

El modo en el Registro de la Propiedad

HENAR ARRIBAS QUEVEDO
Universidad de Córdoba

SUMARIO

1. Planteamiento.
2. El concepto general del modo, contenido y función.
 - 2.1. Concepto.
 - 2.2. Contenido.
 - 2.3. Función.
3. Efectos.
4. Su importancia en el tráfico jurídico inmobiliario y posible acceso al Registro de la Propiedad.
5. Argumentos contrarios a su inscribibilidad.
6. Argumentos favorables a su inscribibilidad.
7. Constatación registral y forma de la misma.

1. PLANTEAMIENTO

En este trabajo nos ocupamos del estudio de la figura jurídica del modo como elemento accidental en los negocios jurídicos gratuitos que implican una liberalidad, pero no encaminado hacia una investigación en profundizar en todas las cuestiones o problemas que esta figura jurídica plantea, pues sin duda entrenaría algo abusivo por nuestra parte en un trabajo de la categoría del presente. Por esta razón, nos limitamos a analizar principalmente esta figura en su aspecto relativo a las posibles incidencias en el tráfico inmobiliario y, por ende, su "posible" acceso al Registro de la Propiedad. No obstante, y a manera de introducción, para un mejor entender el desarrollo de este trabajo, comenzaremos por analizar bajo perfiles muy generales y líneas no excesivamente amplias el concepto, contenido, función y efectos de la figura jurídica del modo para a continuación centrarnos en la problemática suscitada en torno a su incidencia en el tráfico jurídico inmobiliario y su posible acceso al Registro de la Propiedad. Tema este debatible y poco estudiado por la doctrina que nos va a permitir analizar las diferentes opiniones, ponderar las razones de unos y otros para, finalmente, atendiendo a las exigencias del Ordenamiento jurídico (Código Civil, Ley Hipotecaria y Reglamento Hipote-

(1) *El modo en los actos jurídicos III*, en RDP, 1921, págs. 211-216.

(2) El modo es una obligación impuesta al gravado con la misma, a diferencia del simple deseo o recomendación que no produce efectos jurídicos. Que es una obligación se deduce claramente del artículo 797.2, en su parte final. En consonancia le serán en principio aplicables las reglas generales sobre las obligaciones, siendo por ello generalmente admitido por la doctrina que el contenido del modo pueda consistir en un dar, hacer, o no hacer, siempre que sean posibles, lícitos y determinados (artículos 1.088 y 1.271 y ss. del Código Civil).

cario) ofrecer un diagnóstico presidido por el buen sentido que es, en definitiva, lo que debe de ser la esencia de la norma y del Derecho. Acompañado todo ello de un análisis de las sentencias del Tribunal Supremo y Dirección General de los Registros y del Notariado que nos va a permitir observar el reflejo vivo de los conceptos.

2. EL CONCEPTO GENERAL DEL MODO, CONTENIDO Y FUNCIÓN

2.1. Concepto

Lo primero que conviene resaltar, como ya ponen de manifiesto las diferentes opiniones doctrinales, es que el concepto del modo es sin duda de los difíciles de precisar. Con lo que todos están de acuerdo es que el modo es junto con la condición y el término uno de los elementos accidentales del negocio jurídico gratuito, siendo al estudiar estos elementos donde principalmente se hace referencia a dicha figura ocupándose de las disposiciones modales al tratar de las donaciones, herencias y legados.

A estas escasas referencias se une, sin duda, la deficiente reglamentación legislativa de que ha sido objeto, lo que todo ello conlleva importantes dificultades a la hora de dar una posible definición del modo. Diversa suerte han tenido, en cambio, la condición y el término que han conseguido un mayor desarrollo doctrinal y amplia regulación legislativa en consideración, quizás, a su mayor importancia práctica.

En cuanto a su concepto, la mayoría de la doctrina ha dado formulaciones parciales que reflejan, sin duda, el ángulo visual por el cual consideran a la institución modal. De esta forma, expone CASTÁN TOBEÑAS⁽¹⁾ como los autores ponen la esencia del modo en ideas tan variadas como la modalidad, fin, destino o aplicación patrimonial, carga y obligación accesoria.

Nosotros, siguiendo a la mejor doctrina, pensamos que podría concretarse di-

ciendo que es "una declaración accesoria de voluntad agregada a un acto de liberalidad (institución de heredero, legado y donación) y por la 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".

Nuestro Código Civil alude al modo en las disposiciones mortis causa en los artículos 797 y 798 y, al tratar de las donaciones, en el artículo 647 del Código Civil, artículo este último en que si bien se emplea la palabra "condición", no cabe duda por parte de la doctrina de que se está refiriendo al modo. La palabra condición hay que entenderla como licencia del lenguaje y error en el que incurre, incluso el legislador, para tratar del modo en el Código Civil.

2.2. Contenido

Se podría resumir diciendo que el contenido del modo puede ser variadísimo⁽²⁾, impuesto por el disponente (sea donante o testador), para la satisfacción de un interés moral o económico, establecido ya sea en favor del propio disponente, del gravado o de un tercero beneficiado, de carácter real o personal, con tal de que sea posible, lícito, determinado o determinable.

Concretamente, el artículo 797.1 C.c. relativo a las disposiciones testamentarias pero aplicable por la analogía a la donación modal, define y describe lo que puede ser el contenido de una disposición modal, aludiendo en su parte final que en caso de duda se entenderá siempre como modo y no condición.

2.3. Función

Se puede defender la idea de que el modo tiene la función de asegurar el obtener una finalidad posterior que viene a insertarse sobre la causa del negocio a título gratuito con el efecto principal de limitarla e incluso de modificarla. El modo añade sobre los efectos típicos del nego-

cio, otros efectos accesorios o secundarios de forma que puede distinguirse de la voluntad principal dirigida a la producción de los efectos típicos, una voluntad subordinada que es la constitutiva del modo.

Desde esta perspectiva es necesario considerar al modo, en relación a la disposición principal y a la cual accede, como un elemento meramente accesorio y en coherencia con esta naturaleza de accesoriedad la presencia del modo en los negocios jurídicos gratuitos no altera la causa del negocio atributivo ni le resta gratuidad convirtiéndolo en un elemento de onerosidad y constituyendo, en consecuencia, una contraprestación. Consecuencia de lo anterior es por lo que rigen las normas propias del negocio principal como si fuera puro, salvo la aplicación de disposiciones especiales en virtud de la presencia del modo.

3. EFECTOS

Siguiendo el sentir doctrinal mayoritario, los efectos generales del modo se pueden reducir a dos:

- Como **efecto principal**: la **obligación de cumplimiento**. Obligación que adquiere su eficacia mediante la aceptación de la liberalidad por el que haya sido gravado con la carga modal.

- Como **efecto secundario**: y medio indirecto de coacción, se establece la posibilidad de **revocación de la disposición principal** en el caso de incumplimiento del modo. Así se establece para las donaciones modales en el artículo 647 C.c. y para las disposiciones testamentarias modales, se establece una solución semejante consistente en la devolución de lo percibido con sus frutos e intereses por el gravado o sus herederos si faltaren a su cumplimiento (artículo 797.2 C.c.).

Efectos estos últimos, que aunque secundarios, son importantes por cuanto la determinación de su naturaleza en reales o personales será relevante en consideración a su posible inscribibilidad.

4. SU IMPORTANCIA EN EL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO Y POSIBLE ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Habíamos indicado en páginas anteriores como la condición y el término han tenido un mayor seguimiento doctrinal y amplia elaboración legislativa en consideración a su mayor importancia práctica. Esto que sin duda es así no nos puede llevar a la consecuencia de entender que la cláusula modal es una figura jurídica olvidada en el tiempo, sino que por el contrario actualmente se siguen realizando donaciones sujetas a carga modal e instituyendo herederos y legados sujetos a modo, tal como se deduce, por otra parte, de las más recientes sentencias del Tribunal Supremo⁽³⁾. En coherencia con lo dicho cualquier posible justificación sobre su importancia en el tráfico inmobiliario resultaría a todas luces intrascendente y vanal.

No obstante, hay que tener en cuenta que en la mayoría de los casos estas cargas (modos) y, en general cualquier otra posible limitación que se pueda establecer sobre los inmuebles, no resultan visibles en la realidad externa, son sólo aparentes y, por tanto, de difícil conocimiento por el tercero adquirente. La única manera adecuada de exteriorización de tales cargas y limitaciones, e incluso del propio contenido de los derechos que se transmiten, es a través del Registro de la Propiedad, configurándose, de esta forma, como mecanismo protector de los posibles terceros adquirentes, a la misma vez que se pretende (con esta constatación registral) garantizar el derecho revocatorio del propio disponente sub modo.

Es en este punto concreto donde se plantea la cuestión principal y objeto de este trabajo pues como nos dice MEZQUITA DEL CACHO⁽⁴⁾: "... no existe problema alguno en cuanto a la inscribibilidad de bienes inmuebles transmitidos

(3) Entre otras muchas las siguientes:

S. TS. de 10 de Mayo de 1991 (Jurisp. Civil, 1991, 2º trimestre, nº 346 y Ponente Excmo. Sr. D. Eduardo Fernández-Cid de Temes), relativo a una institución de heredero modal.

S. TS. de 13 de Mayo de 1991 (Jurisp. Civil, 1991, 2º trimestre, nº 351 y Ponente Excmo. Sr. D. Antonio Fernández Rodríguez), relativo a un legado sujeto a carga modal.

S. TS. de 16 de Diciembre de 1992 (Rep. Aranz., volumen V, nº 10.449 y Ponente Excmo. Sr. D. Antonio Gullón Ballesteros) relativo a una donación modal.

S. TS. de 16 de Febrero de 1993 (En AC., 1993, nº 585, pág. 1.440 y Ponente Excmo. Sr. D. Marina Martínez Pardo) referente también a una donación modal.

(4) *La cláusula modal ante el Registro de la Propiedad*, en RDP., 1960, pág. 22.

o de derechos reales inmobiliarios constituidos o transmitidos sub modo", pero ¿es registrable la cláusula modal en sí misma considerada?

Antes de entrar en el fondo de la cuestión, conviene advertir como en las páginas posteriores nos vamos a ocupar principalmente de las cuestiones que se plantean en cuanto a la registración o no de la cláusula modal cuya obligación consista en una carga personal ya que es en éstos casos donde se suscitan los mayores debates y no tanto de la obligación consistente en una carga real (artículo 788 C.c. cuando se refiere a que la carga se impusiere sobre bienes inmuebles), por entender que el modo ordenado testamentariamente, como a través de donaciones, siempre que se refiera a la cosa o sea inherente a su titularidad, deberá ser susceptible de trascendencia respecto a terceros y por ello inscribible en el Registro de la Propiedad.

Partiendo, sobre todo, de la consideración del modo como una obligación personal, es evidente que existen obstáculos legales para admitir su acceso al Registro de la Propiedad; pero ¿cuáles son?

5. ARGUMENTOS CONTRARIOS A SU INSCRIBIBILIDAD

Se viene manteniendo por un sector doctrinal que la resolución por causa de la condición tiene efectos retroactivos; la que se produce por incumplimiento del modo tiene solo eficacia "ex nunc", no es real, sino obligatoria, y, en consecuencia, no produce efectos frente a un mejor derecho de terceros. Sin embargo, pensamos que estas afirmaciones son discutibles, especialmente la que niega efectos retroactivos al cumplimiento del modo si atendemos al tenor literal del artículo 647.2 cuando dice: "... los bienes donados volverán al donante quedando nulos las enajenaciones que el donatario hubiese hecho y las hipotecas que sobre ellos hubiese impuesto, con la limitación establecida, en cuanto a ter-

ceros, por la Ley Hipotecaria", y el artículo 797.2 cuando afirma: "... y la devolución de lo percibido con sus frutos e intereses, si faltaren a esta obligación". Lo que nos permite adelantar que si bien, en principio, el modo constituye una mera obligación personal del destinatario, y, por tanto, extraño al Registro inmobiliario, es admisible afirmar ya su indudable relevancia real mediante la revocación o resolución que estas liberalidades permiten, ya que se hallan sujetos a resolución por incumplimiento del gravamen los mismos bienes o derechos objetos del acto traslativo que ha tenido acceso al Registro de la Propiedad.

No obstante, lo cierto es que considerar al modo como una obligación de carácter personal, va a acarrear dificultades a la hora de admitir su acceso al Registro. La primera dificultad que surge es consecuencia de considerar al modo como una obligación personal, tal como ya aparece reflejado en el artículo 797.2, inciso final, pues importantes obstáculos legales van a surgir a la hora de admitir su acceso al Registro de la Propiedad, obstáculos que ya por otra parte se reflejan en las propias resoluciones de la DGRN, como la de 7 de Julio de 1949⁽⁵⁾ donde se nos dice, en términos generales, que "la actual legislación hipotecaria, de acuerdo con lo sustentado por la doctrina no solo prohíbe el acceso a los folios registrales de derechos sin trascendencia real, sino que concede retroactividad a las normas encajinadas a eliminar los derechos de esta clase que figuran en los asientos" y, más concretamente, la resolución de la DGRN de 4 de Enero de 1950 que, aunque muy antigua, es muy significativa por cuanto en su considerando 2º, al referirse a una donación modal, el donante impone a sus cinco hijos los donatarios... la obligación de que distribuyan las fincas en seis lotes iguales, que se dividirán entre los seis hijos y establece que ya por las palabras "obligación" y "obligado" que aparecen constantemente, no puede considerarse como constitutivo de carga real o traslativo de dominio a los efectos del artículo 2 de la Ley Hipotecaria sino mas bien como una

de las obligaciones conceptuadas como no inscribibles en el artículo 3 de su Reglamento⁽⁶⁾.

Aceptar como mantenemos que el modo es una obligación accesoria consistente en una carga personal supondría el obstáculo de los siguientes artículos legales y reglamentarios:

- **Artículo 98 LH.**: según el cual "Los derechos personales no asegurados especialmente... no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada".

- **Artículo 9 RH.**: que afirma: "No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento, o se tome anotación, cuando proceda, de conformidad con el artículo 42 de la Ley".

- **Artículo 51., regla 6ª en su parte final**, cuando dice: "...No se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real".

Lo primero que conviene tener presente, como ya adelantábamos, es que bajo nuestro punto de vista la cláusula modal no es una afección carente de trascendencia real y ello se deduce de la propia letra de los escasos artículos que el Código Civil dedica al modo (artículos 647 y 797.2) por cuanto se nos dice que están sujetos a la amenaza de una posible acción de rescate en caso de incumplimiento de la carga modal, los mismos bienes o derechos objeto del acto transmisivo o constitutivo inscribible, por lo que no puede alegarse a su registral constatación la expresión final de la regla 6ª del artículo 51 RH. Salvado, sin embargo, este primer obstáculo, otros

problemas se añaden y es que el artículo 647, relativo a las donaciones modales, establece en su párrafo segundo que en caso de incumplimiento modal "los bienes donados volverán al donante quedando nulas las enajenaciones que el donatario hubiese hecho y las hipotecas que sobre ellos hubiese impuesto, con la limitación establecida en cuanto a terceros, por la Ley Hipotecaria". Lo que nos pone en relación con el artículo 37 LH, que afirma: "Las acciones... revocatorias... no se darán contra terceros que **hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley**. Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior: ...2ª Las de revocación de donaciones, en el caso de no cumplir el donatario condiciones (que por llamarlas revocatorias se refieren al modo) **inscritas en el Registro**".

Esto supondría interpretar el artículo 647 en el sentido de que al considerarse la cláusula modal una obligación personal cuyo acceso al Registro no es posible por impedirle su entrada los preceptos anteriormente citados, esa excepción a la que se refiere el artículo 37.2 LH, no sería aplicable por ser necesario que conste inscrito en el Registro, y, en consecuencia, el tercer posible adquirente de los bienes inmuebles o derechos reales transmitidos o constituidos sub modo que reúna los requisitos del artículo 34 LH no estaría amenazado por el posible rescate revocatorio en caso de incumplimiento de la carga modal, a menos que habiéndose producido el incumplimiento modal con anterioridad a la transmisión al tercero subadquirente de los bienes inmuebles, la demanda de revocación hubiese estado anotada preventivamente en el Registro de la Propiedad al amparo del artículo 42 LH, por cuanto establece: "Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: 1º El que demandar en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, modificación o extinción de cualquier derecho real", entendiéndose con MEZQUITA DEL CACHO⁽⁷⁾ que la DGRN, con gran generosidad, viene admitiendo dentro de estas categorías todas las acciones de

(6) R. DGRN de 4 de Enero de 1910 (Jurisp. Civil, tomo 117 y nº 1).

(7) Op. cit., págs. 23 y 25.

(8) TORRALBA. *El modo en el Derecho Civil*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1967, págs. 166 y 167.

DE LOS MOZOS. *El modo como elemento accesorio de la voluntad negocial*, en RDP, 1.978, pág. 234.

MEZQUITA DEL CACHO. Op. cit., págs. 25 y 26.

(9) ROCA SASTRE, Ramón M. *Derecho Hipotecario*, Tomo II, sexta edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1978, pág. 685.

trascendencia real incluso mediata, derivada de los llamados derechos potestativos, especie de los cuales es la acción de revocación por incumplimiento del deber modal. En consecuencia, continuando el mismo autor, debería llegarse a la conclusión de que la falta de toda alusión legal implica que la Ley Hipotecaria no considera que en caso alguno la existencia de un deber modal pueda afectar a terceros fuera de la anotabilidad de la demanda de revocación, no dándole como no le da de antemano oportunidad de manifestarse con publicidad en los libros del Registro; situación que, a nuestro entender, no sería justa.

Respecto a la institución de heredero o al legado con carga o modo es aplicable el artículo 797.2 del C.c. que, aunque se refiere a la "obligación", al contemplar tales figuras determina los mismos efectos que para la donación modal resulta de la aplicación del artículo 647 C.c. produciendo el mismo efecto restitutorio real o retroactivo. lo que conllevaría la misma problemática suscitada para la donación modal, en cuanto a lo que aquí nos interesa.

6. ARGUMENTOS FAVORABLES A SU INSCRIBIBILIDAD

Un primer obstáculo quedaría salvado por cuanto ya hemos dicho con anterioridad como a nuestro parecer la carga modal no es una afección carente de trascendencia real. Sin embargo, surge un segundo gran obstáculo pues, en principio, no existe ningún precepto expreso que admita el acceso del modo al Registro de la Propiedad, y ello a diferencia de la condición (artículo 23 LH., 9 LH. y 51 de su Reglamento), el término e incluso a las prohibiciones de disponer establecidas en actos a título gratuito (artículo 26.3 LH) que si aparecen reguladas por la Ley y su Reglamento.

No obstante, y a pesar del panorama tan negativo que se nos presenta, lo cierto es que, de alguna manera, el modo ha

podido penetrar en el Registro debido a las expresiones, consideradas por algún autor como desafortunadas, de los siguientes artículos:

- Artículo 2, regla 3ª LH. que afirma: En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: 3ª "Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a algunos bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado".

- Artículo 51, regla 6ª RH. al principio, cuando dice: "Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de lo que, según el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél...".

Así lo han entendido, entre otros, TORRALBA SORIANO, DE LOS MOZOS Y MEZQUITA DEL CACHO⁽⁸⁾. Todos ellos opinan que cuando el artículo 51, regla 6ª RH, alude además de las condiciones suspensivas y resolutorias, a ciertas condiciones "de otro orden" se está refiriendo a las condiciones revocatorias y estas no son otras que las cláusulas modales, cuya acción de rescate por incumplimiento no es automática (a diferencia de la condición) sino ex officio iudicis.

ROCA SASTRE⁽⁹⁾ critica el artículo citado del Reglamento entendiendo, al tratar el tema de las acciones revocatorias, que son aquellas que tienen por objeto dejar sin efecto donaciones, institución de heredero o legado dispuestos con sujeción a algún modo causalizado en el caso de incumplirse éste, estableciendo a continuación que nada tiene que ver esta acción revocatoria del modo causalizado con las condiciones a que alude erróneamente el artículo 51, regla 6ª RH., ya que en este artículo se está refiriendo el legislador a las condiciones resolutorias de una donación.

Sobre el particular y dejando de lado el hecho de que el efecto revocatorio solo sea posible cuando el modo es causalizado, lo cierto es que el artículo 647 C.c., así como el 37.2 LH, cuando emplea la palabra "condiciones", es opinión doctrinal unánime el entender que se trata de "modo", siendo consecuencia el error mencionado de un defecto de expresión resultante del C.c. francés que empleaba esa palabra en lugar de cargas; y si el artículo 51, regla 6ª RH, habla además de las condiciones suspensivas resolutorias, de condiciones "de otro orden", estas no pueden ser otras que las revocatorias por incumplimiento del modo del artículo 647 C.c. y 37 LH. Por otra parte, ya hemos dicho que la condición viene recogida en otros artículos de la Ley Hipotecaria y su Reglamento. Además, y en relación a la posible protección de terceros, es indiferente que estemos ante una donación modal o ante una donación sujeta a condición resolutoria, pues en ambos casos se produce un efecto restitutorio o real, aunque sin el automatismo que se produce para el caso de incumplimiento de condiciones.

Con respecto al artículo 2, nº 3 LH, que los autores aportaban como fundamento a la inscribibilidad de la cláusula modal, si bien es cierto que su previsión ha sido fundamentalmente dirigida a los negocios fiduciarios, lo cierto es que dada la identidad de su estructura externa y que fiducia y modo presentan características comunes hasta el punto de que en algunos casos la vía fiduciaria es utilizable como finalidad modal (a salvo algunas diferencias como por ejemplo que en el negocio fiduciario el transmitente carece, para sancionar el cumplimiento del fiduciario, de una acción tan directa como la revocatoria por incumplimiento del modo), creemos que sería utilizable la misma vía de acceso para sostener de esta forma la registración del negocio modal completo porque de lo que se trata es de inscribir tanto la transmisión como la constitución del derecho real inmobiliario como de la afección modal que lo limita. De lo contrario, es decir si sólo se pretendiera la inscripción de la trans-

misión real, sobraría este apartado 3º del artículo 2 y bastaría con el 1º.

Este artículo ha sido también criticado por ROCA SASTRE⁽¹⁰⁾ que nos indica como el nº 3 del artículo 2 LH., es digno de crítica por los defectos de su limitado ámbito y de su poca feliz redacción. Entiende que el artículo limita en exceso el ámbito registral del modo y además considera que sería necesaria que se extendiera a otros tipo de cargas, gravámenes, afecciones y demás que no impliquen propiamente a favor del directamente beneficiado un derecho que tenga carácter de real. En resumen, un precepto, que ha de ser de tonos generales y que únicamente se preocupe de dos supuestos concretos del modo, es inadmisibles.

Al margen de las críticas, sin duda lo importante para nosotros, es que este artículo permite una vía de acceso a la inscripción registral del modo (por cuanto establece: "... aunque sea con la obligación de...") aunque sea para casos muy reducidos, entendiéndose admisible la inscripción de las restantes variedades por vía del artículo 51, regla 6ª RH.

MEZQUITA DEL CACHO⁽¹¹⁾, va más allá y parte de la idea de que en su acción el modo no solo *modaliza* sino que también *modifica* al convertirlo de firme en revocable y cita como vía de admisión también el artículo 2, nº 2 LH. Añade, además, como el modo no es completamente equiparable a una obligación personal crediticia sino que más que una obligación compuesta de débito y de responsabilidad, el puesto de este último esta suplantado por el de la revocabilidad y en consecuencia establece "como la afección modal no es correctamente equiparable a la obligación personal (crediticia), cuyo acceso registral rechazan, a falta de especial y real garantía los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario", artículos que citábamos como argumentos negativos a la inscribibilidad de la carga modal.

(10) Op. cit., págs. 643 y 644.

(11) Op. cit., págs. 23-25.

7. CONSTATACIÓN RE- GISTRAL Y FORMA DE LA MISMA

Como conclusión de lo hasta aquí ex-
puesto, pensamos que nuestra legislación
hipotecaria, y en consecuencia la regla-
mentación al respecto, si admite la ins-
cripción de la cláusula modal y su con-
secuente constatación registral. Que es
posible su acceso al Registro se deduce
además de las sentencias del Tribunal
Supremo, como la de 4 de Junio de
1965⁽¹²⁾ que, refiriéndose a una heren-
cia modal, califica la carga como perso-
nal, pero establece en su considerando
3° como la referida cláusula testamen-
taria tuvo acceso al Registro de la Pro-
piedad, y afirma lo siguiente: "... todo lo
cual fue transcrito en el cuaderno
particional que al tener acceso al Regis-
tro de la Propiedad dio lugar a que en la
inscripción de la finca se reflejase la re-
ferida cláusula testamentaria compren-
siva de la institución modal implicativa
de una carga de naturaleza personal".

Por todo ello, si el modo ha sido ins-
crito, es claro que la anotación de la de-
manda de revocación por incumplimiento
modal no es necesario para impedir la
acción protectora del tercer subad-
quirente ya que éste no estará protegido
por el artículo 34 LH y deberá ser cono-
cedor de la afección modal a través de
los libros del Registro. No obstante, no
empece a esto la consideración de que
las acciones revocatorias pueden tam-
bién perjudicar a tercero cuando el ejer-
cicio de las mismas haya provocado una
anotación preventiva de demanda que

resulte explícitamente del Registro, pues
entonces deja de actuar el artículo 34 y,
por tanto, nos hallamos fuera de su al-
cance. En tales casos el tercero no pue-
de escudarse en la fe pública registral,
ya que ésta preserva de lo que no consta
en el Registro y a los efectos de ello
se presume siempre que éste ha sido
consultado y, por consiguiente, el terce-
ro no puede eludir la posibilidad revoca-
toria puesta de manifiesto o publicada
por dicha anotación de demanda.

En cualquier caso, no hay inconven-
ientes que justifique el sacrificio del le-
gítimo derecho del disponente sub modo
a obtener la revocación de los bienes o
derechos transmitidos o constituido con
esta limitación y a pretender que el Re-
gistro de la propiedad le ofrezca, a trav-
és de su publicidad que impida la apari-
ción de terceros desconocedores de la
afección modal, una garantía de la con-
servación de tal derecho.

Finalmente, y respecto a la forma, los
autores entienden que esta debe de ha-
cerse en el cuerpo del propio asiento
registral del derecho transmitido sub
modo, como elemento que es, aunque
accesorio, del mismo título que se trans-
mite, por lo que no sería de aplicación el
artículo 29 LH.

Y respecto al caso de un posible cum-
plimiento modal se entiende que es apli-
cable el artículo 23 LH a través de su
inscripción mediante nota marginal, la
cual supondrá la cancelación de la ins-
cripción de la carga modal en todos sus
efectos.