

**RESOLUCIONES DE LA
DIRECCION GENERAL
DE LOS REGISTROS Y
DEL NOTARIADO**

Dirección General de los Registros y del Notariado

RESOLUCION DE 7 DE JULIO DE 1949

Cancelación de derechos personales mencionados

La Diócesis de Oviedo compró en escritura pública una finca, y en el documento se hizo figurar la siguiente cláusula: "Es condición de este contrato que el edificio o edificios que construyan en la finca vendida habrán de ser destinados a Seminario Diocesano o a una institución docente de carácter diocesano, a no ser que algún caso de expropiación forzosa dejas: alguna parte de la finca inservible para la obra de conjunto." Figurando tal condición en la inscripción correspondiente del Registro, y habiendo solicitado por el señor Obispo la cancelación de la referida cláusula, el Registrador dictó la siguiente nota: "No admitida la cancelación de la cláusula de la venta, que se solicita en la precedente instancia, suscrita por ..., porque si bien no tiene el carácter de derecho real, ni el de condición resolutoria del contrato de compraventa de que se trata, no puede considerarse dicha cláusula como mención o derecho personal, que pueda ser verificada su caducidad o extinción a instancia de parte interesada, como dispone el artículo 48 de la primera de las disposiciones transitorias de la vigente Ley Hipotecaria, puesto que es una estipulación del contrato, cuya finiquitación sólo puede acordarse por ambas partes contratantes y, en su defecto, por decisión judicial."

Las razones alegadas por el Obispado para solicitar la cancelación, y repetidas en el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación, eran las de que la cláusula transcrita no encierra una verdadera condición resolutoria, ni por ella se constituyó un derecho real, respondiendo en realidad al concepto de las obligaciones personales; que no debió tener acceso al Registro ni siquiera al amparo del artículo 29 de la antigua Ley Hipotecaria; por lo que, promulgado el vigente texto refundido, tal mención se halla comprendida en el artículo 98 y disposición transitoria primera, procediendo su cancelación.

El Registrador fundamentó su nota y la necesidad de distinguir las menciones del derogado artículo 29 de la ley de aquellas otras a que se refiere el número sexto del artículo 51 del Reglamento Hipotecario; que no se trata de un derecho real simplemente mencionado, aunque susceptible de inscripción separada y especial; que es una condición del contrato cuyo acceso al Registro y efectos para terceros están reconocidos, respectivamente, por la Ley y por la resolución de 13 de junio de 1935.

El Presidente de la Audiencia revoca la nota calificadora y la Dirección ratifica el auto presidencial, estableciendo la siguiente doctrina:

A) La actual legislación hipotecaria no sólo prohíbe el acceso a los folios registrales de derechos sin trascendencia real, sino que concede re-

troactividad a las normas encaminadas a eliminar las que de esta clase figuren en los asientos.

B) La constancia en el Registro de la Propiedad de un derecho personal no transforma su naturaleza jurídica hasta convertirle en real.

C) La cláusula cuya cancelación se solicita, al no contener plazo para su cumplimiento, causa perjuicio al tráfico jurídico, no se aseguró con garantía real, ni se le concedió expresamente efectos contra tercero.

Arturo GALLARDO