídico en general, la proscripción de las relaciones jurídicas perpetuas, siendo ejemplo de lo dicho, diversos preceptos del Código Civil, como los artículos 515, 781, 785.2.º y 3.º, 1583, 1705 y 1750. También la más autorizada doctrina hipotecaria es contundente a este respecto afirmando que «no cabe limitar una propiedad particular con la afectación perpetua del uso de un inmueble sólo a determinado destino» y que «ni siquiera puede pactarse la obligación de mantener esa afectación perpetua de destino porque entraña un ataque a la esencia del dominio».

– Que, aun asumiendo, nuevamente de manera subsidiaria, que se tratara de una donación modal y también que el carácter del modo fuera perpetuo, no se puede confundir el carácter perpetuo del modo con el plazo de ejercicio para la acción de revocación de donación a que da lugar su incumplimiento, ya sea por el donante o por sus herederos. Y es que, a diferencia de la condición, que produce efectos de manera automática, la donación modal da lugar a una posibilidad de revocación a voluntad del donante según lo dispuesto en el artículo 647 del Código Civil; solución que permitiría conjugar la perpetuidad del modo con la indeseable indefinición del plazo de las relaciones jurídicas.

– Que la jurisprudencia civil está dividida sobre si se trata de un plazo de caducidad de un año o de cuatro años, si bien, en el caso de este recurso, consta inscrita en el Registro de la Propiedad desde 2002, con publicidad para terceros, entre ellos los posibles herederos del donante, la cesión del usufructo del inmueble a favor de «Mensajeros de la Paz», lo que, en la interpretación realizada por la registradora en la calificación ahora impugnada, ya habría supuesto un incumplimiento del modo.

– Que, habiendo transcurrido sobradamente -ya sea 1 o 4 años- el plazo legal para ejercitar la acción de revocación de la donación, ya sea por el donante o sus herederos, no es posible por tanto revocar la donación, y carece de sentido mantener inscrita una carga cuyo cumplimiento ha devenido imposible, lo que conduciría, además de a los supuestos establecidos en el 210 de la Ley Hipotecaria, a lo dispuesto en el artículo 82, párrafo quinto, del mismo texto legal.

2. Dado que la pretensión cancelatoria de los recurrentes se basa en la aplicación de uno de los apartados -regla octava, y en concreto su párrafo tercero- del artículo 210, número 1, de la Ley Hipotecaria (que regula el expediente de liberación de cargas), cabe comenzar haciendo una breve referencia histórica para aclarar su sentido, a la vista de la vigente regulación que trae causa de las Ley 13/2015 de 24 de julio; si bien no hay que

olvidar una premisa esencial que se proyecta, sin duda alguna, sobre la pretensión cancelatoria de los recurrentes, pues, como indicó la Resolución de este Centro Directivo de 26 de noviembre de 2003 (fundamento de Derecho segundo), «la cancelación no es sino el mecanismo ordinario de rectificar la inexactitud registral producida por la extinción de un derecho que el Registro de la Propiedad sigue publicando como existente y cuya extinción en cuanto a tercero no se produce sino con esa cancelación».

Sobre esta idea deberá volverse de nuevo más adelante, pues si la cancelación tiene esa finalidad de purgar el Registro de un derecho civilmente inexistente, en tanto que extinguido, su práctica requiere grandes dosis de prudencia y no menores de seguridad y certidumbre, desechando toda conjetura o especulación.

Como expresó en su día un ilustre hipotecarista, «las cargas son aquellos derechos reales limitativos de otros que imponen al titular del derecho gravado una obligación de entregar bienes fungibles, generalmente metálico, al que lo sea del derecho limitante; mientras que los gravámenes son todos los derechos reales limitativos cuyo contenido afecta directamente al disfrute de la finca gravada, como ocurre con las servidumbres». Y esa finalidad de concordar el Registro con la realidad, facilitando la eliminación de cargas y gravámenes ya extinguidos, ya estuvo presente en la intención del legislador desde la primitiva Ley Hipotecaria, si bien, y como se ha puesto de relieve, el expediente de liberación de cargas implantado por la Ley Hipotecaria de 1861 se refería a la liberación de cargas y derechos no inscritos, para dar por extinguidas las antiguas cargas y gravámenes existentes sobre las fincas que constaban en los libros antiguos de Contadurías de Hipotecas que no se habían trasladado al nuevo Registro.

La posterior modificación de 1944-1946 reguló un procedimiento de liberación de gravámenes cuyos requisitos y finalidad eran totalmente diferentes a los anteriores, pues se refirió a derechos reales sobre cosa ajena que estén inscritos y hayan prescrito a tenor de la legislación civil, y cuya finalidad fue el expurgo de las cargas o gravámenes inscritos conforme a un juicio de prescripción especial.

Por último, la reforma llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, desjudicializa el expediente de liberación de cargas y gravámenes que pasa a ser tramitado por el registrador de la propiedad; amplía el ámbito de aplicación a la cancelación de las cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso, y regula la cancelación de hipotecas, condiciones resolutorias y cualquier otra forma de garantía con efectos reales, censos, foros y otros gravámenes de igual naturaleza mediante simple instancia firmada por persona con interés legítimo; e, igualmente, regula la certificación administrativa como título para la cancelación de la inscripción de la concesión administrativa.

No interesa profundizar, siquiera brevemente, en torno a la regulación fruto de la reforma de 1944-46, en tanto que dicho expediente se anclaba en el campo judicial, habiéndose discutido en su día si se trataba de un expediente de jurisdicción voluntaria o un verdadero juicio. La Ley 13/2015 ha supuesto una importante modificación en la regulación del expediente de liberación de cargas y gravámenes existente hasta esa fecha, que era, según la mayoría de la doctrina, un expediente judicial de jurisdicción voluntaria.

3. Como ya se ha apuntado, el actual artículo 210 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2015, desjudicializa el expediente de liberación de cargas y gravámenes, y otros expedientes como los de inmatriculación y reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Atribuye la competencia para su tramitación, en el caso de los expedientes de liberación de cargas y gravámenes, a los registradores de la propiedad, si bien, y a los efectos de este recurso (dada la vía elegida por los recurrentes), debe necesariamente ponerse el acento en la regla octava del vigente artículo 210, número 1, de la Ley Hipotecaria, que tiene el siguiente contenido:

«Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y

cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos».

Como se ha puesto de relieve por destacados autores y en referencia al nuevo enfoque del artículo 210 tras su reforma de 2015, el objeto del expediente es la cancelación de las cargas o derechos que han quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso; y con relación a la regulación anterior se amplía el objeto del expediente al incluirse la caducidad y el no uso, pero no contiene una enumeración de aquellos derechos susceptibles de cancelarse a diferencia del antiguo artículo 209 de la Ley Hipotecaria que, aunque limitaba su aplicación a los supuestos de prescripción, sin embargo citaba como cancelables por esta vía las hipotecas, cargas, gravámenes y derechos reales constituidos sobre cosa ajena.

Por tanto, el objeto del expediente no es solo obtener la extinción de derechos inscritos por prescripción como ocurría en la legislación anterior, sino que también se aplica a la extinción por caducidad y no uso de derechos inscritos; y, respecto de la caducidad, se entiende que se refiere a aquellos derechos que implican facultades de configuración jurídica o derechos potestativos que pueden ejercitarse durante un determinado plazo, habiendo transcurrido el plazo sin que se hayan ejercitado, con la especialidad de que no cabe la interrupción del plazo en el caso de la caducidad, a diferencia de la prescripción y del no uso.

Como también ha quedado expuesto, la regla octava del reformado artículo 210, número 1, prevé cancelaciones directas, sin necesidad de tramitar el expediente (pretensión que se sostiene en el presente recurso), habiéndose señalado que tal apartado contempla un segundo procedimiento de liberación de cargas o gravámenes de carácter automático, a solicitud de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, cuando hayan transcurrido los plazos señalados por el precepto, bajo la consideración de que cuando un derecho real tiene un vencimiento fijo y la fecha de este aparece en el Registro de la Propiedad, la prescripción se computa desde el día del vencimiento y no desde la fecha de constitución como ocurre con la hipoteca, el retracto convencional y la condición resolutoria explícita; salvo que posteriormente conste alguna causa de interrupción de la prescripción, en cuyo caso se contará desde ésta.

Y que por lo que se refiere al párrafo tercero de esta regla octava del artículo 210, número 1, citada por los recurrentes (relativa a la cancelación de censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga establecidos por tiempo indefinido, una vez transcurridos sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos), se introduce una norma general de caducidad respecto a estos derechos que gravan fincas, normalmente desde tiempo inmemorial o por tiempo indefinido: en este caso, a instancia de persona con interés legítimo, se pueden cancelar estas cargas transcurridos sesenta años contados desde el último asiento relativo a los mismos.

Pero para centrar el alcance de este párrafo tercero de la regla octava -citado en la solicitud de cancelación-, aquel se ciñe a casos de propiedad dividida en los que se atribuyen distintas facultades del dominio a diferentes personas sobre la totalidad de la

cosa; figuras jurídicas, de naturaleza eminentemente perpetua que están hoy en desuso; e incluso en la legislación de algunas comunidades autónomas, con competencia legislativa civil, se han dictado normas específicas para facilitar su cancelación. Y dicha regla octava en su párrafo tercero, en línea con estas normas autonómicas, facilita la cancelación de los censos, foros, subforos y otros gravámenes análogos al establecer que con una simple instancia de cualquier persona que tenga interés legítimo, sea dueño de la finca o titular de una carga o cualquier derecho sobre la misma, pueda solicitar la cancelación, la cual se llevará a efecto por el registrador siempre que hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos. Este último asiento puede ser el de su constitución, de modificación posterior o de transmisión por cualquier título de dicha carga.

4. Para analizar la viabilidad de la pretensión de los recurrentes, que equiparan el derecho inscrito (modo, cuyo incumplimiento habilitaría la pretensión de instar la revocación por el donante o sus sucesores con efectos frente a terceros y cuya cancelación se solicita), a los censos y gravámenes similares, es de utilidad fijar la naturaleza de aquel. Y lo primero que debe indicarse que las expresiones empleadas en la escritura de donación, en especial las que hacen referencia al evento de una posible incautación, responden a un momento histórico determinado; y, sin duda alguna, a la vista de la fundamentación constitucional del derecho de propiedad, o en normas vigentes como la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, aquellas han perdido la carga semántica que entonces tenían, por lo que hay que poner atención especial en el gravamen modal que la donante impuso.

No se trataría de una verdadera donación reversional, a modo de condición resolutoria impuesta por la donante, sino ante una donación modal (con el empleo de una terminología propia de la época en que se dispuso y que en cierto sentido permanece en el Código Civil), y es que la voluntad de la donante es imponer al donatario destinar lo donado a determinados fines (aplicación que haya de darse a lo donado -cfr., respecto de las disposiciones «mortis causa», el artículo 797.1 del Código Civil-), y, en el fondo, aunque ciertamente esa referencia a una eventual incautación (a que alude el texto de la donación) pudiera inducir a confusión, no es factible en este momento proclamar que la voluntad de la donante fue sujetar la donación a condición resolutoria alguna cuyo incumplimiento determinaría la pérdida automática de la eficacia del negocio, sino que lo se quiere es que, caso de no darse cumplimiento al fin pretendido por la disponente, ello pueda provocar el paso de los bienes a otra persona vía revocación.

La jurisprudencia ha tenido ocasión de marcar las diferencias existentes entre la donación modal (artículo 647 del Código Civil) y la donación con cláusula de reversión (artículo 641 del Código Civil); así lo han hecho las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 11 de marzo de 1988 y 13 de julio 1989, afirmando la primera de ellas que: «las donaciones con cláusula de reversión necesariamente hay que incluirlas en la modalidad de donaciones condicionales, en su verdadera acepción técnica, pues tal pacto supone el recobro por el donante de lo que regaló (para cualquier caso y circunstancia), o el paso de lo donado, desde el donatario a terceras personas, pudiendo establecerse la reversión tanto en favor del donante como del tercero, no sólo para sí ocurre un cierto suceso, y entonces serían condicionales, sino también para cuando llegue cierto tiempo, y entonces serían a plazo; entendiéndose que la reversión acordada en favor del donante, y en el caso de que hubiesen muerto de sus herederos, habrá de corresponder a éstos, si vivieren al cumplirse la condición puesta para la reversión; conservando el donatario las facultades propias del titular de los bienes donados, si bien bajo la amenaza de perderlos si acontece el hecho reversional, y gozando tal hecho de la naturaleza propia de una condición resolutoria, bajo la que se hizo la donación, y cuyo cumplimiento producirá automáticamente la resolución de la misma. La donación con carga modal del artículo 647 del Código civil, supone en cambio una institución en la que el donante ha exigido al donatario la concurrencia de un modo, finalidad, carga, motivo o recomendación, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la revocación o resolución de un

contrato que en principio nació irrevocable por la sola voluntad del donante, pudiendo quedar sin efectos después, por la existencia de tales incumplimientos, y provocando un juego semejante al del artículo 1124 del Código civil, si bien con la notable diferencia de que los efectos no se producen ipso iure, facultándose por el contrario al donante para pedirlos judicialmente».

Al regular el Código Civil las condiciones en el artículo 647, no se refiere en sentido técnico a éstas (lo mismo sucede en la donación analizada), sino a carga, modo, o gravamen, al haber tomado la terminología usada por el Código francés que, pasando al Proyecto de 1851, y después al Anteproyecto de 1882-1888, llega finalmente al vigente 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. Sin duda, en la utilización de esta terminología no es ajena la idea de que el modo impuesto por el donante es por éste considerado como condicionante de la eficacia de la donación, pues no sólo obliga, sino que su incumplimiento puede dar lugar a la ineficacia del negocio por voluntad del donante mediante el ejercicio de la facultad revocatoria.

Por lo demás, muchas veces no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación, y las Resoluciones de este Centro Directivo 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 en 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 mientras no se ejerza mantiene la subsistencia de aquélla 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.

5. Aclarado lo anterior, la Sala Primera del Tribunal Supremo (Sentencia número 900/2007, 20 de julio) ha declarado que: «El modo, carga o gravamen puede ser cualquier tipo de actuación o conducta, aún no evaluable económicamente (sentencia de 23 de noviembre de 2004) o puede ser un motivo, finalidad, deseo o recomendación (sentencias de 11 de diciembre de 1988 y 27 de diciembre de 1994) o, en definitiva, el cumplimiento de una obligación como determinación accesoria de la voluntad del donante (sentencia 6 de abril 1999). Y esta amplia variedad de objeto del modo, comprende también la destinación, acción y efecto de destinar, es decir, el caso de que el donante impone el destino que ha de tener la cosa donada».

No puede ignorarse el problema de las cargas modales impuestas muchos años atrás y que quizás en la actualidad sean imposibles de cumplir, o quepa considerar que ya han cumplido su cometido, cuestión que ha generado no poca litigiosidad, debiendo anticiparse que el Tribunal Supremo se ha mostrado favorable a admitir un carácter potencialmente perpetuo del modo, tanto en los pronunciamientos civiles como en los contencioso-administrativos, aunque en este último ámbito existe también una corriente

jurisprudencial que aboga por la aplicación de los criterios recogidos en los artículos 13 y 111.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que conducen, en distintos escenarios, a una duración limitada a 30 años.

Es por tanto cuestión capital en la materia la relativa al dilema sobre el carácter perpetuo o temporal del modo impuesto por el donante en una donación; esto es, si la posibilidad de revocar la donación modal por incumplimiento del modo, reconocida en el artículo 647 del Código Civil, tiene carácter perpetuo, pudiendo el donante (o, en su caso, los herederos del donante) ejercitar la acción de revocación siempre que el modo se incumpla, con independencia del tiempo transcurrido desde el establecimiento del mismo; o si, por el contrario, transcurrido un determinado plazo cumpliéndose el modo (la carga o la afección del bien al destino que estableció el donante), debe entenderse que aquél se ha cumplido y consumado y, por tanto, el donante no puede instar la revocación de la donación, aunque se «incumpla» el modo. Y sobre esto debe tenerse en cuenta que: a) el Código Civil guarda absoluto silencio sobre la cuestión; b) la doctrina no ha prestado especial atención a dicha cuestión, y c) si bien es cierto que las resoluciones judiciales no se pronuncian expresamente sobre esta cuestión, el análisis de la jurisprudencia civil permite llegar a la conclusión de que la mayoría de las sentencias dictadas por los tribunales del orden jurisdiccional civil (entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 11 de marzo de 1988 y 20 de julio de 2007, así como la sentencia de la Audiencia Provincial de Girona de 2 de febrero de 1994), acogen la tesis de que el modo impuesto por el donante en una donación puede tener carácter perpetuo.

Debe añadirse que aunque en Derecho español no existe una norma que expresamente, con carácter general, prohíba las relaciones jurídicas perpetuas, no es menos cierto que el principio de temporalidad de las relaciones obligatorias y de prohibición de vínculos perpetuos se ha inferido de algunos preceptos del Código Civil, citándose en este sentido los artículos 515, 640, 781, 785.2.º y 3.º, 787, 1583, 1705 o 1750, de lo que algún sector doctrinal deduce claramente que en el ordenamiento jurídico español existe una tendencia a excluir no sólo las relaciones obligatorias de carácter perpetuo, lo que se justificaría en la protección de la libertad individual y que afecta, por tanto, al orden público, sino también los vínculos perpetuos en tanto que desnaturalizan el derecho de propiedad al despojarlo de alguna (o algunas) de sus facultades principales: la facultad de propietario de disponer del bien y, en su caso, la facultad del propietario de decidir el destino del bien; vínculos que, desde el punto de vista económico, perjudican el comercio, la libertad de las transacciones y dificultan, de un modo especial, cuando se trata de inmuebles, la conservación y mejora de los mismos.

6. En lo concerniente a la cuestión del supuesto carácter personalísimo de la acción de revocación de la donación por incumplimiento del modo y su intransmisibilidad a los herederos del donante, la Sala Primera del Tribunal Supremo considera que la citada acción es transmisible «mortis causa», pues «ningún precepto dispone lo contrario; pero si el donante no la quiso ejercitar, no pueden tampoco hacerlo sus herederos». Y respecto del plazo de ejercicio de la acción de revocación de la donación por incumplimiento del modo, hay que recordar que el Código Civil guarda silencio sobre dicha cuestión, si bien la Sala Primera del Tribunal Supremo, a pesar de la ausencia de regulación legal sobre la materia, mantiene, de forma prácticamente unánime (entre otras, las Sentencias de 11 de marzo de 1988, 23 de noviembre de 2004 y 20 de julio de 2007), que el ejercicio de la acción de revocación por incumplimiento del modo está sometido a un plazo de caducidad. Sin embargo, la jurisprudencia civil está dividida sobre si se trata de un plazo de caducidad de un año o de cuatro años. La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 julio de 2007 examina expresamente la cuestión de la caducidad de la acción de revocación de una donación modal, si bien no llega a pronunciarse sobre ella por cuanto, en ese caso, tanto si el plazo era de un año como de cuatro no había transcurrido. La Sentencia de 23 noviembre de 2004 se inclina por el plazo de cuatro

años correspondiente a las acciones rescisorias, afirmando que el «dies a quo» para el inicio del cómputo no es la escritura de donación sino el conocimiento del incumplimiento del modo.

7. Lo cierto es que la pretensión de los recurrentes se basa en la pretendida aplicación al caso del párrafo tercero de la regla octava del artículo 210, número 1, de la Ley Hipotecaria; algo que ha de rechazarse de plano, pues considerar el supuesto de revocabilidad (ejercitando la correspondiente acción) de una donación por incumplimiento del modo impuesto en ella, una carga asimilable a los censos y demás derechos que menciona, no tiene amparo ni fundamento alguno, toda vez que tales figuras son derechos reales inmobiliarios con la característica de perpetuidad (artículo 1608 Código Civil) o por tiempo indefinido, si bien son redimibles a voluntad del censatario (artículo 1608 Código Civil).

Aparte esa alegación, ya desestimada, en orden a aplicar ese plazo de sesenta años, base del recurso, tampoco pueda ser aquí admitida esta otra referencia que en el recurso se contiene, al firmar: «(...) En el caso que nos ocupa consta inscrito en el Registro de la Propiedad desde 2002 con publicidad para terceros, entre ellos los posibles herederos del donante, la cesión del usufructo del inmueble a favor de Mensajeros de la Paz, lo que en la interpretación realizada por el Registrador en la calificación ahora impugnada, ya hubiera supuesto un incumplimiento del modo. Habiendo transcurrido sobradamente, ya sea 1 o 4 años, el plazo legal para ejercitar la acción de revocación de la donación ya sea por el donante o sus herederos (...) y no es posible por tanto revocar la donación, así que carece de sentido mantener inscrita una carga cuyo cumplimiento ha devenido imposible. Ello nos llevaría, además de a los supuestos establecidos en el 210 de la Ley Hipotecaria, a lo dispuesto en el artículo 82 del mismo texto legal, el cual en su párrafo 5.º establece: 'cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca' (...)».

Sobre esta pretensión debe recordarse lo ya manifestado por este Centro Directivo en Resolución de 2 de diciembre de 2015:

«(...) Esta nueva norma convive con la ya citada del artículo 82.5.º, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82, como se reseña a continuación.

En efecto, mientras que el artículo 82.5.º limita la legitimación para pedir la cancelación al "titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada", el nuevo artículo 210 la extiende a "cualquier interesado".

Por otra parte, el artículo 82.5.º tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, con lo que puede ocurrir que tales plazos varíen de unas legislaciones civiles a otras, o incluso resulten modificados dentro de la misma legislación civil, como de hecho ha ocurrido con la reforma del artículo 1964.2 del Código Civil, relativo al plazo de prescripción de las acciones personales, modificado por la disposición final 1 de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que "hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía".

Además el artículo 82.5.º se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado, no como ha quedado dicho a las condiciones resolutorias en garantía de cesión de suelo por edificación futura (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210.8 tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, dentro de cuyo ámbito puede incluirse la indicada condición resolutoria en garantía de cesión de suelo por edificación futura.

También existen diferencias entre el referido artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria y el 210.8 de la misma Ley, por cuanto el primero presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dice "...contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro...", mientras que el artículo 210.8 presupone que no conste, al decir "cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada...".

Así, sin pretender ser exhaustivos el artículo 82.5.º se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Por el contrario, el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía (...).».

Por tanto, y aparte el rechazo antes expresado de la pretensión de los recurrentes basada en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, también carece de base su pretensión de derivar la cancelación al ámbito del artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, pues no se da la más mínima similitud entre el caso del presente recurso y los previstos en dicho precepto; y sin olvidar, adoptando una postura mínimamente garantista de los posibles intereses contrapuestos afectados, que el presente no es un procedimiento contradictorio, sino que se trata del reducido marco de un recurso contra la calificación en el que solo interviene una de las posibles partes afectadas. No hay que olvidar que la apreciación del incumplimiento del modo -que es un dato objetivo aunque puede ser combatido en vía judicial- corresponde al donante y a sus herederos, en la medida en que son los legitimados para revocar la donación; aparte lo forzado de entender que la constitución de usufructo, en favor de uno de los recurrentes, fuera asimilable a esa incautación mencionada en su día por la donante y que desencadenaría la nulidad de la donación y el regreso de lo donado al donante o sus herederos.

Se podrá discutir si esa intención de la donante, y la situación que creó al configurar la donación en los términos en que lo fue, trasladada a la actual realidad social y constitucional, permitiera llegar a la conclusión de que ya no es posible revocar la donación; e incluso bien pudiera ocurrir que no hubiera sucesores hereditarios que pudieran revocarla. Y cabría también teorizar sobre si esa facultad revocatoria es incluible en el marco de aquellos derechos que implican facultades de configuración jurídica o derechos potestativos, ejercitables durante un determinado plazo, con la consecuencia de que, transcurrido dicho plazo -el que se estime finalmente procede- sin haberlos ejercitado se produciría la caducidad.

Cuestiones todas ellas que, sin duda alguna y a la vista de la concreta naturaleza del derecho cuya cancelación se pretende, no pueden ser aquí sustanciadas y escapan, no solo de los márgenes en que se desenvuelve este recurso sino, con carácter general, de

la posible aplicación del propio expediente de liberación (hoy tramitado en sede registral), cayendo de pleno, de no mediar el consentimiento de los sucesores de la donante, en el ámbito de un procedimiento judicial contradictorio que garantice y tutele los eventuales y diversos intereses en juego.

Por todo ello, e insistiendo en que la pretensión de los recurrentes se ampara -pretendidamente- en el automatismo que prevé el citado apartado tercero de la regla octava del citado artículo 210, número 1, de la Ley Hipotecaria (mediante una inviable e insostenible asimilación a determinados derechos reales), la adecuada ponderación y protección de eventuales derechos en juego avala claramente la postura de la registradora en su calificación. De modo que la vigencia o caducidad del modo impuesto; la subrogación de una nueva institución por inoperancia de las donatarias originales y el alcance que conllevaría el cambio de destino (que originalmente era de instrucción para las niñas del Valle de Iguña), o la posible caducidad de la acción revocatoria, son cuestiones que no cabe sustanciar, ni dilucidar, en el marco del artículo 210 de la Ley Hipotecaria ni en el de este recurso, requiriéndose por tanto para la cancelación pretendida la intervención de los sucesores legítimos de la donante o, en su defecto, una resolución judicial firme.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden 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 los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de marzo de 2022.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.