

13 de diciembre de 1948.

CESION DE USO DE UN CONVENTO MARQUES DE QUINTANAR

- Cesión de uso de un convento, jardín y pradillo contiguos.
- Tiempo ilimitado.
- Carga de decir misas.
- «Usufructo limitado».
- Derechos de uso y de habitación.
- Contraprestación.
- Las cargas de carácter espiritual, elemento accidental del negocio jurídico.
- La liberalidad como causa.
- Duración del derecho.
- Expropiación forzosa de la finca objeto de tal derecho.
- Extinción del derecho.
- Necesidad de la reversión del uso.

DICTAMEN

EMITIDO A INSTANCIA DEL SEÑOR MARQUES DE QUINTANAR

ANTECEDENTES

El Sr. Marqués de Quintanar es propietario de una finca con convento, llamado de San Gabriel, con su iglesia, huerta y demás dependencias, sita extramuros de la ciudad de Segovia. Adquirió el Sr. Marqués de Quintanar la citada propiedad por herencia de sus mayores que, tras de remotas incidencias cuya enunciación no hace al caso, estuvieron en posesión quieta y pacífica, ya sin interrupción, hasta nuestros días. En uso de sus facultades dominicales, los causantes de quien hoy es titular del dominio de la citada propiedad, autorizaron a una Congregación de Misioneros para que se estableciera en el convento allí existente, cediéndoles el uso y habitación del mismo, más concretamente «del convento de San Gabriel y su iglesia, jardín y pradillo contiguo, excepto la huerta del mismo, por sólo y únicamente el tiempo que esta Congregación subsista en aquella ciudad, legal y efectivamente ejerciendo las funciones de su cometido». Y en su consecuencia hacen la cesión de dichas fincas con los pactos y condiciones siguientes, que se obligan mutuamente a cumplir y observar con toda exactitud y puntualidad.

1.º Los señores dueños ceden el uso de habitación del convento que fue de San Gabriel, con el jardín y pradillo contiguo, la iglesia del mismo, los ornamentos, vasos sagrados, pinturas, esculturas, retablos de los altares y demás que contiene en la actualidad, a la Congregación de los Misioneros de Vich del Corazón de María, cuyo Superior es D. José Xifré, y en Segovia su delegado D. Clemente Serrat, Pbro., o al que lo fuere en lo sucesivo en aquél y este cargo.

2.º *Que esta cesión se entiende por tiempo ilimitado.*

3.º Que de los ornamentos, vasos sagrados y demás efectos propios de los señores dueños del Convento se formalizará un inventario con la mayor exactitud y minuciosidad, con el fin de que en caso de que la cesión quede anulada por cualquiera causa o motivo, o por las razones de que luego se hablará se devuelvan a los señores dueños todo lo que entregan sin excepción de cosa alguna, todo bien cuidado y conservado.

4.º Que la referida cesión es personal y exclusiva a favor de la Congregación de Misioneros, y no de ninguna otra persona ni comunidad, sea de la clase que fuere.

5.º *Que como precio y retribución de la cesión* de uso y habitación en el Convento quedan obligados los misioneros a cumplir por sí personalmente y no por medio de ningún otro sacerdote que no sea de su Congregación, y aunque lo sea, que no resida precisamente en Segovia, todas las cargas de misas y aniversarios que están prescritas en la fundación del patronato, a cuyo fin se les entregará razón puntual de las que sean y este cumplimiento ha de tener lugar precisamente en la propia iglesia del Convento de San Gabriel, sin poderse conmutar que se haga en otro punto, y además han de celebrar

los misioneros en dicha iglesia diez misas rezadas por el Fundador del Convento y diez por el Excmo. Sr. Marqués de Quintanar D. Victorino M.^a de Chaves y su mujer, D.^a María de la Fuencisla de Artacho y Chaves, Condesa de Santibáñez, dos el 1 de junio, dos el 14 del mismo y seis el día de difuntos de cada año, de cuyos señores descienden los actuales dueños del Convento; bien entendido que si los misioneros encontrasen obstáculos o dificultades para el cumplimiento de todas las cargas según la fundación consigne, podrán recurrir a la autoridad eclesiástica competente para su disminución o subrogación, salvo las veinte misas susodichas con que han de cumplir de todos modos.

6.º Que los señores dueños se reservan el completo dominio y propiedad de la huerta del citado Convento para darla el destino que libremente estimen, y que los productos y renta de esta huerta, su suelo y vuelo han de quedar y quedarán para su exclusivo beneficio, lo mismo que disponer del terreno que comprende para el uso y destino que les parezca libremente y sin ningún género de obstáculos.

7.º Que los misioneros quedan obligados a pagar todo género de contribuciones ordinarias y extraordinarias y todas las cargas públicas, provinciales o municipales bajo cualquier denominación que se exijan por las fincas contenidas en esta cesión, e igualmente la merced de agua y la de los pozos para el Convento y jardín.

8.º Que es de cuenta y cargo de los misioneros tener bien preparadas y conservadas todas y cada una de las fincas que se les ceden para su uso y habitación, tanto el Convento como la iglesia, fuente del jardín, cañerías y demás dependencias, haciéndose a costa de los mismos las obras de conservación y reparación que sean necesarias y de utilidad y quedando responsables de las que siendo necesarias omitiesen o retardasen para la conservación de los edificios en completo buen estado. Los misioneros tendrán también obligación de cuidar y habilitar los efectos destinados al culto que se les entrega, y son propios de los señores dueños, y a su conservación y reparación.

Otras obras que los misioneros estimen hacer para su comodidad *tendrán obligación precisa de contar para verificarlas con el mayor partícipe del dominio de las fincas* que se les ceden y no podrán verificarlas sin su aquiescencia y aprobación, siempre que por ellas se altere la distribución actual de los edificios, o puedan por cualquier motivo perjudicar a su fábrica. Estas y las demás que se hagan quedarán siempre a completo beneficio de los señores dueños, *sin poder los misioneros en ningún tiempo ni por ninguna causa reclamar indemnización de ningún género.*

9.º Que en cualquier tiempo que dejen los misioneros el Convento e iglesia y jardín ha de ser visto que podrán llevarse libremente el mobiliario de su uso y los efectos que sean suyos, *pero de los que se les entregan con inventario serán responsables a dejarlos y restituirlos a los señores dueños con las mejoras que tuviesen* y con más todos los que están empotrados en las paredes de los edificios, como escaleras, puertas, ventanas, etc., aun cuando los hubiesen costeados después de su establecimiento.

10.º Es condición que *los misioneros conservarán el uso de habitación precaria* que les cede por este contrato *mientras cumplan personalmente en el citado Convento con cuanto se establece en este contrato, perdiendo todo derecho desde el momento en que no lo verifiquen sea cualquiera la causa de que esto suceda y quedando desde entonces de nuevo las fincas en su totalidad a la libre disposición de los señores dueños de que cada cual goce en ella la parte que les corresponde.*

11.º Que del mismo modo si se extinguiera la Congregación de Misioneros o aunque no se extinga se exacen (acaso sea *cesasen* o *dejasen*) de formar Congregación en la ciudad de Segovia *o saliesen del edificio Convento de San Gabriel por cualesquiera causa, razón o motivo que fuese, bien proceda de la decisión de los Superiores, o de la Autoridad Civil o de la Eclesiástica o de cualquiera otro origen*, ha de tener entendido que en el acto y por este mero hecho ha de quedar y quedará finalizada la cesión de uso de habitación que aquí se les hace por este contrato *y los dueños de los citados bienes podrán disponer de ellos desde entonces libre y absolutamente resolviendo los mismos o sus herederos y sucesores* cada uno de la parte que les corresponda *lo que estime más conveniente* y si como este contrato no se hubiere celebrado.

12.º Que si en cualquiera tiempo se restableciesen en España con arreglo a la Ley las Comunidades de Religiosos Franciscanos descalzos de la Reforma de San Pedro de Alcántara y alguna Comunidad de esta Orden quisiera establecerse en el edificio convento que fue de San Gabriel se reservan los señores dueños y sus herederos y sucesores el amplio y omnímodo derecho de rescindir este contrato para ceder el uso y habitación de los repetidos bienes a la expresada Comunidad de Religiosos Franciscanos que así lo estiman útil y conveniente.

Todo esto así resulta del acta suscrita en Madrid a 16 de abril de 1864 por el Excmo. Sr. D. Domingo de Chaves y Artacho, Conde de Santibáñez, y demás condóminos de una parte, y de otra, el Sr. D. José Sifré, Pbro., Director General de la Congregación de Misioneros del Inmaculado Corazón de María.

En el acta de 29 de septiembre de 1879 se insiste desde el punto de vista del negocio jurídico en los mismos conceptos de la anterior y se habla en el TERCERO de sus convenios de que «sirvan del modo más aproximado posible para el *objeto piadoso* a que fueron consagrados desde su principio»...«cuando acordaron y convinieron en ceder el uso del expresado convento». En el QUINTO se habla de que la Congregación de Padres Misioneros Hijos del Inmaculado Corazón de María «puedan llenar el objeto propio de su Instituto), y se añade «que los señores Marqués de Quintanar, Condesa Viuda de Santibáñez, Marqués de Velagómez y D. Manuel de Chaves y hermanos se reservan el dominio directo, o sea, la propiedad de todo lo cedido, y en consecuencia, *si llegara el caso de que los Misioneros abandonasen el susodicho edificio, ya sea por voluntad propia, ya por disposición de alguna Autoridad o por otra causa, quedará otra vez por este mismo hecho el repetido Convento y sus dependencias en el libre dominio y posesión de los señores cedentes*».

Transcurrido mucho tiempo sin que de los antecedentes suministrados resulte incidencia digna de mención en lo que atañe a las relaciones de la Congregación allí establecida con el o los titulares del dominio, la Jefatura de Obras Públicas de la provincia de Segovia se dispone a subastar las obras de una carretera - proyecto aprobado por la Superioridad- que penetra en la finca en cuestión y afecta sustancialmente a los edificios allí existentes, y la Administración Pública, como consecuencia de la ocupación y consiguiente expropiación, acuerda la correspondiente indemnización al propietario de aquel predio. La Congregación de Religiosos allí establecida se cree con derecho a participar en aquella indemnización, siendo otra la opinión del propietario, quien, sin embargo, siempre había pensado, por pura liberalidad, hacer entrega a la Congregación de alguna cantidad.

En esta situación, y con los antecedentes suministrados, se

CONSULTA

1.º Cuál sea la situación jurídica, naturaleza y alcance de su derecho - si alguno tiene- de la Congregación de Misioneros del Inmaculado Corazón de María.

2.º De existir ese derecho, cuál sea su duración, y

3.º Si al perderse la cosa o gran parte de ella por el expediente de expropiación forzosa, puede exigir participación en la indemnización acordada en el correspondiente expediente.

DICTAMEN

Concretándonos a lo que se contiene en el acta de 16 de abril de 1864 y en la escritura de 29 de septiembre de 1879, y examinados los *derechos* que se transmiten a la Congregación de PP. Misioneros y la *causa* del negocio jurídico, concretamente la *causa* de la cesión, hay que concluir que la figura o situación jurídica de que es sujeto activo dicha Comunidad es la de un *usufructo limitado*, de contenido menos amplio que el usufructo típico y de alcance jurídico casi idéntico a los derechos de *uso* y *habitación* que es la denominación empleada en el primero de dichos documentos.

El empleo de las expresiones «dominio directo» y «dominio útil », que aparecen en la escritura de 1879, no deben impresionarnos ni desviar nuestra atención hacia la figura del censo enfiteútico o dominio dividido , ya que las instituciones jurídicas no se clasifican por sus denominaciones, sino por la intención de las partes deducida de las estipulaciones del título.

No hay obstáculo legal para admitir esa figura intermedia de usufructo y uso-habitación, de usufructo limitado, en una palabra, porque en la legislación civil de Castilla anterior al Código civil (que es la aplicable en virtud de las disposiciones transitorias de éste) no parece que haya ningún precepto prohibitivo o limitativo de esta manifestación de la autonomía de la voluntad. El Código civil, por su parte, en sus artículos 470 y 523, consagra esta libertad de pactos al remitirse en primer término al título constitutivo de los derechos de que se trata.

Tampoco tiene relevancia para nuestra calificación el hecho de que los cesionarios o usuarios contraigan el compromiso de soportar ciertas cargas de carácter espiritual, a modo de merced o precio del contrato, ya que tales cargas no son la equivalencia de la ventaja patrimonial recibida. Son más bien un elemento *accidental* en el convenio, en todo el cual resplandece la idea de una *causa jurídica* de liberalidad y de un *motivo* de dedicar el inmueble al uso y destino religiosos propios de su naturaleza intrínseca. El Convento se cede a una Comunidad religiosa precisamente porque lo peculiar de un convento es que lo use y habite una persona jurídica eclesiástica de esa clase.

Entiéndase bien que esa calificación de usufructo limitado, afín al derecho de uso y habitación, impide a la entidad usufructuaria gozar de la cosa usufructuada de manera distinta que ocupándola y habitándola, sin que constituya fuente de renta o frutos, con derecho a arrendar o de cualquier otra manera ceder la utilidad a tercero.

Así calificada la situación jurídica que consideramos, dos son los problemas fundamentales que la consulta plantea, a saber: duración de ese derecho, y posibles derechos de la entidad usufructuaria al perderse la cosa (o gran parte de ella) por expropiación forzosa.

Para resolver estos problemas y cualquier otro que pudiera suscitarse en torno a este usufructo, hemos de dejar bien sentado que no estimamos aplicable el Código civil y que la norma de preferente aplicación es el título constitutivo de la cesión, o sean: la escritura de 1879 y, en cuanto sirve de antecedente interpretativo y de título no contradicho, el acta de 1864.

La duración de los derechos de los PP. Misioneros es *ilimitada*. Por de pronto se deduce de aquí que no es *perpetua*, con enajenación del derecho de los *dóminos*, sino desprovista de fijación de un término.

El artículo 515 del Código civil señala el plazo de *treinta años* para el usufructo de que gozan las personas jurídicas; pero la legislación anterior no contenía más norma sobre este particular que la de la Partida 3.^a, título 31, ley 26, que, con respecto al usufructo a favor de ciudades o villas, ponía el límite de *cien años*.

Pero, en realidad, el supuesto que estamos examinando no es éste, de terminación natural del usufructo, sino el de su extinción, revocación o resolución, con reversión al cedente, por causas que se previeron en el título constitutivo, como lo es que los religiosos tienen que abandonar el convento. Ha surgido, pues, uno de los motivos por los cuales se opera esa reversión, o reintegro del pleno dominio; y ello es bastante para que se dé por extinguido el derecho de la entidad usufructuaria, sin consideración a la limitación o ilimitación de la duración que *ab initio* se le atribuyera.

En cuanto a los efectos de la expropiación forzosa, hay que prescindir también de lo dispuesto para este caso en el artículo 519 del Código civil -subrogación en otro inmueble o abono del interés legal de la indemnización-. Aparte de no ser aplicable tal norma a una situación jurídica creada al amparo de la legislación anterior, es obvio que hay que atenerse, según repetidamente se ha dicho, al título constitutivo, en el cual la expropiación forzosa implica *abandono del edificio* por los Misioneros, y ese abandono implica recuperación del pleno dominio por los Chaves.

Queda, pues, con ello claro que los usufructuarios no tienen, en principio, derecho a participar en el precio o indemnización de la expropiación forzosa.

Esta es la opinión del Letrado que suscribe, que, como siempre, sometería gustoso a otra si resultare mejor fundada.

Madrid, 13 de diciembre de 1948