

### 1.3. Derechos reales

La inscripción de las prohibiciones de disponer en el Registro de la Propiedad

*Disposal prohibitions and Land Register*

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

*Profesora Doctora de Derecho Civil  
Universidad Antonio de Nebrija*

**RESUMEN:** Las prohibiciones de disponer, como limitaciones dominicales que impiden la transmisión eficaz de la propiedad de un inmueble, deben quedar reflejadas en el folio registral de dicha finca, para ser oponibles a posibles terceros adquirentes. Si bien, únicamente se permite la inscripción de las prohibiciones de disponer impuestas en negocios a título gratuito, conforme a los artículos 26 y 27 LH, auténticas prohibiciones de disponer de carácter real, distinguiéndolas de las obligaciones de no disponer, que en ningún caso impedirían la transmisión de la propiedad de la finca al adquirente, saldándose su incumplimiento con una mera indemnización por el vendedor, pero sin poder recuperar la propiedad para quien la impuso. Su concepto, carácter, requisitos y eficacia, se tratan de analizar en estas líneas, a la luz de la jurisprudencia de la DGRN, tratando de justificar por qué solo son auténticas prohibiciones de disponer las establecidas en negocios a título gratuito. Asimismo, se analizan las prohibiciones impuestas en negocios a título oneroso y las establecidas en negocios de causa mixta, para concluir si son o no inscribibles en el Registro de la Propiedad. Se concluye el trabajo con un resumen de las principales exigencias registrales para su inscripción.

**ABSTRACT:** *Disposal prohibitions as proprietary limitations that prevent effective transfer of ownership of a property, should be reflected in the registration folio of said property to be effective against potential third party purchasers. While only registration bans imposed on business have gratuitously allowed under art. 26 and 27 LH, authentic bans have real character, distinguishing them from the obligations of not having, in any case prevent the transfer of ownership of the property to the purchaser and he argued noncompliance with a mere compensation for the seller, but to recover property for whom imposed. His concept, character and efficiency, try to analyze these lines, in the light of the jurisprudence of the DGRN.*

**PALABRAS CLAVE:** Prohibiciones de disponer. Inscripción. Registro Propiedad. Eficacia real. Oponibilidad. Causa negocio. Causa mixta.

**KEY WORDS:** *Disposal prohibitions. Registration. Land Register. Cause. Mixed cause.*

**SUMARIO:** I. PROHIBICIONES DE DISPONER. PRECISIÓN DE CONCEPTOS.—II. POSIBILIDAD DE SU INSCRIPCIÓN.—III. REQUISITOS DE LAS

PROHIBICIONES DE DISPONER: 1. TEMPORALIDAD. 2. FINALIDAD O JUSTA CAUSA. 3. ESTABLECERSE EN UN NEGOCIO A TÍTULO GRATUITO.—IV. PROHIBICIONES DE DISPONER EN NEGOCIOS GRATUITOS, ONEROSOS Y DE CAUSA MIXTA.—V. CONCLUSIONES.—VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

## I. PROHIBICIONES DE DISPONER. PRECISIÓN DE CONCEPTOS

Las denominadas prohibiciones de disponer suponen la privación de la facultad de disposición al titular de un derecho real que contiene la misma. Se trata, por tanto, de las limitaciones a la facultad de disposición de la cosa objeto del derecho real, normalmente, propiedad.

De este modo, el adquirente del dominio lo recibe, en este caso, incompleto, sin esa facultad, por lo que en principio no podrá, a su vez, transmitir el mismo a favor de un tercero. Y si lo hiciera, dicha transmisión sería totalmente ineficaz, pues si se carece de esa facultad, difícilmente se puede ejercitar, lo que implica que el primer transmitente, en todo caso, podría solicitar la ineficacia de la segunda transmisión, afectando por tanto a terceros, que se verían privados de su recién adquirido dominio.

Lo que subyace tras las prohibiciones de disponer no es sino la limitación a la libertad de circulación de los bienes, del tráfico jurídico, pues impiden, en definitiva, que las cosas cambien de manos. Esto, en principio, contradice o choca con los principios inspiradores del Código Civil, favorables al intercambio de bienes, derivados de la mentalidad desamortizadora de la época de la codificación, por lo que, como ya veremos, deberán limitarse o restringirse estas prohibiciones.

Las prohibiciones de disponer pueden ser de tres grandes clases: *a) Legales*, cuando es la propia Ley la que impide la disposición de un bien determinado, por ejemplo, cuando se impide la enajenación de los bienes del declarado judicialmente desaparecido durante un periodo de cinco años. *b) Judiciales*: es el juez quien ordena la inamovilidad de determinados bienes, por ejemplo, cuando decreta el secuestro o depósito judicial para impedir enajenaciones en fraude de acreedores. *c) Las prohibiciones de disponer voluntarias* que son las establecidas por los particulares en los negocios en los que son parte. Respecto de las prohibiciones legales, el artículo 26 LH afirma claramente que no es necesaria su inscripción, pues la propia Ley les da la publicidad necesaria como limitaciones dominicales. Las prohibiciones judiciales llegarán al Registro a través de un asiento de anotación preventiva, y son las últimas, las voluntarias, las que vamos a examinar y analizar su inscribibilidad en estas líneas.

Dentro de ellas, de las llamadas prohibiciones de disponer voluntarias, se suelen distinguir las prohibiciones de disponer en sentido estricto, que son las llamadas reales o con eficacia real, y las mal llamadas prohibiciones de disponer obligacionales, que realmente son obligaciones de no disponer, y que no implican la privación de la facultad de disposición verdaderamente.

Las prohibiciones de disponer, propiamente dichas, son las que afectan a tercero; es decir, su eficacia es *erga omnes*, y por tanto, son oponibles a los sucesivos adquirentes del bien, que se van a ver privados de la titularidad del mismo, al declararse ineficaz el acto en virtud del cual adquirieron, pues se infringió esa prohibición.

Es decir, cuando se establece una determinada prohibición de disponer sobre un bien con carácter real, quiere decir que el que adquiere el dominio, lo

adquiere limitado, privado de la facultad de enajenación; por eso, si, ignorando dicha prohibición, enajena el bien a un tercero, esa nueva transmisión es totalmente ineficaz, puesto que si se carecía de la facultad de enajenación, no pudo transmitirse nunca el bien.

El tercero que adquiere, realmente, no adquiere el dominio (¿cómo lo va a adquirir si su transmitente carecía de la facultad de transmitirlo?), y se ve obligado a restituir la cosa que adquirió.

Las prohibiciones de disponer obligacionales son, por el contrario, las que tienen eficacia meramente obligacional, es decir, no son oponibles y eficaces frente a terceros, sino que se limitan a ser una obligación más que se impone al adquirente, en virtud de la cual este se obliga a no enajenar. Si lo hace, y transmite a un tercero, el tercero no se ve afectado en su adquisición, y no debe restituir el bien, ya que solo existía una obligación personal del primer adquirente de no enajenar, y si lo hace, únicamente incumple una obligación, generándose, entonces, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios a favor del primer transmitente, pero nada más; no tienen eficacia real, luego el tercero adquirente no resulta afectado y mantiene su dominio.

Estas últimas son, entonces, meras «obligaciones de no disponer», pero no prohibiciones de disponer, porque aquellas implican en su esencia su oponibilidad a terceros, nacen, precisamente, para tratar de impedir la válida adquisición por un tercero. Como prohibiciones de disponer entonces serían nulas, ineficaces, porque no tienen su virtualidad propia, que es impedir la adquisición por un tercero.

Merece la pena hacer esta distinción porque, así, las únicas prohibiciones de disponer existentes y verdaderas en nuestro derecho son las llamadas reales, o con eficacia real.

La escasez de regulación legal expresa sobre las prohibiciones de disponer voluntarias, sobre todo en el Código Civil, hace oportuno un estudio sobre las mismas, sus requisitos y su posibilidad de inscripción a la luz de la jurisprudencia.

## II. POSIBILIDAD DE SU INSCRIPCIÓN

¿Pueden inscribirse en el Registro las prohibiciones de disponer? En principio, si suponen verdaderas limitaciones dominicales, deben quedar reflejadas en el folio registral, para poder impedir la disposición eficaz del inmueble sobre el que recaen.

En efecto, ya la RDGRN de 20 de diciembre de 1929 dejó clara la naturaleza jurídica de las prohibiciones de disponer como limitaciones dominicales: «las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales, cuya inscripción perjudica a los terceros adquirentes, sino restricciones impuestas por persona capacitada para ello, que limitan las facultades de un titular sin atribución del correlativo derecho a otras personas». Como tales restricciones deben constar en el Registro para obtener la ansiada publicidad y oponibilidad, impidiendo enajenaciones no permitidas.

Pero, entonces, solo deben poder inscribirse aquellas que sean realmente prohibiciones de disponer (verdaderas limitaciones por faltar en el disponente la facultad de disposición), y conforme a lo explicado *supra*, estas solo son las reales.

Parece entonces que todas las verdaderas prohibiciones de disponer deberían inscribirse en el Registro para ser oponibles a terceros, pero, conforme al artículo 27 LH, solo pueden inscribirse aquellas prohibiciones de disponer que ten-

gan su origen en actos o contratos a título gratuito, quedando, por tanto fuera, aquellas establecidas en un negocio o contrato a título oneroso.

La prohibición de inscripción de estas prohibiciones se debe a la limitación al tráfico inmobiliario que suponen, pues están contraviniendo la libre circulación de los bienes en las operaciones comerciales normales que son onerosas<sup>1</sup>. En este sentido, la RDGRN de 19 de enero de 1963 afirmaba que las «prohibiciones de enajenar son tratadas con desfavor por las disposiciones legales, en cuanto que si en algunas ocasiones aparecen justificadas para el logro de ciertos fines lícitos, al sustraer a la circulación los inmuebles afectados, los hace poco aptos para el crédito territorial y crea, de otra parte situaciones confusas y por eso el artículo 26 LH en su párrafo tercero, establece que se harán constar en el Registro de la Propiedad solo las impuestas en testamento y demás actos, a título gratuito, siempre que la legislación vigente reconozca su validez». Este es el segundo de los argumentos para limitar la inscripción de las prohibiciones de disponer establecidas en negocios onerosos: la prohibición expresa por la Ley (arts. 26 y 27 LH)<sup>2</sup>.

¿Y por qué los artículos 26 y 27 LH impiden la inscripción de las prohibiciones de disponer establecidas en negocios a título oneroso? Porque, como ya hemos dicho, no son verdaderas prohibiciones de disponer, si no obligaciones de no disponer. En efecto, el hecho de que no se inscriban se debe a que dichas «prohibiciones de disponer», al estar inmersas en un contrato oneroso, ya no son verdaderas prohibiciones de disponer, sino meras obligaciones de no disponer, por lo que su carácter obligacional, con eficacia solo *inter partes*, que no impiden o limitan la disposición eficaz de la finca a un tercero, les cierra las puertas del Registro de la Propiedad, conforme al artículo 98 LH.

Además, si se permitiera la inscripción generalizada de las prohibiciones de enajenar o disponer, establecidas tanto en negocios onerosos o gratuitos, se perjudicaría todavía más la circulación de los bienes, y se atentaría contra el crédito territorial, como ya hemos indicado, siendo entonces lo prudente, la interpretación e inscripción restringida de las prohibiciones de disponer, debido a su propio carácter restrictivo «por implicar un cercenamiento de la facultad dispositiva de los bienes» (RDGRN de 19 de enero de 1963). Además, no puede olvidarse que la propiedad se presume siempre libre de cargas o limitaciones por su carácter general, luego, en principio, las limitaciones a la facultad de disposición típica dominical deben interpretarse siempre de forma restrictiva. Esto conduce a exigir siempre en las mismas, como sigue affirmando la resolución citada, «un carácter temporal» y «una razón lícita»<sup>3</sup> para su existencia, pues en otro caso, «constituyen tan solo una mera recomendación». Asimismo, parece desprenderse de dicha resolución, que esa razón lícita suele ser intentar tutelar o proteger a personas incapaces, menores o más desprotegidos, a los que se trata de impedir una disposición de esos bienes que perjudicaría sus patrimonios (CÁNOVAS COUTIÑO, 1963)<sup>4</sup>. Esta protección de personas más desfavorecidas suele implicar una relación personal o familiar con las mismas, cuando se les dona o deja por testamento determinados bienes, lo que justifica plenamente que solo sean admisibles las prohibiciones de disponer en negocios de ese tipo: a título gratuito. De igual forma esa razón lícita, causa que las justifique, o en definitiva, finalidad exigida en las mismas, ha sido normalmente interpretada como finalidad familiar, social, buscando siempre un interés de protección, de unidad familiar, de subsistencia familiar o económica, o hereditaria, etc., de las que se deduce, igualmente, de forma sencilla, el hecho de que se establezcan en negocios a título gratuito, fundamentalmente donaciones o testamento.

Por lo tanto, sí pueden inscribirse las prohibiciones de disponer en el Registro de la Propiedad, pero solo aquellas que lo sean realmente: las que tengan una razón que las justifica, con una limitación temporal establecida, y en consecuencia, solo las que se establezcan en un negocio a título gratuito.

Corresponde que analicemos ahora estos requisitos.

### III. REQUISITOS DE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER

Acabamos de decir que para la posible inscripción, y en consecuencia, verdadera existencia de auténticas prohibiciones de disponer, estas deben reunir tres requisitos, a saber, su temporalidad, la causa o finalidad que las justifique, y su accesoriedad a un negocio a título gratuito.

#### 1. TEMPORALIDAD

Las prohibiciones de disponer no pueden ser perpetuas, sino que deben ser siempre temporales, deben tener un plazo máximo en el que se impida la enajenación pues, al contrario, supondrían una limitación del dominio, y contravendrían la libre circulación de los bienes.

Si las partes no establecieran dicha limitación, habría que aplicarles siempre los límites máximos del artículo 781 del Código Civil establecidos para las sustituciones fideicomisarias, para su validez. A falta de plazo establecido, su límite será de dos generaciones, no pudiendo sobrepasar este, ni configurando la prohibición de forma más extensa o confusa.

En este sentido, la STS de 13 de diciembre de 1991, afirma la necesidad de respetar el plazo máximo del artículo 781 del Código Civil en las prohibiciones de disponer establecidas, rechazándolo en este caso concreto por superar dicho plazo y quedar la prohibición indeterminada en cuanto a su duración. En concreto establece que «esta prohibición de disponer tenía dos límites en lo que a su subsistencia se refiere: Uno, de carácter subjetivo-temporal representado por el hecho de mantenerla hasta tanto que hubieren fallecido todos los herederos de los causantes, a cuyos efectos debe tenerse en cuenta por su trascendencia en orden a la citada prohibición, que entre tales herederos se incluye con derecho de sustitución a toda su descendencia legítima sin límites de grado: y otro, referido al supuesto de que todos los herederos, de común acuerdo, enajenaren dicho pozo-noria, supuesto este último que aquí no concurre».

A la vista de lo indicado, resulta evidente que en lo que al primero de dichos supuestos se refiere, la prohibición de disponer se presenta en principio sin determinación de tiempo ni de grado. La inclusión a título de sustitutos de los descendientes legítimos de los herederos iniciales de los causantes sin limitación alguna, hace de imposible determinación el momento en que dicha prohibición concluya lo que convierte en abstractamente perpetua la misma; a su vez ello implica un pasar de ese segundo grado que el artículo 781 del Código Civil, establece como límite para su validez».

Del mismo modo, la RDGRN de 25 de junio de 2013, recoge los requisitos que deben tener las prohibiciones de disponer para poder inscribirse en el Registro, y mantiene el Centro Directivo que: «la temporalidad es un requisito esencial para la validez de las mismas: son nulas las prohibiciones perpetuas y aun las temporales que impliquen una vinculación de los bienes más allá del

segundo grado. Así lo establece el artículo 785 del Código Civil. La prohibición de disponer que contravenga esta limitación adolece de nulidad toda ella. De esta manera no cabe inscripción en el Registro de la Propiedad de una prohibición de disponer perpetua, sin que el registrador pueda inscribirla tan solo con relación al periodo autorizado por el artículo 781 del Código Civil. No obstante, según los casos, la Ley y la jurisprudencia han optado por la nulidad parcial, entendiendo que la prohibición debe subsistir, si bien solo dentro de los límites autorizados (será nula en cuanto al exceso). En definitiva, las prohibiciones que excedan del límite del artículo 781 del Código Civil deben considerarse nulas en el exceso (*utile per inutile non viciatur*)».

## 2. FINALIDAD O JUSTA CAUSA

La STS de 13 de diciembre de 1991 ya citada, confirma como requisito esencial, e indubitable, pues ya existe doctrina jurisprudencial asentada sobre el mismo, la necesidad de que la prohibición de disponer se imponga siempre por razones de finalidad o justa causa que la justifique, debido al carácter restrictivo que deben darse a las mismas, al limitar las facultades dominicales.

En este sentido, afirma lo siguiente: «De acuerdo con ello y al margen de las limitaciones que la Ley imponga, respecto de las cuales ha de estarse a lo que cada una de las normas limitativas del *ius disponendi* establezcan; proyectando la atención sobre las impuestas por la voluntad del particular o particulares, es de señalar que el más generalizado criterio doctrinal y centro de sus escasas manifestaciones también del jurisprudencial, nos indican, que siendo la prohibición de disponer un límite a una de las más normales y generalizadas facultades del *dominus*, la del *ius disponendi*, su interpretación ha de realizarse con criterio restrictivo y teniendo en cuenta la finalidad perseguida por quien establece tal limitación, finalidad que puede ser de carácter social, familiar, etc.

Ejemplo de lo indicado puede contemplarse en la sentencia de esta Sala de 25 de junio de 1945. En la cual y entre otros pronunciamientos se declara la inadmisibilidad de los pactos de no enajenar concebidos en términos absolutos con base en el principio de que *pactum de non alienando res propria non valet*, siendo preciso, para su eficacia, que se inspiren en un interés digno de protección, a salvo, claro es, de las taxativas prohibiciones legales, criterio que puede también observarse en las Resoluciones de la DGRN de 30 de junio de 1913, cuando establece que tales pactos han de entenderse en su sentido literal y no pueden ampliarse, y en la de 21 de abril de 1949».

De igual forma, esta misma idea está presente en las RRDGRN ya mencionadas de 20 de diciembre de 1929, al exigir una causa o condición que justifique la voluntad del testador para imponerla, tal y como a su vez, exigen las SSTS, que recoge dicha resolución de 6 de febrero de 1894, en la que se afirma que «no confirió valor a una prohibición de vender, impuesta en testamento, porque no se había establecido “como condición, ni con expresión de causa, ni en tal concepto puede invocarse la voluntad del testador, que no es libre en cuanto no se oponga a las prescripciones legales”, y en la STS de 12 de enero de 1907, que reproduce la misma doctrina, por ser en el caso entonces discutido «desconocida la finalidad de la prohibición de enajenar»<sup>5</sup>; e igualmente en la RDGRN de 19 de enero de 1963, donde establece expresamente como requisito de validez de las prohibiciones de disponer, la necesidad de responder a «una razón lícita», como hemos recogido más arriba.

La necesidad de una causa o razón que justifique la sustracción del bien al tráfico jurídico es fundamental para entender esa prohibición de disponer, que no puede, en consecuencia, establecerse de forma indiscriminada.

### 3. ESTABLECERSE EN UN NEGOCIO A TÍTULO GRATUITO

Solo pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad las prohibiciones de disponer voluntarias establecidas en un negocio a título gratuito, tal y como ya hemos dicho, porque solo ellas son verdaderas prohibiciones de disponer de carácter real. Las establecidas en negocios a título oneroso, son meros acuerdos o pactos obligacionales, perfectamente válidos entre las partes, que obligan a no enajenar el bien sobre el que recaen, pero no son inscribibles, ni afectan a terceros, saldándose su incumplimiento con una indemnización de daños y perjuicios, pero sin posibilidad de recuperar el bien ya enajenado y en manos de un tercer adquirente.

Este requisito es consecuencia de la propia naturaleza y finalidad de las prohibiciones de disponer, y en consonancia con esta. La causa o fin que pretenden justifique su incursión en este tipo de negocios, en los que las partes no buscan una contraprestación típica de los negocios onerosos.

La necesidad de que así sea, además, está expresamente contemplada por la Ley, pues es el único requisito legalmente establecido (art. 27 LH), y se desprende también de la jurisprudencia existente.

Baste ver, por ejemplo, como la RDGRN de 19 de enero de 1963 establece que solo se harán constar en el Registro, «las impuestas en testamento y demás actos a título gratuito»; la RDGRN de 9 de octubre de 2008 al resolver sobre la posible inscripción de una prohibición de disponer en una compraventa sostiene que: «La interpretación de los artículos 26 y 27 LH es clara: se admite la posibilidad de registrar las prohibiciones de disponer cuando tengan su origen en actos a título gratuito, pero no si derivan en actos onerosos; no existe —ni autor alguno lo ha entendido así— contradicción alguna entre los artículos 13 y 27 LH, y la única forma de que una prohibición de disponer derivada de actos onerosos tenga acceso al Registro es, igualmente, asegurarla con garantía real». La resolución de 25 de junio de 2013 establece los tres requisitos que deben tener las prohibiciones de disponer para poder inscribirse, que coinciden con los aquí transcritos, y respecto del tercero de ellos, la accesoriad, afirma que «la prohibición de disponer es siempre complementaria de otra figura jurídica. No cabe imponerla sobre los propios bienes sino que solo se imponen sobre aquellos que se transmiten a un tercero por herencia, legado o donación en el caso de las que se establecen a título gratuito. Su fundamento es la garantía de derechos o intereses legítimos de otras personas, distintos de los gravados por ellas».

La reciente RDGRN de 18 de diciembre de 2013, que como luego veremos, ha dado origen a este trabajo, se encarga de distinguir claramente la diferencia entre las prohibiciones de disponer establecidas en negocios gratuitos, de las mal llamadas prohibiciones de disponer en negocios onerosos: «Por lo demás, sus efectos son diferentes según procedan de actos a título oneroso o gratuito: las prohibiciones voluntarias establecidas en actos a título gratuito tienen eficacia real y, en caso de incumplimiento, producen la nulidad de los actos dispositivos que las contravengan (salvo que los constituyentes de la prohibición establezcan un efecto distinto para el caso de contravención). Por contra, las impuestas en actos a título oneroso no tienen eficacia real y su infracción solo provoca la

obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados. Por ello, su acceso al Registro está regulado de diferente forma según se trate de unas u otras». Esta resolución continúa subrayando, por tanto, el carácter puramente obligacional de las prohibiciones de disponer impuestas a título oneroso, y se plantea, como veremos a continuación, si también son obligacionales o no las impuestas en actos de causa mixta. Es decir, solo aquellas impuestas a título gratuito son verdaderas prohibiciones de disponer inscribibles.

#### IV. PROHIBICIONES DE DISPONER EN NEGOCIOS GRATUITOS, ONEROSOS Y DE CAUSA MIXTA

Realmente, y como hemos dicho en repetidas ocasiones a lo largo de este trabajo y acabamos de subrayar en el apartado anterior, solo son prohibiciones de disponer las establecidas en un negocio gratuito, y solo estas deben inscribirse.

Es determinante, entonces, como afirma la RDGRN de 25 de junio de 2013, «la importancia de la causa en el negocio que da lugar a la prohibición de disponer». Si son negocios a título gratuito se inscribirá, si son a título oneroso, en principio no, ¿y si son negocios de causa mixta? Lo analizamos a continuación.

##### 1. PROHIBICIONES DE DISPONER EN NEGOCIOS A TÍTULO ONEROSEN

Aunque la regla general sea que las prohibiciones de disponer deben establecerse en actos o negocios a título gratuito, de forma excepcional, alguna vez se ha permitido la inscripción de determinadas prohibiciones de disponer insertas en actos o negocios onerosos, porque, como afirma la RDGRN de 25 de junio de 2013, «pueden tener una razón que justifique su amparo por el ordenamiento jurídico».

Así, y de forma excepcional, siguiendo lo establecido en esta resolución, «existen supuestos que pueden esgrimirse en defensa de la posibilidad de prohibiciones de disponer admitidas excepcionalmente en actos a título oneroso; serían los siguientes casos: *a*) pacto de reserva de dominio en la venta con precio aplazado, no solo con relación a bienes muebles (expresamente admitido por la Ley 28/1998, de 13 de julio [RCL 1998/1740], de Venta a Plazos de Bienes Muebles, en su art. 15), sino también con relación a inmuebles. De hecho, la reserva de dominio está admitida por la jurisprudencia civil (sentencias del Tribunal Supremo, de 10 de junio de 1958 y 19 de mayo de 1989 [RJ 1989/3778], entre otras) y toda reserva de dominio implica algo más que una prohibición de disponer: la privación de la facultad dispositiva en el comprador; *b*) prohibición de arrendar los bienes hipotecados. Así, este Centro Directivo ha aceptado la inscripción en el Registro de la Propiedad de los pactos por virtud de los cuales se prohíbe al deudor hipotecante constituir ciertos arrendamientos que pudieran disminuir notablemente el valor de la finca hipotecada, como pueden ser los arrendamientos estipulados sin cláusula de estabilización de valor, o aquellos en los que la renta anual capitalizada a un tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un 50 por 100 más no cubra la responsabilidad total asegurada (cfr. art. 219 del RH y Resolución de 27 de enero de 1986 [RJ 1986/1002]). En este caso, el carácter oneroso de la constitución de la hipoteca no es impedimento para la admisión de una prohibición de arrendar, por entenderse que la razón justificativa de la prohibición (que es evitar la merma de la garantía) lo ampara; *c*) prohibición

de ejercicio de la acción de división por los comuneros, cuando está justificado, en aras de la permanencia de la comunidad dado el destino de la misma (es la llamada comunidad funcional, organizada y permanente para la explotación de garajes, que admitió la Resolución de 18 de mayo de 1983 [RJ 1983/969] en base a la primacía del título constitutivo); *d)* la imposición de prohibiciones de disponer en convenios reguladores de los efectos del matrimonio, que tienen carácter oneroso, en la medida que tienen por causa la contraprestación del otro cónyuge. Y a pesar de ello, puede estar justificada su estipulación, v.gr., en beneficio de los hijos menores; *e)* la propia previsión de prohibiciones de disponer en actos a título oneroso en Navarra (Ley 481 de la Compilación [RCL 1973/456 y RCL 1974/1077]) demuestra que no es conceptualmente rechazable su admisión en acto oneroso cuando existe razón justificativa suficiente».

En todo caso, la posibilidad de las prohibiciones de disponer en actos o negocios onerosos es sumamente excepcional, y se limita a los supuestos que establece esta resolución, no siendo posible su extensión a otros.

La regla general es, entonces, la necesidad de que se incorporen en actos o negocios gratuitos, rechazándose, en los demás casos.

## 2. «PROHIBICIONES DE DISPONER» EN NEGOCIOS DE CAUSA MIXTA

Quedaría por analizar si una limitación al *ius disponendi*, establecida en un contrato de causa mixta, puede inscribirse o no en el Registro, en definitiva, si es o no verdadera prohibición de disponer.

Este supuesto se analizó ya en la RDGRN de 19 de julio de 1973, donde se planteó si procedía la cancelación de una prohibición de disponer inscrita, como derecho obligacional al amparo del artículo 98 LH, al estar establecida en una compraventa de amigo o *negotium mixtum cum donatione*. Este negocio se caracteriza por tener una pluralidad de causas, en el que existe una causa onerosa: recíprocas prestaciones de cosa y precio, y una causa gratuita como es la liberalidad consistente en que el precio de la cosa sea inferior al de mercado. La Dirección General en esta resolución, en la que sí confirmó la causa mixta de la compraventa de amigo, consideró que debía aplicarse a ese negocio de causa mixta, los mismos requisitos y efectos que a los onerosos, no siendo procedente, por tanto, imponer en el mismo una prohibición de disponer. Es decir, por mucho que el negocio tenga causa mixta, y alguna de ellas sea gratuita, no puede excepcionarse la regla general de que se impongan en actos a título gratuito, y deben rechazarse a su inscripción.

Esta doctrina ha sido después consolidada y matizada en resoluciones posteriores. Por ejemplo, en la Resolución de 25 de junio de 2013, se planteó el siguiente supuesto: si es o no inscribible una prohibición de disponer o enajenar una finca, como consecuencia de una donación de dinero, hecha al propietario de la finca sobre la que se va a producir esa prohibición, en la que concurren las circunstancias siguientes: donante y donatario pactan que el segundo establezca la prohibición de disponer y enajenar sobre la finca que adquiere con dinero suyo propio en parte y con el donado en otra parte inferior; la finca se adquiere el mismo día del otorgamiento de la donación, si bien en la escritura se detalla la descripción de la finca y se hace constar que la cantidad donada lo será para la adquisición de la citada finca; cuando la escritura de donación con la prohibición de disponer o enajenar se presenta en el Registro, ya está inscrita la citada finca a nombre de la donataria.

Ante estos hechos, el Centro Directivo considera, en primer lugar, que no se trata de un negocio con causa mixta, como lo fue en el caso de la resolución de 1973, antes comentada, aunque haya una conexión entre la donación y la compraventa realizadas. Esta conexión no hace que lo convierta en un acto a título gratuito que permitiera su inscripción. Si existiera esa conexión causal, esa causa común, sería un acto de causa mixta, y en consecuencia, no podría inscribirse la prohibición de disponer pretendida conforme a la doctrina del Centro Directivo, que aplica los mismos requisitos y efectos a los negocios con causa mixta que a los onerosos. Si no hay causa mixta, entonces, lo que hay son dos negocios, con dos causas distintas e independientes, sin causa común, por lo que habría que examinar aquel negocio en el que se establezca la prohibición de disponer, y comprobar que se refiera al bien que se grava, sobre el que se establece la prohibición de disponer. La prohibición de disponer se establece en la donación, pero el bien objeto de la misma es el dinero, distinto, por tanto, del bien que resulta gravado: la finca que se adquiere después por compraventa. El negocio por el que se transmite la finca, objeto de prohibición de disposición, es la compraventa. Luego, al ser este negocio (compraventa) oneroso, no cabe establecer en el mismo la prohibición de enajenar pretendida, ni en consecuencia su inscripción en el Registro. Ni tampoco, inscribir la prohibición de disponer del negocio gratuito (donación), porque el objeto del mismo es el metálico, no objeto de inscripción, ni bien gravado con la prohibición.

Es decir, se da un paso más: primero en cuanto a la consideración de un negocio con causa mixta; no por ser dos negocios conectados o relacionados, implica que su causa sea común y mixta. Y segundo, desechada la causa mixta, el Centro Directivo establece un nuevo criterio para la inscripción de las prohibiciones de disponer: que el que establezca la limitación sea el propietario del bien gravado, y que la limitación recaiga sobre el mismo bien que se pretende gravar, de forma que el bien gravado proceda del negocio gratuito de donación.

Esta resolución recoge lo que acabamos de explicar con la siguiente doctrina: «Centrándonos en el supuesto de este expediente, la limitación de la propiedad consistente en la prohibición de enajenar que se pretende establecer, procede de un negocio jurídico referido a un bien distinto de aquel sobre el que recae la prohibición. El negocio en el que se establece la prohibición es una donación de metálico; el bien que se grava procede de una compraventa que realiza el donatario aun cuando la hace con dinero en parte procedente de esa donación. Así pues, el bien que se grava no procede del testador o del donante a través del negocio de donación que la establece, sino que fue adquirido por el donatario de un tercero en virtud de un negocio distinto (compraventa). Aun cuando la literalidad del artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria no lo impone ni se establece en el mismo de forma terminante que el objeto de la donación sea el bien sobre el que recae la prohibición o limitación, del citado artículo 26 se interpreta que el bien que se grava debe tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta, deben constituir un triángulo inseparable. En otro caso, se recogen estas prohibiciones en el artículo 27 de la misma Ley: “que tengan su origen en actos o contratos no comprendidos en el artículo anterior...”, con efectos distintos.»

Abunda en esta tesis, y confirma esta doctrina la RDGRN de 18 de diciembre de 2013, al rechazar la inscripción de una prohibición de disponer, o limitación dominical establecida también en una donación de dinero hecha para comprar una finca concreta, sobre la que se limita su disposición, pero en la que se argumenta la subrogación real de la finca en la cantidad de dinero donada, para

justificar que se trata de un mismo negocio, con cambio de objeto, y que por tanto, pueda inscribirse la prohibición establecida en la donación, y eliminar, de este modo, el obstáculo que añadía la anterior resolución: la necesidad de que el bien el objeto de la donación sea el bien sobre el recae la prohibición o limitación, es decir, que el bien sobre el que se establece la prohibición y el bien gravado sean el mismo, y se establezca en la donación o contrato gratuito por el donante o testador.

Los hechos, parecidos a los de la anterior resolución, son los siguientes:

«Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, de “donación y compraventa”, determinada persona, como única titular de la patria potestad sobre su hija menor de edad, compra un inmueble.

En la misma escritura, y como acto previo a la compra, la madre de la menor dona a esta la cantidad de tres mil euros (entregada mediante cheque bancario con cargo a una cuenta de la donante y a favor de una de las vendedoras), que se indica iba a ser empleado por la donataria en la compra que seguidamente se formalizaría, estableciendo la donante la prohibición de “que la donataria pueda disponer o gravar de lo donado, e incluso de lo adquirido utilizando el dinero donado, por actos *inter vivos*, sea a título oneroso, gratuito u otro, sin el consentimiento de la donante”. Asimismo, se añade que “la presente prohibición de disponer afecta a dicho dinero, y por el principio de ‘subrogación real’ a lo adquirido, haciendo uso de dicho metálico donado, prohibición de disponer que conforme al artículo 26 de la Ley Hipotecaria será inscrita en el Registro de la Propiedad...”.

Por último y en las estipulaciones de la compraventa se indica, respecto de la suma de tres mil euros (parte del precio), que se abona a la parte vendedora mediante un cheque, que es el mismo a través del cual la donante ha entregado la suma donada a la ahora compradora, “y por aplicación del citado principio de ‘subrogación real’ se hace constar que el porcentaje de propiedad del bien adquirido con dicho dinero donado queda afecto a la prohibición de disponer recogida en el expositivo I... El porcentaje afecto a esa prohibición de disponer... es de tres setenta y dos avas partes indivisas...”».

El registrador rechaza la inscripción de esta prohibición de disponer por entender que no existe subrogación real, y que por lo tanto, la limitación se establece sobre un bien distinto del donado, que se adquiere en negocio oneroso (compraventa), y que, en definitiva, se trata de dos negocios distintos, con diferentes causas, siendo el del bien gravado un contrato oneroso de compraventa: «por entender que las prohibiciones de disponer tienen regulado su acceso registral en la Ley Hipotecaria (arts. 26 y 27), admitiéndose su inscripción cuando tengan su origen en actos a título gratuito, pero no si derivan de actos o negocios jurídicos onerosos; y en el presente caso, si bien se invoca el principio de subrogación real para pretender el reflejo registral de la prohibición impuesta en la donación del metálico destinado por la donataria al pago de parte del precio del inmueble adquirido, lo cierto es que la donación de dinero y la compraventa del inmueble que constan en el mismo documento son dos negocios jurídicos distintos e independientes que recaen sobre objetos diferentes, y aunque por el citado principio la cuota de propiedad de la vivienda adquirida y afectada por la prohibición de disponer venga a sustituir en el patrimonio de la donataria el dinero donado, el título inscribible es el contrato de compraventa, de carácter oneroso, de tal modo que el acceso registral de la prohibición de disponer a través del mismo está prohibido por la legislación registral».

La Dirección General, después de examinar este caso, confirma la doctrina de resoluciones anteriores, entendiendo que no existe subrogación real, que no hay negocio de causa mixta, sino dos negocios independientes a pesar de que consten en un solo documento, y que la finca gravada se adquiere por compraventa, lo que hace imposible la inscripción del gravamen. Siendo distinto el objeto gravado de aquel que se establece en el negocio gratuito de donación, faltando la facultad de disposición sobre el mismo por el donante, al no ser su titular, impidiéndose por tanto la inscripción solicitada, pues difícilmente se puede limitar o privar de la facultad de disposición de un bien cuando ni siquiera se tiene.

En concreto afirma lo siguiente: «En el caso que ha motivado este expediente la limitación de la propiedad que se pretende establecer, consistente en una prohibición de disponer, procede de un negocio jurídico referido a un bien distinto de aquel sobre el que finalmente se pretende recaiga —con los referidos efectos registrales— tal prohibición. Y es que el negocio en el que originariamente se establece la prohibición es una donación de dinero y el bien (una participación indivisa de un inmueble) que se dice gravar finalmente con la prohibición, vía aplicación del principio de subrogación real, procede de una compraventa que realiza el donante en nombre del donatario (luego comprador) en su condición de representante legal, empleando dinero procedente de esa donación. Explicada así la situación, es evidente que lo que se pretende es que la prohibición recaiga sobre un objeto diferente (el inmueble) de aquel que originariamente fue propiedad del donante (el dinero donado), y tal donante del dinero carece de facultad dispositiva sobre el inmueble que adquiere para su representada, por lo que no puede imponer restricciones o limitaciones al dominio de un bien (el inmueble) del que jamás ha sido titular. Es irrelevante que ambos negocios jurídicos (la donación de dinero y la compraventa del inmueble) se formalicen en un mismo documento, pues se trata de dos negocios jurídicos diferentes, en tanto que recaen sobre objetos distintos, sin que pueda apreciarse la existencia de un negocio complejo, ya que no se refieren al mismo objeto y son modos diferentes de adquirir el dominio (cfr. arts. 609, 619 y 1461 a 1464 del CC), siendo también distintos los elementos personales que han intervenido —aunque en algún extremo coincidan—». Repite, a continuación la doctrina de la RDGRN de 25 de junio de 2013, en el sentido de que es necesaria la relación entre el bien donado, el gravado y el testador que la establece, conforme se desprende de los artículos 26 y 27 LH.

Y continúa subrayando, una vez más, la necesidad de que la prohibición se establezca en negocio gratuito, y por el propio transmitente a título gratuito del bien, afirmando que: «Ciertamente, resulta incontrovertible que en el supuesto enjuiciado no se está ante una limitación impuesta por el transmitente a título gratuito de un inmueble, sino decidida unilateralmente por quien dona dinero a su hija (estableciendo determinadas limitaciones que pretende se deriven ulteriormente a los subrogados de tal dinero), y acto seguido adquiere un inmueble, empleando el dinero donado como parte del precio, en nombre del primitivo donatario y ulterior comprador, como su representante legal, algo que por lo demás no es cuestionado en la nota de calificación... Pero ocurre que no se trata de resolver sobre la validez o nulidad del pacto, sino de determinar si este puede causar inscripción en el Registro con la pertinente eficacia respecto de terceros. Y si la prohibición procede de un acto a título oneroso o incluso de carácter mixto, sin perjuicio de su validez, no puede acceder al Registro en los términos establecidos por el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, por lo que solo con hipoteca, u otra forma de garantía real, se podrá asegurar su cumplimiento, pues se incardina en el ámbito de lo obligacional, y la subrogación real no tiene como

resultado modificar el carácter o la condición jurídica de un bien, sino someter el bien nuevo a la afectación o a la obligación de restituir al que el bien anterior estaba sujeto».

Para cerrar su argumentación y confirmar que se trata de dos negocios distintos con diferentes objetos y en los que no puede producirse subrogación real, pues esta solo procede respecto de patrimonios generales y especiales o separados, pero no respecto de bienes singulares y concretos, desterrando así, definitivamente, la posibilidad de inscripción de la prohibición, señala que: «Por la subrogación real un bien nuevamente adquirido sustituye a otro en la situación jurídica o en ciertos caracteres jurídicos de otro.

No tiene como resultado modificar el carácter o la condición jurídica de un bien, sino someter el bien nuevo a la afectación o a la obligación de restituir al que el bien anterior estaba sujeto, por lo que actúa siempre, como ha quedado expuesto, respecto de los patrimonios generales y especiales o separados (si bien, en determinados supuestos la ley la contempla respecto de bienes singulares sujetos a un gravamen o vinculación concretos —cfr., entre otros, arts. 518, 519, 645, 650, 812, 1626, 1627, 1777, 1778 y 1897 del CC, 110.2.º de la LH, y 5 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, de 16 de diciembre de 1954—). Es así debido a que en los patrimonios prepondera la idea del valor económico de los mismos y lo que interesa es que el valor en cambio permanezca intacto, aunque no su expresión material, pudiéndose hablar de un fenómeno de transformación de bienes en su expresión física, material o económica. Y es que la subrogación real solo tiene razón de ser cuando puede oponerse a un tercero, o ser invocada por este, y su ámbito natural opera cuando el bien objeto de sustitución se halla sujeto a una afectación especial: a unos derechos de terceros sobre él, o a una situación singular del bien en el patrimonio del dueño. Si hay subrogación real, la sustitución de dicho bien no hace desaparecer la afectación que tenía, sino que la comunica al bien nuevo que queda sujeto a los derechos del tercero o incluido en el patrimonio especial del que salió el otro, y sin tal afección especial sobre el bien objeto de sustitución no puede hablarse de subrogación real.

Además, en puridad, la subrogación real tiene lugar con independencia de la voluntad de los sujetos intervenientes en las relaciones jurídicas que la producen, y supone que el titular del objeto enajenado o perdido adquiere automáticamente para su patrimonio un derecho sobre el objeto de la contraprestación en el mismo momento en que se produce la merma patrimonial, aunque el sujeto que actuó hubiera negociado en su propio nombre. Sin embargo, esto no sucede así en el caso de las situaciones jurídicas singulares, que no presuponen en absoluto la necesidad de sustitución de su objeto, ya que el patrimonio del que sale este no necesariamente corre el riesgo de desaparecer y su titular dispone de otros medios de protección de sus derechos».

Y concluye el Centro Directivo diciendo que, aunque en algún caso fuera posible una subrogación real pactada por los propios interesados, en el caso propuesto no procedería, ya que la prohibición no se pactó entre el que transmite el bien y el adquirente, sino que el bien procede de un tercero (vendedor), que no participa ni acuerda nada con el adquirente del bien sobre la misma, sino que es el propio adquirente (representante del menor) quien la impone, careciendo totalmente de facultad para ello, pues es «imprescindible que el transmitente que imponga la prohibición tenga poder de disposición sobre el bien transmitido, algo de lo que carece por completo el representante del que adquiere a título oneroso, lo que sitúa el supuesto en el ámbito meramente obligacional».

En definitiva: el negocio en el que se establece la prohibición (donación más compraventa en el mismo documento) no es un negocio mixto, y aunque lo fuera no podría inscribirse dicha prohibición por considerarse los negocios mixtos como si fueran onerosos a estos efectos. Se trata de dos negocios distintos, con diferente causa (gratuita el primero y onerosa el segundo) y aquel en el que se establece la prohibición tiene por objeto un bien distinto del gravado (dinero y finca), sin que quepa alegar que exista subrogación real, pues esta solo cabe en patrimonios generales y especiales o separados, por lo que se debe mantener la existencia de dos negocios distintos. Además, y en el raro caso de que existiera subrogación real pactada entre las partes (transmitente y adquirente), sería necesario que el transmitente que imponga la prohibición tuviera poder de disposición sobre el bien transmitido, lo que no se produce en este caso, y por lo tanto, dicha prohibición tiene un mero carácter obligacional y queda fuera del registro.

## V. CONCLUSIONES

1. Las prohibiciones de disponer no son derechos reales, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva (*ius disponendi*) de su titular.
2. Hay que distinguirlas de las meras obligaciones negativas de no disponer, puesto que el incumplimiento de estas solo genera una indemnización por su infracción, sin que el tercer adquirente se vea obligado a devolver el bien adquirido, mientras que una prohibición de disponer supone privar al titular del bien gravado de dicha facultad, por lo que incumplida la prohibición, la transmisión efectuada será ineficaz, y el tercer adquirente vendrá obligado a la devolución del bien.
3. De este modo, se observa como las prohibiciones de disponer limitan o reducen el tráfico jurídico inmobiliario y la libre circulación de los bienes. Por eso deben ser siempre interpretadas de forma restrictiva.
4. En consecuencia, como solo son verdaderas prohibiciones de disponer las que tienen eficacia real, solo estas se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad, y para ello, conforme a lo dicho en el punto 3, tendrán que cumplir los siguientes requisitos:
  - Deben tener una duración limitada, sin que quepan prohibiciones de carácter perpetuo, y deberán someterse a los límites del artículo 781 del Código Civil.
  - Siempre deben tener una causa que las justifique o finalidad que cumplir, de la que debe quedar constancia.
  - Solo se inscriben aquellas limitaciones que se establezcan en negocios a título gratuito. No son verdaderas prohibiciones, y por tanto no pueden inscribirse las que deriven de actos o negocios onerosos (arts. 26 y 27 LH), si bien caben ciertas y limitadas excepciones a esto.
5. Nos planteamos si un negocio con causa mixta puede contener una prohibición de disponer, sin embargo, la jurisprudencia registral rechaza esta posibilidad, aplicando a los actos con causa mixta, los mismos requisitos y efectos que a los onerosos.
6. La existencia de dos negocios relacionados, e incluso otorgados en el mismo documento no implica que el negocio sea mixto (donación y compraventa),

lo que exige considerarlos como dos negocios distintos con causas diferentes. Así las cosas, el Centro Directivo establece un nuevo criterio para la inscripción de las prohibiciones de disponer: que el que establezca la limitación sea el propietario del bien gravado, y que la limitación establecida en el negocio gratuito recaiga sobre el mismo bien que se pretende gravar, de forma que el bien gravado proceda del negocio gratuito de donación.

7. En conclusión, para poder inscribir una prohibición de disponer, esta debe ser temporal, tener una finalidad o causa que la justifique, estar establecida en un negocio a título gratuito, y estar establecida por la persona que tenga facultad de disposición sobre el bien gravado, y que este bien, sea el derivado del negocio gratuito.

## VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- SSTS de 6 de febrero de 1894; 12 de enero de 1907; 25 de junio de 1945; 10 de junio de 1958; 19 de mayo de 1989 y 13 de diciembre de 1991.
- RRDGRN de 12 de noviembre de 1913; 30 de junio de 1913; 9 de junio de 1914; 6 de julio de 1917; 20 de diciembre de 1929; 16 de junio de 1936; 21 de abril de 1949; 19 de enero de 1963; 4 de noviembre de 1968; 19 de julio de 1973; 18 de octubre de 1979; 18 de mayo de 1983; 27 de enero de 1986; 9 de octubre de 2008; 25 de junio de 2013 y 18 de diciembre de 2013.

## VII. BIBLIOGRAFÍA

- CÁNOVAS COUTINO, G. (1963): «Comentario a la Resolución de 19 de enero de 1963», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 420-21, mayo-junio, págs. 411-415.
- COLECTIVO ACADEMIA ENRIQUE COLOMER (1991): «Novísima recopilación de algunas de las cosas que se han escrito en materia de cláusulas de escrituras de préstamos hipotecarios», en *BCNRP*, núm. 283, noviembre, págs. 2393-2394.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2006): *Las cláusulas no inscribibles en el contrato de préstamo hipotecario*, Madrid, CER.
- LUESO, L. R. (1930): «Comentario a la Resolución de 2 de diciembre de 1929», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, págs. 294-300.

## NOTAS

<sup>1</sup> En este sentido, y aunque refiriéndose a las prohibiciones de disponer inmersas en un préstamo hipotecario, el Colectivo Academia Enrique Colomer, en su estudio, afirma que la cláusula de prohibición de disponer limita la libre circulación de la propiedad de forma caprichosa y sin ningún beneficio para el acreedor, cuya garantía no se altera en absoluto por la enajenación posterior, amén de que puede contradecir, dicha prohibición la buena fe y el justo equilibrio de las prestaciones del artículo 10.1.c) LDCU.

La DGRN ha rechazado muchas veces la inscripción de esas cláusulas por su falta de eficacia *erga omnes*, no pueden ser oponibles a terceros, porque eso supondría una limitación total al tráfico jurídico inmobiliario. En este sentido: RRDGRN de 12 de noviembre de 1913, 16 de junio de 1936, 6 de julio de 1917, 9 de junio de 1914, 4 de noviembre de 1968 y 18 de octubre de 1979, que afirma que «el pacto de no gravar ni enajenar el inmueble por el deudor sin el permiso expreso y escrito de la parte acreedora, carece de trascendencia».

cia real y en consecuencia no debe tener acceso al Registro», 23 y 26 de octubre de 1987 rechazan igualmente «la prohibición de enajenar, gravar, arrendar o ceder el disfrute de la finca hipotecada».

<sup>2</sup> Artículo 26 LH: «Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas:

Primera. Las establecidas por la Ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio.

Segunda. Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva.

Tercera. Las impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, serán inscribibles siempre que la legislación vigente reconozca su validez».

Artículo 27 LH: «Las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento».

<sup>3</sup> Sobre la necesidad de razón o causa para establecer las prohibiciones de disponer, el TS ya en SSTS de 6 de febrero de 1894 y 12 de enero de 1907, lo afirmaba o exigía.

<sup>4</sup> CÁNOVAS COUTIÑO, G. (1963), «Comentario a la Resolución de 19 de enero de 1963», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 420-21, mayo-junio, págs. 411-415.

<sup>5</sup> Véase la RDGRN de 20 de diciembre de 1929, comentada por LUESO, L. R. (1930), «Comentario a la Resolución de 20 de diciembre de 1929», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, págs. 294-300.