

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6057** *Resolución de 3 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granollers n.º 3 a atender la solicitud, reflejada en un acta notarial, de rectificar determinado asiento de dominio, o bien el contenido de una certificación registral que daba traslado del mismo.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Sapena Davó, notario de Valencia, y don P. S. D., abogado, en nombre y representación de la Comunidad de (...), contra la negativa del registrador de la Propiedad de Granollers número 3, don Antonio Cumella Gaminde, a atender la solicitud, reflejada en un acta notarial, de rectificar determinado asiento de dominio, o bien el contenido de una certificación registral que daba traslado del mismo.

#### Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 4 de diciembre de 2018 por el notario de Valencia, don Joaquín Sapena Davó, con el número 1.349 de protocolo, la Comunidad de (...), representada por su priora, la reverenda madre, doña M. A. M. P., manifestaba su disconformidad con el asiento que refleja determinada donación y con el contenido de una certificación registral en los siguientes términos: «(...) Como de la escritura de donación resulta, la donación fue pura y simple y la frase transcrita por el Registrador que dice así "con destino a finalidades de culto y religiosas en general, y particularmente del Monasterio adquirente" es una mera manifestación fiscal y unilateral hecha por el Monasterio donatario que no merece ser incluida ni como carga, ni como limitación, ni como advertencia. En suma se trata de un error –material o de concepto– que debe ser rectificado en la forma prevista en la Ley Hipotecaria, concretamente en su artículo 40 y título VII».

Y con base en estas consideraciones, formulaba la siguiente petición doble al registrador: «1.º Que rectifique el error padecido en la inscripción 1.ª correspondiente a la finca descrita en el expositivo A de esta acta con el objeto de dejar constancia –como mejor estime y proceda en el ejercicio de su función– que la donación pura y simple autorizada por el Notario de Barcelona, Don Baudilio Pagés Quer, el 21 de diciembre 1977 con el número 2214 de su protocolo, fue una donación pura y simple, sin ninguna carga ni limitación dado que la frase que en la inscripción figura y que es del siguiente tenor "con destino a finalidades de culto y religiosas en general, y particularmente del Monasterio adquirente" fue una manifestación fiscal unilateral del Monasterio donatario que no merece ser calificada ni de carga, ni de limitación y ni siquiera ser mencionada como una advertencia. Si el Registrador estima que la rectificación procede suprimiendo la frase transcrita, nada tiene que objetar a ello el Monasterio requirente, bien sea considerada tal transcripción por el Registrador como un error material o de concepto. 2.º Si el Registrador estimase que no procede la rectificación en los términos solicitados, por medio de la presente se insta para que emita certificado por el que se aclare y reconozca que la mencionada unilateral manifestación fiscal de la parte que fue donataria, que no del donante, no es carga ni limitación alguna del dominio del actual Monasterio titular que le impida disponer del pleno dominio de la finca libre de cargas, gravámenes o limitaciones, pues su inclusión en la certificación registral que se ha testimoniado en esta acta ha impedido la enajenación proyectada. Y

todo ello expresamente se solicita al amparo de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria por considerarse el Monasterio lesionado por el asiento inexacto».

## II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Granollers número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho.

I. D. F. R. R. D., propietario de la finca número 4968 de La Roca del Vallès, hizo donación de la misma a la Comunidad del Monasterio de (...) en escritura autorizada en fecha 21 de diciembre de 1977 por el Notario de Barcelona D. Baudilio Pagés Quer, bajo el número 2214 de su protocolo. La calendada escritura, rectificada por otras dos escrituras autorizadas por el mismo Notario de Barcelona, señor Pagés Quer, con fechas 26 de febrero de 1980 y 13 de enero de 1981, motivaron la inscripción 1.<sup>a</sup> del historial jurídico de la citada finca número 4968 de La Roca del Vallès, practicada el día 6 de febrero de 1981.

II. En la relacionada escritura de donación se califica a ésta como “pura y simple”, si bien en el apartado relativo a la “petición fiscal” se indica que “dado que los bienes objeto de la presente donación, se adquieren con destino a finalidades de culto y religiosas en general, y particularmente las propias del Monasterio adquirente, se solicita del Il. Sr. Liquidador del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados la pertinente exención, en el pago del citado Impuesto, al amparo de lo previsto en el art. 65, apartado 1,.- núm. 9.º del Decreto de 6 de abril de 1967, en relación con el art. XX, núm. 5, del vigente Concordato entre el Estado Español y la Santa Sede, de 27 de agosto de 1953”.

III. Tal y como consta unido a la escritura de donación, en el Acuerdo dado en Barcelona en fecha 17 de diciembre de 1977, por el Obispo Auxiliar-Vicario General, D. J. M. G. F., por mandato del Obispo, D. J. T., Secretario General, en el que se aprueba la cesión gratuita a favor del indicado Monasterio de (...), se establece que la donación aceptada lo es “con destino a finalidades de culto y religiosas en general y, muy particularmente, a las propias del citado Monasterio cesionario, al que autorizamos; tan ampliamente como menester sea en derecho, a fin de que, por medio de su representación legal, pueda otorgar la pertinente escritura en la que acepte la expresada donación a los indicados fines”.

IV. El dominio de la finca número 4968 de La Roca del Vallès quedó inscrito, por título de donación, a favor de la “Comunidad (...)”, expresándose literalmente en el propio asiento que los “bienes objeto de la donación, se adquieren con destino a finalidades de culto y religiosas en general, y particularmente las propias del Monasterio adquirente”.

V. Mediante escritura autorizada el día 26 de septiembre de 2018 por el Notario de Valencia, D. Joaquín Sapena Davo, bajo el número de protocolo 1046, la Comunidad de (...), junto a la Comunidad de (...), formalizaron la fusión de ambos Monasterios, con supresión del Monasterio de (...) y su absorción por el Monasterio de (...), pasando, en consecuencia, la propiedad de los bienes del Monasterio fusionado al Monasterio fusionante, entre los que se encontraba la finca número 4968 de La Roca del Vallès, lo que motivó en fecha 19 de octubre de 2018 la inscripción 2.<sup>a</sup> en su historial jurídico. La fusión de los Monasterios y la destinación de los bienes –salva la voluntad de fundadores y bienhechores– fue aprobada por la Santa Sede, según Decreto de la Congregación para los Institutos de Vida Consagrada y las Sociedades de Vida Apostólica, suscrito en la Ciudad del Vaticano en fecha 17 de julio de 2017, prot. n. 35245/2017.

VI. En el apartado “estado de cargas, limitaciones y advertencias” de la nota simple informativa incorporada a la escritura de fusión de los Monasterios se indicaba de forma explícita que “La finca que nos ocupa, registral número 4968 de La Roca del Vallès, fue donada por don F. R. R. D. a la Comunidad del (...) ‘con destino a las finalidades de culto

y religiosas en general, y particularmente las propias del Monasterio adquirente', mediante escritura otorgada en Barcelona, a 21 de diciembre de 1977, ante el Notario don Baudilio Pagés Quer, rectificada por otras dos escrituras autorizadas por el nombrado Notario de Barcelona, señor Pagés, los días 26 de febrero de 1980 y 13 de enero de mil 1981".

VII. Mediante acta autorizada en fecha 4 de diciembre de 2018 por el señalado Notario de Valencia, D. Joaquín Sapena Davo, bajo el número 1349 de su protocolo, que ha motivado el asiento de presentación número 1127 del tomo 86 del Libro Diario, la Comunidad de (...), representada por su Priora, la Reverenda Madre D.<sup>a</sup> M. A. M. P., muestra su disconformidad con el asiento que refleja la donación considerando que "como de la escritura de donación resulta, la donación fue pura y simple y la frase transcrita por el Registrador que dice así 'con destino a finalidades de culto y religiosas en general, y particularmente del Monasterio adquirente' es una mera manifestación fiscal y unilateral hecha por el Monasterio donatario que no merece ser incluida ni como carga, ni como limitación, ni como advertencia. En suma se trata de un error –material o de concepto– que debe ser rectificado en la forma prevista en la Ley Hipotecaria, concretamente en su artículo 40 y título VII". Y en base a estas consideraciones, solicita de este funcionario:

1.º "Que rectifique el error padecido en la inscripción 1.ª correspondiente a la finca descrita en el expositivo A de esta acta con el objeto de dejar constancia –como mejor estime y proceda en el ejercicio de su función– que la donación pura y simple autorizada por el Notario de Barcelona, don Baudilio Pagés Quer, el 21 de diciembre 1977 con el número 2214 de su protocolo, fue una donación pura y simple, sin ninguna carga ni limitación dado que la frase que en la inscripción figura y que es del siguiente tenor 'con destino a finalidades de culto y religiosas en general, y particularmente del Monasterio adquirente' fue una manifestación fiscal unilateral del Monasterio donatario que no merece ser calificada ni de carga, ni de limitación y ni siquiera ser mencionada como una advertencia. Si el Registrador estima que la rectificación procede suprimiendo la frase transcrita, nada tiene que objetar a ello el Monasterio requirente, bien sea considerada tal transcripción por el Registrador como un error material o de concepto".

2.º "Si el Registrador estimase que no procede la rectificación en los términos solicitados, por medio de la presente se insta para que emita certificado por el que se aclare y reconozca que la mencionada unilateral manifestación fiscal de la parte que fue donataria, que no del donante, no es carga ni limitación alguna del dominio del actual Monasterio titular que le impida disponer del pleno dominio de la finca libre de cargas, gravámenes o limitaciones, pues su inclusión en la certificación registral que se ha testimoniado en esta acta ha impedido la enajenación proyectada. Y todo ello expresamente se solicita al amparo de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria por considerarse el Monasterio lesionado por el asiento inexacto".

Fundamentos de Derecho.

Primero. *Sobre los errores material y de concepto.*

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos. Por su parte, el artículo 216 de la misma Ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido. Asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro. De todo ello resulta, con

claridad, que el error supuestamente cometido al practicar la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca número 4968 de La Roca del Vallès no sería material, sino, en su caso, de concepto.

La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el general, que exige el acuerdo unánime de los interesados y del Registrador o, en su defecto, resolución judicial, y, de forma excepcional, el que permite la rectificación de oficio por parte del Registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer. Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual “Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene”, de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el Registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación.

Conviene adelantar que en el presente caso no cabe acudir a la posibilidad de rectificar el contenido del Registro al margen del procedimiento general de rectificación antes apuntado (por acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o por resolución judicial), ya que el hecho básico con el que se pretende desvirtuar el asiento no prueba en modo alguno la existencia de un error. La mera petición de subsanación tabular, de que desaparezca la carga del historial jurídico de la finca basada en una interpretación de parte de las cláusulas de la donación no sólo no aclara ni acredita el error presuntamente padecido, sino que, como más adelante se indicará, los términos en los que está redactado el asiento reflejan con exactitud la inequívoca donación con carga modal impuesta por el donante.

No cabe, en consecuencia, promover la rectificación del Registro de la Propiedad al amparo del artículo 40 c) de la Ley Hipotecaria al no apreciarse inexactitud alguna ni error en la redacción de la inscripción 1.<sup>a</sup>; que sí se hubiera cometido en el supuesto de haberse inscrito el dominio de la finca a favor del Monasterio silenciando la carga impuesta por el donante. El modo establecido por D. F. R. R. D. se encuentra, desde su inscripción, bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria) y de no concurrir el consentimiento del interesado –que fue quien procuró su registración–, o de sus causahabientes, deberá el Monasterio ahora requirente recabar una resolución judicial que ordene la rectificación.

Segundo. *Sobre la donación modal.*

El párrafo primero del artículo 647 del Código Civil (vigente al tiempo de otorgarse la donación) señala que la donación será revocada a instancia del donante, cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones que aquél le impuso.

Como explica la Dirección General de los Registros (véase, entre otras, la Resolución de 11 de diciembre de 2014), 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, como dice el Centro Directivo, 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.

La línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación se encuentra en sus respectivos efectos (Resoluciones de 29 de abril y 16 de octubre de 1991). Así, 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, de la misma manera 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 a la forma 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.

Centrándonos en el caso que nos ocupa, el requirente mantiene que la frase discutida que en la inscripción figura fue una simple manifestación fiscal unilateral del Monasterio donatario que no merece ser calificada ni de carga, ni de limitación y ni siquiera ser mencionada como una advertencia. Pues bien frente a esta afirmación debe hacerse hincapié en dos aspectos:

– En primer término, como ya dejamos dicho en los antecedentes fácticos, en el Acuerdo de fecha 17 de diciembre de 1977, que se halla unido a la escritura de donación, suscrito por el Obispo Auxiliar-Vicario General, D. J. M. G. F., por mandato del Obispo, D. J. T., Secretario General, se insistía en la idea de que la aprobación de la cesión gratuita a favor del Monasterio de (...), quedaba modalizada por el destino de la finca a finalidades de culto y religiosas en general y, muy particularmente, a las propias del citado Monasterio cesionario, al que autorizaba a otorgar la escritura "en la que acepte la expresada donación a los indicados fines».

– En segundo lugar, la circunstancia de que en el apartado relativo a las manifestaciones fiscales de la escritura de donación se establezca un destino concreto de la cesión gratuita, previamente calificada de pura y simple, sí merece para el Tribunal Supremo toda eficacia jurídica y resulta clave en la interpretación del negocio jurídico.

En particular, la STS de 6 de marzo de 2013 (N.º Recurso 1585/2010) confirma la revocación de una donación que se formalizó en los mismos términos que la que motivó la inscripción 1.ª de la finca que nos ocupa: "El 22 octubre 1993, don Mario otorga escritura pública de donación de la parcela de terreno, integrada por los anteriores solares, en favor del Arzobispado de Valencia que instrumenta su acepción en relación a la misma (estipulación segunda). La donación es calificada de pura y simple (estipulación primera), si bien respecto de la petición de excepciones fiscales se expresa que la finca donada se destinaría a la construcción de un templo (estipulación quinta)».

El Alto Tribunal recuerda en la citada resolución judicial que toda declaración de voluntad, incluida la instrumentada bajo criterios de especial formalidad (como sucede en las donaciones), está sujeta a una labor interpretativa que resulta del todo ineludible (Sentencia de 18 de mayo de 2012; n.º 294, 2012): "si en la estipulación primera la donación es calificada de pura y simple, en la quinta, respecto de la solicitud de excepciones fiscales, se contempla expresamente el destino de la donación en orden a la construcción del meritado templo. La relevancia de esta cuestión interpretativa, inferida de la interpretación gramatical referida al sentido literal (artículo 1281 del Código Civil), entre otras la citada Sentencia de 18 mayo 2012 (n.º 294, 2012), determina que entren en un juego los principios rectores y los criterios o medios de interpretación del contrato especialmente orientados a la búsqueda de la voluntad real del donante (párrafo segundo del citado artículo) fenómeno interpretativo que debe realizarse, necesariamente, en el contexto causalizado de los actos y negocios realizados por el donante".

En consecuencia, la interpretación de las diversas cláusulas, estipulaciones y documentos que conforman la escritura de donación autorizada el día 21 de diciembre

de 1977 por el Notario de Barcelona D. Baudilio Pagés Quer, bajo el número 2214 de su protocolo, lleva a concluir que la voluntad de los otorgantes fue –sin lugar a dudas– la de ceder gratuitamente la finca número 4968 de La Roca del Vallès a fin de que se erigiera en la misma un Monasterio. Por esta razón, la desaparición ahora del destino esencial y definitivo que integraba la *causa donandi* supone objetivamente un quebrantamiento de la carga modal que justificó la cesión.

La finca número 4968 de La Roca del Vallès se donó para finalidades de culto y religiosas, para el desarrollo de actividades monacales, circunstancia ésta que el Registro debe publicar sin ambages ni circunloquios so pena de desnaturalizar la función cardinal que ostenta la institución registral. Para que surtan efectos contra terceros, cualquier carga o limitación del dominio debe constar en la inscripción de la finca sobre la que recaiga. Lo impone el artículo 13 de la Ley Hipotecaria. Y en la misma línea, el artículo 37 de la Ley Hipotecaria recuerda que las acciones de revocación de donaciones únicamente perjudicarán a terceros en el caso de no cumplir el donatario condiciones que se hallen inscritas en el Registro, no en otro caso. Sólo si el Registro de la Propiedad publica la existencia de la carga modal, el ejercicio de la acción revocatoria determinará que los bienes donados vuelvan al donante, quedando nulas las enajenaciones que el donatario hubiese hecho y las hipotecas que sobre ellos hubiese impuesto (artículo 647 párrafo segundo del Código Civil).

Por último, no podemos olvidar que el propio Código de Derecho Canónico también tutela la voluntad de los donantes en los supuestos de fusión: el canon 121 establece que si las corporaciones y fundaciones que son personas jurídicas públicas se unen formando una sola totalidad con personalidad jurídica, esta nueva persona jurídica hace suyos los bienes y derechos patrimoniales propios de las anteriores, y asume las cargas que pesaban sobre las mismas, pero deben quedar a salvo, sobre todo en cuanto al destino de los bienes y cumplimiento de las cargas, la voluntad de los fundadores y donantes, y los derechos adquiridos.

#### Calificación registral.

En base a los anteriores antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, el funcionario abajo firmante acuerda:

1.º Denegar la rectificación de la inscripción 1.ª de la finca número 4968 de La Roca del Vallès y, por tanto, la cancelación de la carga impuesta por D. F. R. R. D. al formalizarse la donación de aquélla a la Comunidad del (...) en escritura autorizada en fecha 21 de diciembre de 1977 por el Notario de Barcelona D. Baudilio Pagés Quer, bajo el número 2214 de su protocolo, al considerar que el asiento fue correctamente extendido y, por ende, se halla desde su práctica bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia. La cancelación de la carga modal exigirá que se acredite bien el consentimiento del donante, o de sus herederos, bien la oportuna resolución judicial firme recaída en juicio declarativo entablado contra todas aquellos a quienes el asiento que se trata de rectificar conceda algún derecho.

2.º Denegar la extensión de la certificación en los términos solicitados, es decir, reconociendo que el destino dado a la donación no constituye una carga ni limitación alguna del dominio; al considerar dicha destinación como una verdadera carga modal cuya clandestinidad tabular no puede ser atendida sin contravenir los principios hipotecarios más básicos que rigen el sistema registral español.

La anterior calificación registral negativa podrá (...)

Granollers, a 12 de diciembre de 2018 (firma ilegible) fdo. Antonio Cumella Gaminde».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Joaquín Sapena Davó, notario de Valencia, y don P. S. D., abogado, en nombre y representación de la Comunidad de (...),

interpusieron recurso el día 11 de enero de 2019 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos y alegaciones.

A. (...)

C. Calificación registral que se recurre.

La calificación registral que se recurre es la que deniega las dos peticiones alternativas recogidas en el acta:

1.º La que deniega la rectificación de la inscripción primera tal y como se solicitó en el acta.

2.º La que deniega la expedición de la certificación en los términos solicitados.

Es obvio que la petición se formula de forma alternativa al Registrador para atender y facilitar, de la forma que él prefiera, la legítima pretensión que la petición ampara: que el titular registral lo es de la finca donada en virtud de una donación pura y simple y que no vea menoscabado su derecho por la calificación inexacta que el Registrador hace de una donación pura y simple inscrita al emitir la certificación de dominio y cargas.

D. Motivación de este recurso.

1. Donación pura y simple.

A. La donación que se otorgó por don F. R. R. D. a favor del Monasterio de (...) en escritura autorizada el 21 de diciembre de 1977 por el Notario de Barcelona, don Baudilio Pagés Quer con el número 2214 de su protocolo fue una donación pura y simple. Y si bien la escritura de donación fue inscrita junto con otras dos de rectificación que en el acta se testimonian, éstas se refieren a concretas servidumbres pero que, para nada, alteran la donación otorgada y que, por tal motivo, no merecen consideración alguna en este recurso.

B. Que la donación otorgada fue pura y simple resulta de la lectura de la escritura, de cuya copia autorizada e inscrita se une testimonio al acta que motiva este recurso. No puede desprenderse otra interpretación. En ningún momento puede deducirse de la mera y unilateral manifestación fiscal que hay una carga modal como ahora, el Registrador pretende al calificarla así en la nota de calificación que se recurre.

Leamos, con detenimiento, la escritura y conozcamos la voluntad del donante. Don F. R. R. D. dice:

– “Y habiendo decidido el propietario Sr. R. hacer donación pura y simple *inter vivos* a la Comunidad del (...) de la finca resultante de la agrupación, y la Comunidad aceptarla, formalizan la presente escritura con arreglo a las siguientes cláusulas”:

– La primera de las cláusulas de la donación es del siguiente tenor “Primera: Don F. R. R. D. hace a la Comunidad del (...) donación pura y simple *inter vivos*, del pleno dominio de la finca descrita en el antecedente IV”.

La preceptiva aprobación canónica que en la escritura de donación consta –cuyo tenor literal aquí se tiene por reproducido a todos los efectos– y que el Registrador recuerda en el Antecedente de hecho III de su nota de calificación, no puedo alterar la clara, nítida y unilateral voluntad del donante que es independiente de la aprobación canónica que, a mayor abundamiento, en nada justifica su invocación para poder hablar de carga modal como el Registrador hace ahora en su nota de calificación. Y dado que el Registrador pretende encontrar algún fundamento en la autorización canónica, no queda más remedio que recordar ahora lo que en el acta se dice en el expositivo C.–2):

“La inclusión de las frases entrecomilladas y trascritas en el expositivo C.–1) precedente lo es en el apartado ‘Cargas, limitaciones y advertencias’ ha motivado que no haya podido ser otorgada la compraventa que el Monasterio titular tenía proyectada ante las dudas suscitadas tanto a la parte compradora como a la entidad financiera a la que la compradora ha solicitado un préstamo con garantía hipotecaria lo que justifica, de forma

manifiesta, esta acta al amparo de lo dispuesto en el artículo 40 de (a Ley Hipotecaria por considerarse el Monasterio lesionado por el asiento inexacto.”

Prueba de que la compraventa está proyectada son las autorizaciones concedidas por la Congregación para los Institutos de Vida Consagrada y Sociedades de Vida Apostólica de la Santa Sede de fecha 14 de julio de 2018, y del Obispo de Tarrasa de 4 de junio de 2018, cuyos testimonios notariales se acompañan. Y si bien es cierto que el Registrador no las tuvo a la vista, ante la mención que él hace del canon 121 del Código de Derecho Canónico, no queda más remedio a los recurrentes que aportarlas para despejar toda posible duda al respecto.

C. En dos momentos, más que suficientes, el donante manifiesta su voluntad de donar y dona, pura y simplemente. Si, por el contrario, hubiese él querido que la donación no fuese pura y simple lo tendría que haber manifestado así. Y no lo hizo él, por lo que no se puede sustentar lo que el Registrador, en su nota de calificación que se recurre, ahora pasa a calificar de “carga modal”.

## 2. Petición fiscal unilateral.

A. Es obvio que la petición fiscal que en la escritura de donación figura es una petición unilateral que no puede hacerla más que el pretende ampararse en ella para gozar de los beneficios fiscales que se invocan, esto es, por el Monasterio donatario.

Volvamos, con detenimiento, a la lectura e interpretación de la escritura de donación. En ella se dice:

“Petición fiscal.—Dado que los bienes objeto de la presente donación se adquieren con destino a finalidades de culto y religiosas en general y particularmente las propias del Monasterio adquirente...”.

En efecto, esta petición fiscal la hace el Monasterio donatario. Por ello se dice «se adquieren» y en ningún momento, en ninguna parte de la escritura se dice “se donan”, porque el donante no participa de la petición, Y ello es así porque el donante dona pura y simplemente, sin más. En suma, en la donación al donante le es ajena la petición fiscal.

B. El Registrador, en su nota de calificación, transcribe en los apartados II y IV de los Antecedentes de Hecho, la petición fiscal como se acaba de hacer, de forma correcta y en los dos apartados se recogen las palabras “se adquieren”.

Pero, por el contrario, en la nota simple informativa que él cita en el apartado VI y en la certificación (...) en el acta que motiva este recurso, cambia de forma radical e incurre en manifiesta inexactitud al decir algo que no figura ni en la escritura, ni en el asiento de inscripción de la donación cuando dice que “la finca que nos ocupa,..., fue donada por don F. R. R. D. a la Comunidad del (...) ‘con destino a la finalidad de culto y religiosas en general, y particularmente las propias del Monasterio adquirente’ mediante escritura otorgado en Barcelona...”.

No fue donada por el donante con ese destino, él no lo dijo. No hay más que leer la escritura de donación, único documento que debe ser interpretado e inscrito.

C. En ningún momento, léase con detenimiento la escritura de donación y la inscripción 1a que provocó la donación, se recoge lo que el Registrador dice en la nota de calificación: que “la finca... fue donada por don F. R. R. D. a la Comunidad del (...) ‘con destino a la finalidad de culto y religiosas en general, y particularmente las propias del Monasterio adquirente’”. Si hubiese sido esa la voluntad del donante:

1.º No habría dicho, como por dos veces lo dice en la donación, que dona pura y simplemente.

2.º El Registrador que inscribió la donación el 6 de febrero de 1981, debería haber recogido en el asiento de inscripción que había una carga modal, Y no la recogió, porque no la había. Léase el asiento de inscripción.

D. No puede utilizarse una manifestación fiscal unilateral para convertir una donación pura y simple en una donación modal por el Registrador que emite la certificación. Y por ello, el Registrador que practicó la inscripción de la donación, no inscribió condición alguna.

El Registrador cita en la nota de calificación la R.D.G.R.N. de 11 de diciembre de 2014. Precisamente, en esta Resolución se negó la inscripción de una escritura de revocación de donación y al hablar del modo dice 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”. La misma Resolución dice más y distingue entre: modo simple cuyo incumplimiento no puede tener como consecuencia la resolución del negocio; y modo determinante de la eficacia de la donación. Literalmente dice: “En el presente caso es indudable que la escritura de cesión gratuita no incluye ninguna condición en sentido propio cuyo incumplimiento tenga como efecto fa resolución automática del negocio. Y aun cuando se admitiera que se trata de una donación con imposición al donatario de un modo, consistente éste en la concesión de determinada licencia municipal, no consta en la escritura ni en la inscripción registral que el cumplimiento del mismo se haya contemplado por los cedentes no como modo simple (cuyo incumplimiento no puede tener como consecuencia fa resolución del negocio) sino como determinante de la eficacia de la donación, ni se pacta nada sobre una eventual constatación extrajudicial de su incumplimiento”.

E. Pues bien, lo mismo ocurre en nuestro caso, en la escritura de donación no se incluye un modo como determinante de la eficacia de la donación por lo que nada se puede pactar sobre una eventual constatación extrajudicial de su incumplimiento.

### 3. Asiento de inscripción de la donación.

A. En el asiento de inscripción extenso de la donación no aparece carga o limitación alguna de la donación otorgada. Es en el asiento de inscripción donde debía figurar –si es que lo hubiera– y no en la interpretación que el Registrador hace ahora en la certificación de dominio (...) que en el acta se testimonia, pues ni siquiera en la propia certificación se habla de “carga modal”.

Y no figura por la sencilla razón de que no la había. Y lo que no está inscrito no puede ser certificado.

En la certificación testimoniada en el acta figura fotocopiada la inscripción de la donación, la inscripción 1.ª Es cierto que en ella no se transcriben las palabras “donación pura y simple *inter vivos*” que por dos veces figura en la escritura inscrita y no se dice por qué. Pero lo definitivo no es tal omisión, lo definitivo es:

1.º Que, como dice el asiento “los bienes objeto de donación, se adquieren con finalidades de culto y religiosos en general, y particularmente las propias del Monasterio adquirente.” Vuelvo a insistir: se adquieren por el donatario que no se donan por el donante, puesto que por él se donan pura y simplemente.

2.º Y que si la donación hubiese sido una donación con la carga modal, así lo tendría que haber dicho el Registrador que la inscribió. Y no lo dijo al cerrar el asiento de inscripción, porque no lo podía decir. Así el asiento de inscripción de la donación el Registrador se limita a decir: “En su virtud inscribo esta nueva finca a favor de...”.

3.º Si el Registrador que inscribió la donación hubiese considerado que estaba sujeta a alguna “carga modal”, lo debería haber hecho constar en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento en su redacción vigente al tiempo de la inscripción. Pero no lo hizo, porque el donante no impuso tal carga.

B. Por todo ello, no puede aceptarse, en modo alguno que el Registrador en la nota de calificación que por este escrito se recurre, llegue a hablar de “carga”, de «modo establecido por D. F.» y, en reiteradas ocasiones, de “carga modal”. Calificaciones estas que, por el contrario, no figuran en el certificado (...) protocolizado en el acta. La R.D.G.R.N. de 12 de diciembre de 2016 nos dice que la donación modal es aquella “en que se impone al beneficiario el cumplimiento de una obligación, como determinación accesoria de la voluntad del donante”. Y en la donación, el donante no impuso

absolutamente nada, nada, al Monasterio donatario, por lo que el asiento de inscripción no habla de carga o limitación alguna.

4. Contradicción manifiesta entre el asiento de inscripción y la nota de calificación.

A. Como bien dice el Registrador en la nota de calificación que se recurre, «cualquier carga o limitación del dominio debe constar en la inscripción de la finca sobre la que recaiga». Pero, como se ha demostrado, no se impuso ni carga ni limitación de dominio en la escritura de donación, porque si no decía en la escritura no podía constar en el asiento de inscripción.

B. El Registrador en su nota de calificación va más allá de lo que en el asiento de inscripción figura y dice algo que el Registro no pública. Si el Registrador que inscribió la donación, hubiese calificado la misma como sujeta a una carga modal lo debería haber hecho y no lo hizo. La inscripción extensa se practicó como una donación sin condición alguna, sin ninguna limitación del derecho del donatario adquirente. Como dice la R.D.G.R.N. de 14 de abril de 1969, la condición ha de ser clara para que se pueda insertar literalmente en el asiento de inscripción.

C. Por todo lo aquí expuesto el Registrador, en su nota de calificación, desvirtúa lo que en el Registro consta inscrito. Convierte, de forma inexplicable, una manifestación fiscal que hace la parte adquirente donataria en una carga modal que impone la parte donante.

D. Mantener que una manifestación fiscal unilateral, por el mero hecho de recogerse en una escritura de donación, convierte una donación pura y simple en una donación modal, supondría de ahora en adelante provocar una total y absoluta inseguridad jurídica en todas las donaciones que de la misma forma se otorgan.

La petición fiscal no fue una estipulación, no es un pacto o una cláusula que bilateralmente hubiesen otorgado donante y donatario. Volvemos a reiterar que es una mera manifestación unilateral que, aún más, no debería ni haber accedido al Registro por carecer de toda transcendencia real (cfr. art. 51.6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario en su redacción en aquel momento vigente).

E. Sin embargo, y nunca antes, es cuando el Registrador emite la nota de calificación cuando dota a la manifestación fiscal el carácter de carga modal, lo que antes no ha hecho en el certificado que él emitió (...) donde tal manifestación queda dentro del omnicomprendido apartado que titula como “Cargas, limitaciones y advertencias”. Y si bien en la nota simple informativa incorporada en la escritura que se menciona en el Antecedente de Hecho VI se indica de forma explícita la frase que el Registrador transcribe en cursiva y que no entra en calificar, tal frase no figuraba en una anterior nota simple informativa de 26 de junio de 2018. Hay, es manifiesto, una evolución en la calificación de una petición fiscal inscrita que desvirtúa el asiento de inscripción.

5. Improcedente invocación de la STS de 6 de marzo de 2013.

A. El Registrador, en la nota de calificación que se recurre, invoca de forma equivocada e improcedente la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2013 (N.º Recurso 1585/2010). El supuesto de hecho que motivó la citada sentencia nada tiene que ver con el que nos ocupa como vamos a demostrar.

En la Sentencia no se habla de una sola escritura de donación como es nuestro caso. En la Sentencia invocada se habla: de donaciones que constan en documento privado; de donación en escritura pública; y de la ineficacia de la institución de heredero. En suma, se trata de un contexto que, como dice la Sentencia, está configurado por los actos y negocios jurídicos que recuerda en su Fundamento de Derecho Primero.2 y que son: testamento, contrato o compromiso de donación en documento privado, donación de dinero y escritura de donación de un inmueble.

Un contexto que obliga a una labor interpretativa que justificó que la donación fuese calificada como modal.

Nada que ver con la donación de la que trae causa este recurso.

B. Para conocer, con exactitud, la Sentencia que el Registrador invoca es de suma importancia leer la sentencia de fecha de 29 de junio de 2010 de la sección 6.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia contra la que se interpuso el recurso de casación que provocó la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2013. En el fundamento de derecho tercero de la Sentencia de la Audiencia citada se menciona el documento privado, anterior a la escritura de donación, del que resultaba más que justificado que la donación no fuese una donación pura y simple.

No cabe otra interpretación que la que se fundamente en lo juzgado en las Sentencias, hecho juzgado que está configurado por determinados actos y negocios jurídicos, como indica la propia resolución y que aparecen relatados, con detalle, en la sentencia de la que trae causa la citada del TS, la recurrida sentencia de la AP, sección 6.<sup>a</sup> de Valencia de 29 de junio de 2010 (N.º Recurso 228/2010), y de los mismos resulta la exigencia por el donante al donatario, de la aceptación con unos gravámenes descritos con una exhaustividad digna de encomio cuando literalmente, la sentencia recuerda:

“Tercero.—En el caso que estudiamos, resulta relevante que el documento privado de 28 de septiembre de 1993 (folios 32 a 34), anterior a la escritura pública de 22 de octubre de 1993 (folios 24 a 31), consta que ‘El Sr. Carlos Miguel donará a la Archidiócesis de Valencia, mediante escritura pública, los dos solares descritos en la manifestación primera /.../ La Archidiócesis de Valencia destinará estos solares para construir sobre ellos un templo y sus anejos para actividades pastorales /.../ La suma total entregada por el Sr. Carlos Miguel se destinará exclusivamente a la construcción del mencionado templo’ (folio 33). Y la propia escritura pública de donación, aunque dice que ‘Dona pura y simplemente’ (folio 29) establece en la estipulación quinta, que ‘dado que la finca donada se destinará a la construcción de un templo y sus anejos para actividades pastorales, se solicitan las exenciones fiscales pertinentes’ (folio 30). No cabe duda pues de que esa fue la voluntad de las partes, y de que con la aceptación de la donación de los terrenos y del dinero, el Arzobispado asumió la carga vinculada de construir un templo en esos terrenos, en las condiciones que constan en el documento privado (será la iglesia de la nueva demarcación parroquial /.../ El titular de la nueva parroquia será San Jerónimo Hermosilla, que fue seminarista valenciano y connovicio del religioso dominico Fray Joaquín, ascendiente del donante /.../ En la fachada de este templo parroquial, y en azulejos, se pondrán el escudo de Benipeixcar y la siguiente inscripción: ‘Fray Joaquín, el Lector Romero, el dominico español de mayor prestigio de todo el siglo XIX, nació en Benipeixcar el día 15 de Abril de 1.804 y murió en Corlas (Asturias) /.../ prevenir sepultura en el templo parroquial que se construya sobre el solar donado, para que reposen en ella los restos del Sr. Carlos Miguel y de sus padres) y resulta probado que la finalidad de las donaciones fue la construcción del templo, que fue también la finalidad propuesta por la manifestación de voluntad que, el 13 de septiembre de 1993, plasmó el Sr. Carlos Miguel en su testamento (folios 35 a 36 bis), donde instituyó único y universal heredero al Arzobispado de Valencia, destinando los solares a la construcción en ellos de la Parroquia de San Jerónimo de Hermosilla y complejo parroquial, y con el mismo destino todos los demás bienes, en su valor.”

C. En conclusión, de la lectura de las dos Sentencias citadas —la de la Audiencia y la del Tribunal Supremo— se comprende que la donación que motiva la nota de calificación que aquí se recurre nada tiene que ver con el de las dos Sentencias.

Y, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 Marzo 1988 (RJA 1988, 1960), “la donación con carga modal del art. 647, 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 efecto después, por la existencia de tales incumplimientos, y provocando un juego semejante al del art. 1124 CC.”.

D. Cuando el Registrador en su nota de calificación termina la cita de la STS de 6 de marzo de 2013 recoge una frase que desmonta la invocación que de la Sentencia él hace, pues cuando habla de la búsqueda de la voluntad del donante “fenómeno interpretativo que debe realizarse, necesariamente, en el contexto causalizado de los actos y negocios jurídicos realizados por el donante” se olvida de recordar que tales actos o negocios en el caso de la sentencia fueron más de uno: un testamento, un contrato o compromiso de donación de dos solares, la donación de un dinero y una escritura de donación.

Por el contrario, la donación que se otorgó por don F. R. R. D. a favor del (...) fue una donación pura y simple y en una sola escritura, sin más.

El donante no exigió al Monasterio donatario la concurrencia de un modo, finalidad, carga, motivo o recomendación, cuyo incumplimiento pudiese dar lugar a la revocación o resolución de la donación. Mantener lo contrario es alejarse de la realidad de la donación otorgada y del asiento de inscripción que la misma provocó.

Una interpretación literal claramente constatada de la donación otorgada en la escritura que motivó la inscripción primera excluye elucubrar acerca de interpretaciones encubiertas como el Registrador hace al expedir la certificación que no es conforme con el asiento de inscripción.

E. Solamente una visión sesgada de los hechos debatidos en la cita jurisprudencial, ajena a la realidad de los mismos, puede llevar a la tajante conclusión del Registrador cuando dice en su nota: “En consecuencia, la interpretación de las diversas cláusulas, estipulaciones y documentos que conforman la escritura de donación autorizada el 21 de diciembre de 1977..., lleva a concluir que la voluntad de los otorgantes fue –sin lugar a dudas– la de ceder gratuitamente la finca... a fin de que se erigiera en la misma un Monasterio”.

Debemos preguntarnos: ¿A qué cláusulas, a qué estipulaciones y a qué documentos puede referirse el Registrador para sostener el criterio “sin lugar a dudas”? De la lectura de la escritura, a la que nos volvemos a remitir, resulta evidente que no hay cláusulas, estipulaciones ni documentos que permita hablar de una carga modal impuesta por el donante como el Registrador se empeña en sostener. Carga modal que, al no existir, no se inscribió y que ahora aparece así calificada ex novo en la nota que se recurre y que, en el supuesto de pretenderse vislumbrar en la reiterada petición fiscal, en modo alguno cumple los requisitos que serían exigibles a tenor de lo dispuesto en los artículos 633 y 647 del Código Civil aplicables a la donación que nos ocupa y, por ende, nunca podría haber sido inscrita en el Registro de la Propiedad.

#### 6. Peticiones formuladas en el acta.

A. Por el Monasterio donatario en el acta se formularon a Registrador dos peticiones:

1.º Que rectificase el asiento de inscripción, con el objeto de dejar constancia de que la donación fue pura y simple, bien por tratarse de un error material o de concepto.

2.º O que emitiese certificación por la que se reconociese que la unilateral manifestación fiscal de la parte donataria no es carga, gravamen o limitación que le impida al Monasterio disponer de la finca, pues su inclusión en la certificación había impedido la enajenación proyectada.

Peticiones que se reiteran y que se hacían, por economía de las actuaciones, al amparo de lo dispuesto en el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria y su Título VII que lo desarrolla.

B. La primera petición fue denegada al estimar que el asiento de inscripción fue correctamente extendido al estimar que hay inscrita una carga modal. Pero, por lo que hasta aquí se ha expuesto, queda acreditado que no hay carga modal alguna. Cuando habla de cargas en la certificación que el mismo Registrador emite no se habla de otra carga que de la servidumbre. Y ello es así y no puede ser de otra manera porque es la única carga inscrita.

Elevar, como hace en la nota de calificación, la manifestación unilateral de la parte donataria a la condición de carga modal es contrario a lo que lo quiso el donante y a lo que el Registro publica en el asiento de inscripción desde que la primera inscripción se practicó.

La segunda petición también es denegada por considerar la "... destinación como una verdadera carga modal cuya clandestinidad tabular no puede ser atendida...". No es cierto, no hay clandestinidad cuando no hay nada que ocultar. No se puede ocultar lo que no está inscrito.

C. Las dos peticiones que se hacen en el acta han sido denegadas por sostener el Registrador algo que el Registro no publica: que la donación está sometida a una carga modal.

Pero, como proclama la R.D.G.R.N. de 17 de junio de 2003, "en nuestro Ordenamiento Jurídico, las restricciones singulares del contenido ordinario del derecho de propiedad precisan de un acto especial de establecimiento, no se presumen, son de interpretación estricta y deben ser recogidas de forma especial en el asiento –en concreto en el acta de inscripción– para ser eficaces frente a terceros.»

D. Si el Registrador cuya nota de calificación se recurre, considera que hay un error en el Registro –bien material, bien conceptual–, la rectificación debe hacerla mediante la solicitud que se le formula en el acta, porque la inexactitud proviene del asiento, que no del título cuyo testimonio está unido al acta que motiva este recurso.

A nuestro entender, el Registrador, al apreciar que el error interpretativo en el que él incurre –convertir una petición fiscal en una carga modal– no procede del título, sino de la calificación que él hace, debe atender la petición que en el acta se recoge, como mejor estime y con un fin legítimo: que la Comunidad titular registral es dueña en pleno dominio por la donación pura y simple a su favor otorgada.

Por todo ello, solicitamos:

I. Se admita el presente escrito teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación comunicada, procediendo, previos los tramites legalmente previstos, a dictar Resolución por la que revoque la nota de calificación ordenando:

1.º Que rectifique el asiento de inscripción, con el objeto de dejar constancia de que la donación fue pura y simple, bien por tratarse de un error material o de concepto.

2.º O que emita certificación por la que se reconozca la unilateral manifestación fiscal de la parte donataria no es carga, gravamen o limitación que le impida al Monasterio disponer de la finca.

Peticiones que se formulan, por economía de las actuaciones, al amparo de lo dispuesto en el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria y su Título VII que lo desarrolla, justificadas en la inexistencia de carga, gravamen o limitación del dominio que al titular registral afecta por tratarse de una donación pura y simple como resulta acreditado por la escritura de donación».

#### IV

Según consta en escrito de fecha 16 de enero de 2019, el registrador de la Propiedad mantuvo la calificación impugnada y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 618, 633, 647, 797, 1115, 1281 y 1289 del Código Civil; 1, 9, 13, 18, 37, 40, 217 225, 228 y 327 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de febrero, 6 de abril y 2 de noviembre de 1999, 5 de junio de 2002, 23 de noviembre de 2004, 20 de julio de 2007, 3 de julio de 2009 y 6 de marzo de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los

Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 29 de abril y 16 de octubre de 1991, 26 noviembre de 1992, 17 de junio de 2003, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 9 de noviembre de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 11 de diciembre de 2014, 25 de julio de 2017, 22 de febrero de 2018 y 31 de enero y 22 de febrero de 2019.

1. Para la resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) En el asiento de inscripción 1.<sup>a</sup> (de 6 de febrero de 1981) de la finca registral 4.968 del término municipal de Vilanova de la Roca se expresa que don F. R. R. D. «(...) hace donación de la misma a la Comunidad del (...), quien acepta en la persona de su representante (...)». Y, después de reseñar dos servidumbres que se constituyen, se añade que «los bienes objeto de la donación, se adquieren con destino a finalidades de culto y religiosas en general, y particularmente las propias del Monasterio adquirente. En su virtud, inscribo esta nueva finca, a favor de la “Comunidad del (...)”, a título de donación».

En certificación suscrita por el registrador el día 5 de noviembre de 2018, en el apartado «Cargas, limitaciones y advertencias», se indica lo siguiente: «La finca que nos ocupa, registral número 4968 de La Roca del Vallès, fue donada por don F. R. R. D. a la Comunidad (...) con destino a finalidades de culto y religiosas en general, y particularmente las propias del Monasterio adquirente».

b) En la escritura autorizada por el notario de Barcelona don Baudilio Pagés Quer, el 21 de diciembre 1977, con el número 2.214 de su protocolo, que motiva la inscripción de dominio a título de donación, consta lo siguiente: «Cláusulas: Primera.–Don F. R. R. D., hace a la Comunidad del (...), donación pura y simple *inter vivos*, del pleno dominio de la finca descrita en el antecedente IV (...) Petición fiscal.–Dado que los bienes objeto de la presente donación se adquieren con destino a finalidades de culto y religiosas en general, y particularmente las propias del Monasterio, solicita del (...) la pertinente exención del pago del citado Impuesto al amparo de lo previsto (...)». En la misma escritura se incorpora un documento referido a la aprobación por parte del Arzobispado de Barcelona de la citada donación, en los siguientes términos: «(...) venimos en aprobar y aprobamos la proyectada cesión gratuita de una porción de terreno (...), a favor del Monasterio (...), con destino a las finalidades de culto y religiosas en general y, muy particularmente, a las propias del citado Monasterio cesionario, al que autorizamos tan ampliamente como menester sea en derecho, a fin de que, por medio de su representación legal pueda otorgar la pertinente escritura en la que acepte la expresada donación a los indicados fines (...) conducente a su definitiva inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente a nombre de la Entidad religiosa adquirente, a la que encargamos gestionar la obtención de los beneficios fiscales pertinentes al amparo de la legislación vigente (...)».

c) El título cuya calificación es objeto de este recurso es un acta notarial autorizada el día 4 de diciembre de 2018 en la que la donataria manifiesta que «(...) Como de la escritura de donación resulta, la donación fue pura y simple y la frase transcrita por el Registrador que dice así «con destino a finalidades de culto y religiosas en general, y particularmente del Monasterio adquirente» es una mera manifestación fiscal y unilateral hecha por el Monasterio donatario que no merece ser incluida ni como carga, ni como limitación, ni como advertencia. En suma se trata de un error –material o de concepto– que debe ser rectificado en la forma prevista en la Ley Hipotecaria, concretamente en su artículo 40 y título VII». Y solicita, primero, que rectifique el error padecido en dicha inscripción con el objeto de dejar constancia de que la referida donación fue una donación pura y simple, sin ninguna carga ni limitación; segundo, que, si el registrador estimase que no procede la rectificación en los términos solicitados «emita certificado por el que se aclare y reconozca que la mencionada unilateral manifestación fiscal de la parte que fue donataria, que no del donante, no es carga ni limitación alguna del dominio del actual Monasterio titular que le impida disponer del pleno dominio de la finca libre de cargas, gravámenes o limitaciones, pues su inclusión en la certificación registral que se

ha testimoniado en esta acta ha impedido la enajenación proyectada». A tal efecto, se añade que «todo ello expresamente se solicita al amparo de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria por considerarse el Monasterio lesionado por el asiento inexacto».

El registrador denegó la rectificación de la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca número 4.968 referida «y, por tanto, la cancelación de la carga impuesta por D. F. R. R. D. al formalizarse la donación de aquélla a la Comunidad del (...) en escritura autorizada en fecha 21 de diciembre de 1977 (...), al considerar que el asiento fue correctamente extendido y, por ende, se halla desde su práctica bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia. La cancelación de la carga modal exigirá que se acredite bien el consentimiento del donante, o de sus herederos, bien la oportuna resolución judicial firme recaída en juicio declarativo entablado contra todas aquellos a quienes el asiento que se trata de rectificar conceda algún derecho». Asimismo, denegó «la extensión de la certificación en los términos solicitados, es decir, reconociendo que el destino dado a la donación no constituye una carga ni limitación alguna del dominio; al considerar dicha destinación como una verdadera carga modal cuya clandestinidad tabular no puede ser atendida sin contravenir los principios hipotecarios más básicos que rigen el sistema registral español». Y en la misma calificación expresa que «la mera petición de subsanación tabular, de que desaparezca la carga del historial jurídico de la finca basada en una interpretación de parte de las cláusulas de la donación no sólo no aclara ni acredita el error presuntamente padecido, sino que (...) los términos en los que está redactado el asiento reflejan con exactitud la inequívoca donación con carga modal impuesta por el donante».

Los recurrentes alegan, en síntesis, que la frase controvertida que en la inscripción figura fue una simple manifestación fiscal unilateral del monasterio donatario, que no merece ser calificada ni de carga, ni de limitación y ni siquiera ser mencionada como una advertencia, porque si no se expresaba en la escritura no podía constar en el asiento de inscripción; y el registrador en su calificación va más allá de lo que en el asiento de inscripción figura y afirma algo que el Registro no publica, pues se inscribió la donación como una donación sin condición alguna y sin ninguna limitación del derecho del donatario adquirente. Por ello, y al haberse expedido una certificación dando noticia de una carga modal, solicitaba se emitiese certificación por la que se reconociese que la unilateral manifestación fiscal de la parte donataria no es carga, gravamen o limitación que le impida al donatario disponer de la finca, pues su inclusión en la certificación había impedido la enajenación proyectada. Peticiones que se reiteraban, al amparo de lo dispuesto en el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria y su Título VII que lo desarrolla.

2. En la donación con carga o modo, junto al ánimo de liberalidad que califica toda donación, existe una determinación accesoria de la voluntad del donante que pretende limitar la disposición que se realiza en favor del donatario con el propósito de obtener una determinada finalidad. Pero esa carga la impone el disponente o donante y de ella es lógica consecuencia la facultad revocatoria que la ley reconoce a aquél, estableciendo en tal sentido el artículo 647 del Código Civil que la donación será revocada a instancia del donante cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones que aquél le impuso.

Este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid. la Resolución de 11 de diciembre de 2014, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) que, 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.

En la mayoría de los casos no es fácil 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 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.

Por lo demás, el artículo 1281 del Código Civil establece que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas; y el 1289 que cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses.

3. En la escritura de donación a la que se refiere el presente recurso existe una inequívoca declaración de voluntad por parte del disponente (que es quien ha de imponer, por la propia esencia de la figura, el modo o carga), al expresar que «hace a la Comunidad del (...), donación pura y simple *inter vivos*, del pleno dominio de la finca descrita (...)». Y si hay algo contrapuesto en el mundo jurídico a una donación modal o con carga es una donación pura y simple; algo que no requiere mayor explicación, toda vez que, como claramente determina el artículo 633 del Código Civil (según lo tiene interpretado la jurisprudencia), es obligado hacer constar en la escritura de donación de bienes inmuebles las cargas impuestas al donatario, pues ello es lo que serviría para apreciar, sin duda razonable, un posible incumplimiento esencial y definitivo de la carga modal que integra la causa «donandi». Cuando el donante dona con una carga o modo «se dona para...», mientras que en el presente caso se donó pura y simplemente.

Al tratarse de una donación pura y simple, por no haber impuesto el donante (único que puede hacerlo) carga alguna, el asiento transcrito no es lo técnicamente preciso que procedía a la vista del contenido de la donación otorgada. Y es que el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en la redacción vigente al practicarse la inscripción (Decreto 393/1959, de 17 de marzo, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria), determinaba lo siguiente: «Sexta.– Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, rescisorias, resolutorias y revocatorias establecidas en aquél. No se expresarán en ningún caso las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real. Séptima.– Las cargas y limitaciones de la finca o derecho que se inscriba se expresarán indicando brevemente las que consten inscritas o anotadas con referencia al asiento donde aparezcan. Cuando respecto a alguna carga no haya conformidad entre lo que conste del Registro y lo que aparezca del título se consignará la diferencia. En ningún caso se indicarán los derechos expresados en el artículo noventa y ocho de la ley ni los

aplazamientos de precio no asegurados especialmente. Las cargas relacionadas en el título que no resulten inscritas o anotadas no se harán constar en la inscripción. Si no existieran cargas se expresará así».

Como primera conclusión, si en el asiento, aun omitiendo la expresión «pura y simplemente», no se transcribió la carga impuesta es que la misma no existió. Dados los efectos frente a terceros de una posible revocación por incumplimiento del modo «ex» artículo 647 del Código Civil, de haber impuesto modo el donante debería haberse expresado en el asiento.

4. En la calificación impugnada el registrador afirma que la finca se donó para finalidades de culto y religiosas, para el desarrollo de actividades monacales, por lo que, a su juicio, el asiento fue correctamente extendido, al considerar dicha destinación como una verdadera carga modal que el Registro debe publicar para que surta efectos contra terceros, conforme a los artículos 647 de Código Civil y 13 y 37 de la Ley Hipotecaria.

Frente a tales afirmaciones no puede ignorarse que, como alegan los recurrentes, la finalidad o destinación de culto o religiosa no la impone el donante como carga o modo sino que es objeto de mera referencia en la solicitud por el donatario de la aplicación de beneficios fiscales conforme a la legislación tributaria del Estado en relación con el Concordato con la Santa Sede de 1953.

Esta conclusión no queda contradicha sino confirmada por el hecho de que en el documento de aprobación por el Arzobispado de la adquisición gratuita se haga referencia a ese «destino a las finalidades de culto y religiosas en general y, muy particularmente, a las propias del citado Monasterio cesionario»; máxime si se tiene en cuenta que, a la vez, en el mismo documento se encarga a la entidad adquirente «gestionar la obtención de los beneficios fiscales pertinentes al amparo de la legislación vigente (...)». Es indudable que se trata de una destinación expresada unilateralmente por la donataria y no impuesta por el donante como modo o carga. No puede olvidarse que, se quiera o no, las intenciones o finalidades de un adquirente a título gratuito son ajenas a la esencia del modo, pues éste solo depende de la voluntad del que dispone. Además, el Arzobispado no autorizó a aceptar una carga, sino a aceptar una donación de determinado bien con un destino –determinado– que es congruente con la naturaleza de la persona jurídica –o moral, en la terminología canónica– que lo adquiere. Por ello, y al margen de la trascendencia que aquélla pueda tener en el ámbito canónico, resulta que no se trata de una determinación accesoria de la voluntad del donante que pueda tener eficacia frente a terceros en caso de incumplimiento.

Tampoco puede ser determinante, como pretende el registrador, la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2013. En el ámbito jurisdiccional pueden valorarse todo tipo de pruebas admitidas en el procedimiento contradictorio que en el caso concreto –como el del proceso al que se refiere dicha sentencia– lleven a la conclusión de que el «animus donandi» estaba acompañado de la imposición de carga o modo, algo que no puede hacerse con el mismo alcance en el marco del procedimiento registral habida cuenta de los medios con los que, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, cuenta el registrador para ejercer su función calificador (en el presente caso, la escritura de donación); y, como se ha expresado, de la escritura de donación calificada no resulta la imposición de carga o modo.

5. Sentado por tanto que lo que se formalizó en su día es una donación pura y simple y no una donación modal, debe entenderse racionalmente que eso es lo que refleja –aunque no con la deseable precisión– el asiento de inscripción, pues la legislación hipotecaria vigente en el momento de la inscripción exigía copiar en el mismo «literalmente las condiciones suspensivas, rescisorias, resolutorias y revocatorias establecidas en aquél» y esto no se hizo.

Ciertamente, el asiento no fue correctamente extendido; y debe recordarse que la legislación hipotecaria (cfr. artículo 40 de Ley Hipotecaria) diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial; y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los

asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que a «*sensu contrario* si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, así como, entre las más recientes, la de 22 de febrero de 2019) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente (como acontece en el presente caso), independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

6. En el caso al que se refiere este recurso no se trata de un verdadero error de concepto que, por lo demás, sería factible y obligado rectificarlo según lo antes expuesto; sino que se trata más bien de un supuesto de mera aclaración o extensión correcta de un asiento, ya practicado, mediante el simple cotejo con el documento que le sirvió de base, por lo que en puridad no cabría plantear la posible aplicación del artículo 218 de la Ley Hipotecaria, pues lo que procede es confrontar el asiento con el título y extender aquél correctamente si así es solicitado (algo que en este caso ha tenido lugar), conforme al actualmente vigente artículo 51, reglas sexta y séptima, del Reglamento Hipotecario. Existe un interés legítimo en la solicitud que merece todo amparo (como expresa el Tribunal Supremo en la referida sentencia de 28 de febrero de 1999, «sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada»), toda vez que como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas la Resolución de 17 de junio de 2003) «(...) en nuestro Ordenamiento Jurídico, las restricciones singulares del contenido ordinario del derecho de propiedad precisan de un acto especial de establecimiento, no se presumen, son de interpretación estricta y deben ser recogidas de forma especial en el asiento –en concreto en el acta de inscripción– para ser eficaces frente a terceros». Y en el presente caso no hay carga alguna que consignar en el asiento de inscripción.

7. Por lo ya expuesto, y a la vista tanto de la escritura de donación como del asiento practicado en su día (que puede y debe ser aclarado en aras de la necesaria precisión de los asientos registrales), es también absolutamente procedente la segunda petición que se contiene en el título cuya calificación es objeto de este recurso, esto es

«que emita certificación por la que se reconozca la unilateral manifestación fiscal de la parte donataria no es carga, gravamen o limitación». Y es que, aun imprecisamente, el Registro no publica en modo alguno tal gravamen o limitación del dominio, dado que se está, por las razones apuntadas, ante una donación pura y simple, y es lo que debe ser reflejado en la certificación omitiendo toda alusión que pueda inducir a apreciar una donación modal que no existe. Por tanto, existe un evidente –y legítimo– interés en que el contenido de la certificación no refleje la apariencia de lo que en realidad no existe (porque en este caso el donante no impuso carga o modo), pues no en vano el artículo 225 de la Ley Hipotecaria determina que «la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro».

Por lo demás, el artículo 228 de la Ley Hipotecaria determina que si el registrador se niega a la manifestación de los libros del Registro o a expedir certificación de lo que en ellos conste, el interesado podrá recurrir la decisión de éste ante esta Dirección General, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria en lo relativo a la legitimación para recurrir, plazo, lugar de presentación del recurso, formación del expediente y contenido del informe del registrador, plazo de resolución y revisión jurisdiccional de ésta. En el presente no existe, en puridad, una negativa a la publicidad, pero cabe aplicar analógicamente tales previsiones (que legitimarían por tanto la solicitud de los recurrentes), por lo que procede ordenar al registrador que la certificación expedida elimine toda referencia al pretendido carácter modal de la donación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 3 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.