

La causa lícita que justifica las prohibiciones de disponer sobre inmuebles (A propósito de la STS de 11 de diciembre de 2001)

SUMARIO: 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.—2. EXAMEN DE LA REGULACIÓN ACTUAL EN MATERIA DE PROHIBICIONES DE DISPONER SOBRE BIENES INMUEBLES.—3. LOS REQUISITOS ESENCIALES DE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER: LA TEMPORALIDAD Y EL INTERÉS LEGÍTIMO.—4. EXAMEN DE LA JURISPRUDENCIA SOBRE LA MATERIA: EN ESPECIAL LA STS DE 11 DE DICIEMBRE DE 2001.

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El origen de las prohibiciones de disponer de carácter voluntario puede enmarcarse en el derecho romano postclásico. Cabe afirmar que en la época clásica no se conoce el grado de admisión de las prohibiciones de disponer, pero se cree que las mismas no eran aceptadas (1). Quizá la razón de esa inadmisibilidad esté en la propia estructura de la sucesión *mortis causa*, basada en el testamento. Con el testamento, el Derecho romano rompe con la tradición histórica de la transmisión forzosa del patrimonio hereditario a favor de los hijos del causante. No se verían con buenos ojos determinadas limitaciones de la facultad de disponer a la institución del heredero, continuador de la personalidad del causante (2). Por ello se ha afirmado que las

(1) Sostiene CANCELLI, F., «Divieto di alienazione (dir. Rom.)», en *Enciclopedia del Diritto*, XIII, Milano, 1964, pág. 384; «*Il diritto romano delle origini ahorrare dalla benché mínima forma di divieto di disposizione, concependosi il dominium quale diritto assoluto illimitato sovrano, sicché qualunque limitazione ne avrebbe snaturato il contenuto*».

(2) Así también lo entiende ROCA TRÍAS, E., «Comentario al artículo 117 de la Compilación catalana», en *Comentarios del Código Civil y Compilaciones Forales*,

facultades del heredero solamente venían limitadas a través de otras figuras jurídicas como los legados, fideicomisos o derechos legitimarios (3).

En el período imperial continúa vigente la regla del Digesto 2,14,61, que establecía que «*Nemo paciscendo efficere potest, ne sibi locum suum dedicare liceat, aut nec sibi in suo sepeliré mortuum liceat, aut ne vicino invito praedium alienet*». De este fragmento estableció BARTOLO el siguiente principio: «*Pactas de non alienando rem propriam non valet*» (4). Sin embargo, con el tiempo se admitirá que los magistrados, cónsules y pretores puedan constituir prohibiciones de disponer, con clara relajación de esa regla de absoluta prohibición de constituir limitaciones a la facultad de disposición (5).

Por ello no es hasta la época postclásica cuando se puede apreciar una cierta admisibilidad de esta figura. El texto principal nos ha sido transmitido por Marciano en el libro octavo de sus *Instituciones*, integrante del D. 30,114,14, y que lleva por rúbrica general «*De legatis et fideicommissis*» (6). La primera cuestión de real importancia en este texto romano está en la referencia a la causa (7). Se admite como válida la prohibición de disponer siempre que obedezca a una causa (8). En un momento en que el debilitamiento de las formas en los actos jurídicos aumenta, crece al mismo

EDERSA, tomo XXVIII, vol. 1.º, Madrid, 1982, pág. 284, al señalar que «la idea de que el heredero era el continuador de la personalidad del causante y la posibilidad de que el testador, usando de su libertad de disposición restringiera las facultades del continuador de su personalidad».

(3) En este aspecto, véase a MARTÍNEZ SARRIÓN, «Las obligaciones de no vender y las prohibiciones de disponer», en *RDP*, 1964, pág. 93, quien afirma que «incluso en los fideicomisos, institución en la que aparece una evidente limitación de las facultades dispositivas por razón de la atribución asignada a unos bienes, era un simple ruego del causante o fideicomitente al fiduciario, no gozando de cierta efectividad hasta tiempos de Augusto».

(4) Así lo destaca GONZÁLEZ, JERÓNIMO, «Prohibiciones de disponer», en *RCDI*, 1925, pág. 676.

(5) Así lo destaca CANCELLI, *op. cit.*, pág. 385.

(6) Este fragmento señala que «*Divi Severus et Antoninus rescripserunt eos, qui testamento vetant quid alienad nec causam exprimunt, propter quam id fieri velint, nisi invenitur persona, cuius respecta hoc a testatore dispositum est, nullius esse momenti scripturam, quasi nudum praeceptum reliquerit, quia talem legem testamento non possunt dicere: quod si liberis aut posteris aut libertis aut heredibus, aut aliis quibusdam personis consulentes eiusmodi voluntatem significarent, eam servandam esse*».

(7) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, III, Barcelona, 1995, pág. 468: «la disposición de quienes en testamento vedan que se enajene alguna cosa sin expresar la causa por la que quieren esto (*nec causam exprimunt*) ni hallarse persona en cuya consideración el testador lo establece (*nisi invenitur persona*), es de ningún valor, como si el testador hubiere dejado un nudo precepto (*quam nudum praeceptum reliquerint*), ya que no puede imponerse tal prevención en el testamento».

(8) PEREGRINUS, *De fideicommissis praesertim universalibus tractatus*, Venetiis, 1595, pág. 127: «*Summarium. Prohibitio simplex de alienando, sine causa, aut non facta favore certae personae, nuda et inefficax est, ratio ubi pelan discursitur*».

ritmo la importancia de que dichos actos obedezcan a una justa causa (9). Y hay que señalar que dicha causa debía constar expresada, ya que de lo contrario la prohibición de disponer carecía de validez, es decir, era un *quasi nudum praeceptum*. No obstante, podría creerse que no es necesaria dicha expresión al concretarse en el fragmento citado que «*nisi invenitur persona: liberis, posteris, heredibus aut libertis*». Esto es, que al beneficiarse a una persona, o al estar determinada persona favorecida por la prohibición, ya existiría causa suficiente para permitir su eficacia. Sin embargo, se piensa que más que establecer una presunción de causa al beneficiarse a alguna persona, lo que se establece es un elenco de posibles causas existentes para que la prohibición sea válida. Por ello, más que una ampliación de la admisibilidad de las prohibiciones, lo que existe es una restricción de las mismas, al fijarse concretamente las causas admitidas como justificadoras de dichas limitaciones (10). En este sentido, y al ser difícil señalar si nos encontramos ante excepciones a la regla general o a supuestos en que la causa justa exigida queda delimitada por el objetivo perseguido por el causante, se entendía que se contenía el requisito de la causa en los supuestos en que se impedía la disposición de la casa familiar para asegurarla para las futuras generaciones (11).

Durante las invasiones bárbaras cayó en decadencia la constitución de prohibiciones de disponer en testamentos, dada la única forma germánica de sucesión *mortis causa*, esto es, la sucesión legítima. Con esa dificultad de disponer de los bienes familiares a favor de extraños se consiguió la conservación, dentro de la comunidad familiar, del patrimonio de los ascendientes, sin peligro de que pasara, por esta vía, a manos extrañas. No fue hasta la época de los glosadores cuando se empieza a recobrar la necesidad de la expresión de una causa para entender admisibles las prohibiciones de enajenar. Sin embargo, y debido a las diversas interpretaciones de las escuelas respecto de los textos romanos, se afirmará que la causa debe existir, pero no es necesario que venga expresada, sino que se deducía que el interés protegido por la prohibición consistía en proteger el patrimonio

(9) Señala MARTÍNEZ SARRIÓN, *op. cit.*, pág. 94, lo que debe entenderse por causa: «Es decir, que el Derecho, y aún se podrá añadir que la conciencia social, aprueba y protege la autonomía privada no en cuanto persigue al capricho momentáneo, sino en cuanto persigue un objetivo y típico interés al cambio del estado de hecho y se dirige funciones sociales dignas de tutela».

(10) En este sentido MARTÍNEZ SARRIÓN, *op. cit.*, pág. 94.

(11) Sobre este aspecto destaca CORTESI, E., «Divieto di alienazione (dir. Interm.)», en *Enciclopedia del Diritto*, XIII, Milano, 1964, pág. 386: «*Quanto alia causa prevalente nella prassi —a parte il caso di particolari animosità del de cuius per uno o più soggetti— è facile individuarla nell'obbiettivo, richiamato con insistenza nel Digesto, di immobilizzare il patrimonio entro la cerchia della famiglia, assicurandolo alle successive generazioni dei suoi componenti*».

familiar (12). No puede olvidarse que la Constitución justiniana (C. 4,51,7) señalaba que «*cuando por ley, por testamento o por contrato se prohíbe la enajenación de una cosa, se entienden prohibidos no solamente las transmisiones de la propiedad y la manumisión de los siervos, sino también la concesión de enfiteusis y la constitución de usufructo, de hipoteca, de prenda y de servidumbre*» (13). Además de este fragmento, todavía se observa mejor la apertura hacia la validez de las prohibiciones de disponer en C. 4,54,9 (14). Ello no obstante, dichas prohibiciones, si bien admitidas en la época justiniana, no disponían las mismas de efectos reales. En este sentido, si el adquirente, al incumplir el pacto de no disposición realizaba actos dispositivos, el acto en sí era válido y únicamente se generaba una indemnización de daños y perjuicios (15).

La evolución de las prohibiciones de disponer nos conduce al examen de los pocos textos que han llegado hasta nosotros en los que se puede apreciar una regulación sobre las mismas. Si iniciamos el estudio por los Fueros Municipales, cabe prestar atención a los que integran la familia de los de Cuenca. En este sentido se contiene una regulación particular en la Ley 38 del Fuero latino de Cuenca, bajo la rúbrica *De filio qui misericordiam cum patre (egeno non fecerit)* (16). Esta prohibición de disponer que afecta al hijo y está impuesta en testamento, parece obedecer a su conducta repro-

(12) CÓRTESE, *op. cit.*, págs. 388-389: «Bartolo concluderà che la mancata indicazione dei soggetti interessati dal divieto è irrilevante purché intervenga una motivazione: la scuola userà concentrare il problema dell'invalidità dell'atto nell'omissione della causa proibendi, risolta esemplarmente nel solito motivo della conservazione del patrimonio familiare».

(13) C. 4,51,7: «Sancimus, sive lex alinationem inhibuerit, sive testator, hoc fecerit, sive pactio contrahendum hoc admiserit, non solum domini alienationem vel mancipiorum manumissionem esse prohibendam, sed etiam usufructus dationem, vel hipotecam, vel pignoris nexum penitus prohiben; similique modo et servitutes minime imponi, nec emphyteuseos contractum, nisi in his tantummodo casibus, in quibus constitutionum auctoritas, vel testatoris voluntas, vel pactionum tenor, qui alienationem interdixit, aliquid tale fieri permiserit».

(14) C. 4,54,9: «5; en un contrato de venta o enajenación pactara alguien, de suerte que al nuevo dueño de ninguna manera le fuese lícito levantar un monumento en el lugar vendido o de otro modo a él concedido, o de otra manera eximir del derecho humano aquel lugar, mandamos que, aunque esto se dudaba entre los antiguos, se ha de mantener íntegro este pacto en virtud de nuestra ley. Pues acaso le interesaba mucho a aquél que no se le agregase un vecino, no solamente que él no lo quisiera, sino también especialmente respecto del que se hizo prohibición. Pues si el vendedor u otro semejante no consintió en transferir su derecho sino fiado en tal pacto, ¿cómo se ha de tolerar que sufra un engaño por virtud de distinta interpretación?»

(15) TALÓN MARTÍNEZ, *op. cit.*, pág. 53. GONZÁLEZ, JERÓNIMO, *op. cit.*, pág. 674.

(16) Señala este pasaje: «Si filius dives super parentem egenum misericordiam non habuerit, et pauper iudici et alcaldibus conquestus fuerit, capiant illum cum tota substantia sua, et mittant eum in potestate patris: pater vero, seu mater vivat in bonis filii illius modeste omnibus diebus vitae suae. Ita quod non habeat ius malemittendi,

chable en relación con su padre o con su madre, y en general a su conducta poco diligente en cuestiones patrimoniales.

En sede de Partidas se observa la necesidad, una vez más, de que exista el elemento causal para entender eficaz la prohibición de disponer realizada por testamento. Se trata del fragmento de Partidas 5,5,44, donde se describe dicho elemento como «mostrando razón guisada» (17). Con ello puede afirmarse que en nuestro derecho histórico existía la necesidad de que constase la expresión de la causa justificativa de la prohibición de disponer con la admisión, solamente, dos excepciones a ese principio general, en las que se admitía la constitución de la prohibición sin necesidad de expresar la causa (18). Las dos excepciones estaban formadas por la prohibición de vender la casa familiar y la alienación de los vasallos, al resultar claramente deducible la justificación en la sociedad de la época que no era necesario exigir más expresión de dicha causa.

Cabe destacar que el concepto utilizado por Las Partidas, «enagenar», tiene que interpretarse, y así lo hizo el propio GREGORIO LÓPEZ, con la amplitud necesaria, con la asimilación de dicho acto a negocios como la donación, la venta, la permuta, el empeño, el censo, etc., al asimilar el concepto de «enagenar» con el de acto de disposición (19).

donandi, vendendi, testandi, substanciam Mam, sed tantum in ea vivere parce. Post mortem illius parentis filias habeat dominium et potestatem super ea que remanserint, ita quod aliis heredibus nequáquam partitioni tradantur».

(17) Partidas, 5,5,44: «En su testamento defendiendo algund orne, que su castillo, o torre, o casa, o viña, o otra cosa de su heredad, non lo pudiessen vender, nin enagenar; mostrando alguna razón guisada por que lo defendía, como si dicesse: Quiero que tal cosa (nombrándola señaladamente) non sea enagenada en ninguna manera, mas que finque siempre a mi fijo, o a mi heredero, porque sea siempre más honrado e más tenido; e si dicesse, que la non enagenasse fasta que fuesse de edad el heredero o fasta que fuesse venido al lugar, si fuesse y do a otra parte: por qualque destas razones, o por otra que fuesse guisadas semejantes aellas, non la pueden enagenar. Mas si él dicesse simplemente que la no vendiessen, non mostrando razón guisada por qué; o non señalando persona alguna, o cosa cierta, por qué lo fazía; si la vendiesse, valdría la vendida, maguer él lo hubiese defendido».

(18) Las excepciones se expresan de esta forma por parte de GREGORIO LÓPEZ, en su glosa a las Partidas: «si prohibetur turre alienari a testatore, non est necessaria expressio causae: quia ex qualitate rei praesumitur, quod testator voluerit rem in agnatione permanere... Unde si testator prohiberet alienari vassallos, licet simpliciter, et sine causa, prohibitio valeret favorem vassallorum».

(19) En este sentido se expresa en P. 7, tít. 33, L. 10, que proviene de la rúbrica «Del declaramiento de otras palabras dubtosas», y dice: «Enagenar es una palabra que pusimos en muchas Leyes deste nuestro libro, e usamos poner en los previlejos de nuestras donaciones. E por ende queremos aqui demostrar, que quiere dezir; e dezimos, que aquel a quien es defendido de non enagenar la cosa, que la non puede vender, nin cumiar, nin empeñar, nin puede poner servidumbre en ella, nin darla a censo a ninguna de aquellas personas a quien es defendido de la enagenar». En el mismo sentido, GREGORIO LÓPEZ, en su comentario a la P. 5, tít. 5, L. 55, nos define el concepto

Para concluir el examen de la situación de las prohibiciones de disponer en el derecho anterior al Código Civil, puede ser interesante citar la sentencia del Tribunal Supremo, de 6 de febrero de 1884, donde se rechaza la eficacia de una prohibición de disponer *«porque la prohibición de vender no se estableció como condición, ni como fideicomiso, ni con expresión de causa, ni en tal concepto puede invocarse la voluntad del testador, que no es libre sino en cuanto no se oponga a las prescripciones legales»*. En este sentido sostiene el Tribunal Supremo que no hay causa suficiente para mantener la eficacia de la prohibición porque, para que ello pudiese sostenerse, sería indispensable que se hubiese establecido en forma de condición, es decir, en el sentido contemplado por el D. 31,77,27, de que en el caso de que uno de los herederos vendiese su parte, ésta podría ser exigida por aquéllos que cumplieran la voluntad de la testadora, que es, posiblemente, la referencia un poco vaga e imprecisa contenida en el motivo primero del recurso al hablar de la falta de sanción penal y que la sentencia en casación recoge con la expresión de no venir determinada como condición (20).

2. EXAMEN DE LA REGULACIÓN ACTUAL EN MATERIA DE PROHIBICIONES DE DISPONER SOBRE BIENES INMUEBLES

El régimen jurídico actual de las prohibiciones de disponer puede verse contenido, muy parcamente, en el Código Civil. Como destaca la doctrina, nuestro Código se ha limitado a señalar en el artículo 785.2, que *«no surtirán efecto... las disposiciones que contengan prohibición perpetua de enajenar, y aun la temporal fuera del límite señalado en el artículo 781»*. Por su parte, el artículo 781 del Código Civil sólo establece los límites temporales de las prohibiciones de disponer que el testador podrá imponer a sus sucesores (21). En este sentido puede apreciarse que el codificador no siguió el ejemplo de las Partidas, que era la regulación específica de la figura, y se limita a referirse a ellas, parcialmente, y dentro de otra institución como son las sustituciones fideicomisarias. Además de ello, la mayor crítica debe orientarse en no haber

de «vender»: *«non est assumendum hoc verbum, ita late, quod comprehendat quamcumque alienationem... sed cuñ non sit materia favorabilis restringendum est ad venditionem proprie sumptam»*.

(20) Como destaca ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, cit., pág. 469: «Lo cierto es que el criterio sentado por aquel fragmento de MARCIANO en el *Corpus* dominó la materia de las prohibiciones testamentarias de disponer en el período del *ius commune* o de Derecho intermedio».

(21) Artículo 781 del Código Civil: *«Las sustituciones fideicomisarias, en cuya virtud se encarga al heredero que conserve y transmita a un tercero el todo o parte de la herencia, serán válidas y surtirán efecto siempre que no pasen del segundo grado, o que se hagan en favor de personas que vivan al tiempo del fallecimiento del testador»*.

señalado que, además de los límites temporales para la eficacia de las prohibiciones, es imprescindible la necesidad de que exista una justa causa, y que las mismas no obedezcan al capricho poco meditado del testador.

Ante este panorama, no es extraño que la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944-46 comenzara con este párrafo, en cuanto a la materia que nos ocupa: *«Las prohibiciones de disponer, de singular importancia en una legislación de tan honda raigambre familiar como la nuestra, no han sido reguladas en el Código Civil, a diferencia de lo que acontecía en el Derecho histórico patrio y en el romano»*. Por ello, con la introducción de los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, se dispondrá de una regulación en el ámbito hipotecario estrictamente, sobre las prohibiciones de disponer. Ello es así, y así lo reconoce la propia Exposición de Motivos, que añade a lo anteriormente transcrito que *«Mas su reglamentación adolecerá de incompleta mientras la legislación civil omita el conveniente desarrollo de una materia que, por ser extraña a esta Ley, no ha sido objeto de más detenido estudio»*. No cabe duda del acierto en que está la Exposición de Motivos, ya que al leer el artículo 26.3 LH, nos aclara que determinadas prohibiciones de disponer tendrán acceso al Registro, *«siempre que la legislación vigente reconozca su validez»* (22). Es decir, la LH, que es el texto legislativo que regula casi con exclusividad las prohibiciones de disponer, se remite a la legislación ordinaria para determinar si las propias prohibiciones gozan de validez, ya que si no son válidas, aunque estén contenidas en actos a título gratuito, no tendrán acceso al Registro (23).

Esa remisión al derecho común tuvo su sentido en el año 1960, en virtud de la aprobación por ley estatal de la Compilación del Derecho civil especial de Catalunya. En su artículo 117 se sostenía una satisfactoria regulación del alcance y de los requisitos de las prohibiciones de disponer, sin que las mismas estuvieran reguladas dentro de ninguna otra institución, como podían ser las sustituciones fideicomisarias o la institución modal (24). De su

(22) Según ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *op. cit.*, pág. 513, «la dificultad planteada podría haberse salvado cuando en la reforma de 1944 se formuló el número 3.º del artículo 26, pero aquí se vino a complicar más de hecho la cuestión, ya que el precepto, al dar entrada al Registro a las prohibiciones voluntarias de disponer, hizo una referencia a "siempre que la legislación vigente reconozca su validez", debiendo haber añadido, en función correctora y armonización con la vieja y añeja tradición romanista, "siempre que respondan a una causa justa y la legislación vigente reconozca su validez".

(23) Como señala también la Exposición de Motivos de la LH de 1944-46: *«Semejante laguna ha sido, en gran parte, suplida por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y por las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado»*.

(24) Artículo 117 de la Compilación catalana de 1960: *«La prohibición o limitación de disponer sólo será eficaz si es temporal y responde a una razón lícita o al designio de beneficiar o tutelar a alguien, aunque sea el afectado por la prohibición; en caso contrario constituirá una mera recomendación»*.

texto cabe destacar la referencia a que «sólo será eficaz si es temporal y responde a una razón lícita». Sin embargo, dicho artículo ha sido derogado y sustituido por el artículo 166 del Código de Sucesiones por causa de muerte en el Derecho Civil de Catalunya, sin que en éste, incomprensiblemente, se contenga la necesidad de la existencia de esa «razón lícita» (25). La regulación contenida en la Compilación de Navarra, en sus artículos 481 y 482, tampoco se contiene ninguna exigencia a la causa justificativa de la prohibición. El artículo 125 de la Compilación de Aragón sí exigía la concurrencia de justa causa al señalar que «Los gravámenes sobre la legítima se tendrán por no puestos, salvo... 3.ª Las prohibiciones de enajenar u otras limitaciones establecidas con justa causa». Sin embargo, dicho precepto ha sido derogado por Ley 1/1999, de 24 de febrero, sobre sucesiones por causa de muerte. En dicha ley no se sostienen con la precisión los requisitos de las prohibiciones como en el anterior artículo 125 de la Compilación, pero los mismos se pueden deducir de los artículos 183 y 186. En el artículo 183 se establece que no pueden imponerse gravámenes sobre la legítima, pero en el artículo 186 se establecen como posibles gravámenes, por excepción: «].» Aquellos dispuestos en beneficio de otros descendientes, presentes o futuros, dentro de los límites de las sustituciones fideicomisarias», y «3.ª Los establecidos con justa causa, que esté expresada en el título sucesorio o en documento público, conforme a lo previsto en el artículo siguiente» (26).

Pero aunque no conste actualmente en la regulación del Código Civil el requisito de la justa causa o del interés legítimo, se ha pronunciado la doctrina a favor de entender que tal requisito es exigible, sin duda (27), y que el derecho histórico debe permitir a los actuales intérpretes y aplicadores del derecho, buscar los orígenes y los motivos por los que se exigía determinados requisitos a la figura que se examina (28).

(25) Sin embargo no está exento, dicho requisito, del interés legítimo, de la mentalidad del legislador catalán, ya que al regular la prohibición de partición de la herencia establecida por el testador, se afirma que dicha prohibición se podrá dejar sin efecto si concurre una causa justa sobrevenida. Por tanto, esta causa sobrevenida habrá desplazado al requisito del interés legítimo suficiente exigible.

(26) El artículo siguiente, el 187, dice que: «Sólo es justa la causa que busca un mayor beneficio del legitimario gravado o de los demás legitimarios. Si el gravamen impusiera una obligación cuyo incumplimiento produzca la transferencia de los bienes heredados por el gravado a otra persona, sólo será válido cuando esa persona sea otro descendiente. La causa expresada deberá tenerse como justa mientras no se demuestre que no lo es».

(27) Sostiene la Resolución de la DGRN, de 30 de septiembre de 1987, que la creación de todo derecho real debe tener un mínimo de justificación racional.

(28) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *op. cit.*, pág. 512: «si hay que concretarse en la materia a lo que dispone el artículo 785.2.º, se produce una laguna legal en la materia que los Tribunales tienen que colmar, ante la necesidad de resolver las cuestiones que se les planteen, y el modo de llenarla es acudir al Derecho ro-

3. LOS REQUISITOS ESENCIALES DE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER: LA TEMPORALIDAD Y EL INTERÉS LEGÍTIMO

Todo lo que se ha afirmado hasta el momento nos da pie para examinar con detenimiento la justificación o fundamento de la admisibilidad de las prohibiciones de disponer, tal y como aparecen reguladas por nuestro ordenamiento jurídico. Ello nos llevará, dada la parquedad de la regulación de que disponemos, a tener que examinar las sentencias de los tribunales y las resoluciones de la Dirección General para configurar el estado de la cuestión que nos ocupa. Después de dicho examen, cabrá analizar si ese estado de la cuestión es el deseado y goza de su propia justificación.

Ya desde antiguo, como se ha examinado más arriba, se requería la existencia de una justa causa para admitir válidamente las limitaciones del *ius disponendi*. Si bien actualmente las disposiciones del Código Civil o de la Ley Hipotecaria no lo exigen, puede afirmarse que se trata de un requisito exigido por la jurisprudencia y por la doctrina (29). Por ello se afirma constantemente que toda prohibición de disponer debe obedecer a un interés digno de tutela, a una causa lícita (30). Si bien el ordenamiento jurídico no lo exige expresamente, se sostiene que cabe deducirlo de los principios que lo informan, así como del derecho histórico nacional (Partidas), y en el principio general de que el dominio se presume libre de toda carga o gravamen limitativo (31). No obstante, ser esto aceptado casi unánimemente por parte de la doctrina (32), los problemas aparecen cuando se trata de concretar qué causa es suficiente para justificar el acto limitativo. Si bien en algunos textos romanos se hacía mención a la necesidad, no sólo de existencia, sino también de expresión de la causa, posteriormente se admitieron determinados caminos para entender que, en determinados supuestos, la causa se presumía. Se admitieron prohibiciones de disponer de la casa familiar, base de la economía rural de la familia, y de los

mano y al *ius commune* del que es expresión el antes citado texto de la Ley de Partidas (5,5,44)».

(29) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *op. cit.*, pág. 489.

(30) Sostiene PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Derechos reales. Derecho Hipotecario*, 3.^a ed., Madrid, 1999, pág. 69, que «El principio de libertad de la propiedad exige que no pueda la voluntad del hombre imponer limitaciones o gravámenes que no respondan a una *razón o causa* permanente que socialmente justifique los correspondientes efectos reales de la concreta limitación o gravamen de la propiedad que se pretende establecer».

(31) El artículo 771 del Código Civil, entre otros, es buena muestra de que su contenido es contrario a las vinculaciones de los bienes: «*Cuando el testador llame a la sucesión a una persona y a sus hijos, se entenderán todos instituidos simultáneamente y no sucesivamente*».

(32) A excepción, por ejemplo, de MARTÍNEZ SARRIÓN, «La obligación de no vender y las prohibiciones de disponer», en *RD*, 1964, pág. 103.

vasallos y siervos, necesarios para hacer productiva la explotación agrícola y pecuaria. Estas presunciones de causa lícita, si bien eran justificadas, no pueden serlo actualmente (33). Actualmente se sostiene por la jurisprudencia que debe concurrir un interés legítimo de cualquier índole, material o moral, y deberse presumir su existencia de la propia constitución de la prohibición, con lo que cabe oponer, que no parece fácil, según esta concepción, para quien pretenda impugnar una prohibición con la alegación de la falta de un interés legítimo, llegar a demostrar con éxito esa falta de causa (34). Con ello se impone una relajación del control jurisdiccional de unas limitaciones que llegarán a tener eficacia real, que irán contra los principios básicos de la economía de mercado y que no tendrán la justificación necesaria. Históricamente se admite como justa causa el hecho de que la disposición se haya realizado para beneficiar a determinada persona, al poder ser ésta tanto el propio gravado con la prohibición como al propio constituyente de la misma, mediante el negocio de donación o mediante la constitución de un modo, sin que esta última figura pueda confundirse con el objeto de nuestro estudio.

En efecto, la figura del modo debe diferenciarse claramente de las prohibiciones de disponer denominadas «puras», objeto de este trabajo. La confusión entre ambas figuras puede darse como consecuencia de que tanto la prohibición de disponer como el modo constituyen una figura accesoria de otra principal; además no atribuyen derecho subjetivo de contenido económico a favor de un beneficiario, aunque impongan un gravamen en sentido negativo; a diferencia de la condición, no anulan la institución, el legado o la donación en caso de incumplimiento; no requieren aceptación por el beneficiario porque no es verdadera estipulación en favor del mismo; y por último, pueden establecerse a favor de personas inexistentes al tiempo de su constitución (35). El modo implica una obligación al heredero o al legatario gravado, de forma que el cumplimiento de esa obligación no suspende ni resuelve automáticamente la eficacia de la atribución. El modo implicará el beneficio a personas sólo genéricamente determinadas, ya que si estamos ante un favorecido en concreto, nos acercaremos irremediablemen-

(33) Señala PATARIN, J., «Successions et libéralités», en *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, 1986, pág. 621, que respecto a la validez de una cláusula que prohíbe enajenar los bienes entregados en donación, durante la vida del donante, para que los mismos no salgan del patrimonio familiar, se considera como una idea e interés obsoleto y totalmente anacrónicos, no compatibles con el principio de la libertad de circulación de los bienes.

(34) En este sentido puede verse a ALBALADEJO, M., *Derecho Civil*, III, vol. I, 7.^a ed., Barcelona, 1991, pág. 292.

(35) Sobre estas cuestiones, puede verse a GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., *Las prohibiciones de disponer en el Derecho español*, Madrid, 1992, pág. 36.

te a la figura del legado (36). Por ello cabe distinguir claramente el modo de la prohibición de disponer, al tener en cuenta que en el modo no hay, en principio, ninguna prohibición impuesta al gravado, sino simplemente se le atribuye un determinado derecho con la carga, fin o destino que le impuso el testador. El modo implica el nacimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer, ordenada por el testador y que puede ser exigida por el beneficiario. Dado el carácter obligacional de la disposición, se afirma que una prohibición de disponer pura, que no atribuye ningún derecho a persona alguna, no puede tener carácter modal al no existir ninguna obligación, y darse como única posibilidad la existencia de un modo dentro de las denominadas obligaciones de no disponer, o en las denominadas prohibiciones reflejas o impropias, al existir en ellas una obligación respecto de determinado sujeto beneficiado (37).

Hecha esta distinción cabe ahora afrontar el problema de la relajación del requisito más esencial de las prohibiciones de disponer, que llega a dispensarse al admitir como causa suficiente el hecho de que se beneficie a alguien con la prohibición, aunque sea de forma indirecta o poco clara. La necesidad de existencia de causa para la constitución del gravamen consistente en las prohibiciones de disponer, no admite duda (38). Estemos ante derechos de obligación o ante derechos reales, tipificados o no tipificados por la norma jurídica, todos ellos deben gozar de una justificación suficiente para que el ordenamiento jurídico tutele sus efectos como dignamente protegibles. Y con ello no cabe entrar en consideraciones sobre si las prohibiciones de disponer son derechos reales atípicos que tendrían su admisión en nuestro ordenamiento en virtud del principio de *numerus apertus* que rige en nuestro sistema. Ya se ha afirmado más arriba que estamos, no ante derechos reales que otorguen un poder jurídico a determinado sujeto activo, sino ante gravámenes a la libre facultad de disponer; esto es, una cuestión mucho más espionosa, por decirlo de alguna manera, ya que no otorga derecho subjetivo a otro sujeto, lo que cuestiona en cierta medida su propia justificación. Por ello, cabe reiterar que la justificación de la validez de las prohibiciones debe ser más incisiva y rigurosa que la existente en materia de derechos reales o derechos de obligación, donde se requiere la existencia de causa, pero no se exige su expresión concreta (cfr. art. 1.277 del Código Civil). La exigencia de la causa motivadora justa deriva del hecho que la propiedad se presume libre de gravámenes, que el cercenamiento de la facultad de disponer se observa como

(36) MONTES PENADÉS, «El modo testamentario y las prohibiciones de disponer», en *ADC*, 1974, págs. 310 y 311.

(37) BLASCO GASCÓ y CECCHINI ROSELL, «El modo en el Derecho sucesorio catalán», en *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 7, Madrid, 2001, pág. 81.

(38) CAÑIZARES LASO, *op. cit.*, pág. 1527: «Si no responden a dicho interés, si no existe ningún beneficio para nadie, nuestro Ordenamiento no debe protegerlas».

una ablación importante del contenido del derecho de propiedad y por ello es un pacto contra natura. De ahí que sea coherente con la protección de la libre circulación de los bienes y de la economía en general, que se admitan, en virtud de la autonomía de la voluntad, determinadas limitaciones, siempre que estén justificadas. Ante ello se podrá objetar que siempre existirá un motivo o justificación por el constituyente de la prohibición que le haya movido a realizarla. Sin embargo, la autonomía de la voluntad tiene límites (cfr. art. 1.255 del Código Civil) y no pueden admitirse como motivos válidos aquellos que obedecen a meros caprichos o meras sanciones personales a los descendientes. El testador o donante es libre de realizar una atribución a favor de un descendiente o de un extraño, siempre con el respeto a las legítimas; y si decide realizar dicha atribución, la misma puede tener un contenido más o menos amplio, dependiendo del beneficio que se quiera otorgar. En tal sentido, si cree que su descendiente va a dilapidar el patrimonio inmobiliario transmitido, puede atribuirle un usufructo o un derecho personal consistente en una pensión por vía de legado, etc. Pero la atribución de la plena propiedad cercenada de su mayor preciada facultad, la de disponer, sólo puede admitirse cuando su justificación sea razonable, clara y expresa (39). En mi opinión, pues, no puede admitirse, en materia de causa justificativa de las prohibiciones de disponer, la misma doctrina existente para la causa de los contratos o de los derechos reales, ya que en estos casos, al atribuirse un derecho correlativo a otro sujeto, se permite un control más directo de los abusos de la autonomía de la voluntad. En cambio, en las prohibiciones, la falta de atribución de un derecho real correlativo al gravamen impuesto a la finca, se torna abu-

(39) Señala GARCÍA PASTOR, «Comentario a la RDGRN de 22 febrero 1989», en *RCDI*, 1990, pág. 276: «si la causa es esencial, también tiene que serlo su expresión. De lo contrario, de poco sirve exigir aquella. Es más, considero que la causa y la necesidad de su expresión son requisitos esenciales para la validez de las prohibiciones de disponer (voluntarias) en nuestra actual legislación». Parece también exigir la expresión de la causa, Moxó RUANO, A., «Propiedad limitada: Prohibiciones de disponer», en *Conferencias del Colegio Notarial de Barcelona*, 1948, pág. 38, al afirmar que «de la causa o finalidad apreciable, caballo de batalla de las prohibiciones, estimamos que debe aceptarse su prueba por los interesados. Esto es, que no se admite la presunción de causa contractual del artículo 1.277 del Código Civil, y se está a los límites del 1.275. Son, pues, las prohibiciones negocios esencialmente causales, con causa muy subjetiva o motivizada, como en todos los negocios gratuitos». Y también parece exigir la expresión de la causa, aunque desde un punto de vista registral, GÓMEZ GÁLLIGO, «Las prohibiciones...», *op. cit.*, pág. 62: «es mayoritaria la doctrina que defiende la necesaria expresión de la causa en los títulos inscribibles, de manera que la presunción del artículo 1.277 del Código Civil tendría un alcance puramente procesal de inversión de la carga de la prueba en favor del adquirente, pero sin que ello excluya la necesidad de expresión de la causa en el título inscribible en el Registro de la Propiedad, la cual sería, además, necesaria para ejercer la calificación y cumplir con las exigencias formales de la inscripción que exigen la expresión en la inscripción del título, esto es, de la naturaleza del acto o contrato».

siva y poco justificada, y es por ello que su admisión deberá limitarse cuando exista un interés que esté a la altura de tan importante limitación (40). Se tiende a hacer la afirmación, por la mayor parte de la doctrina, de que la causa o razón suficiente es necesario que exista, pero no hace falta que esté expresada (41). Si bien es cierto que en algunos casos la expresión puede deducirse fácilmente de la cláusula que la contiene, normalmente consiste en la conservación de la casa familiar, en impedir una disposición de forma precipitada e impulsiva, etc., ello no debe ser suficiente si esa deducción implica entender existente una causa injustificada, arbitraria y caprichosa (42).

Una causa caprichosa o injustificada puede verse en la Resolución de la **DGRN de 18 de enero de 1963**, en la que el testador obliga a los herederos a no vender la finca única en que consistía la herencia hasta transcurridos diez años desde la muerte de la testadora. En este caso, los sucesores, al adquirir la herencia, ya tenían más de cuarenta años, no tenían limitada la capacidad y producto de sus humildes patrimonios, no podían hacer frente ni a los gastos que la propia herencia implicaba. Los hechos consistieron en la denegación de inscripción por parte del Registrador de una escritura de hipoteca sobre esa finca, que fue confirmada por el Presidente de la Audiencia y por la DGRN. En uno de sus considerandos señala el Centro Directivo que, *«Considerando que si bien dentro del concepto de venta no se comprende el de constitución de hipoteca, toda vez que, conforme declaró la Resolución de 18 de abril de 1952, en este último derecho, el ius distrahendi tiene lugar únicamente en el caso de que incumpla la obligación asegurada, en previsión de esta posibilidad acreedor y deudor habrán de convenir y subordinar su ejercicio hasta que el dominio de la finca quede libre de la traba impuesta por la causante, pues de otra forma se lograría por vía indirecta burlar la prohibición impuesta al no conservarse los bienes dentro del patrimonio durante el plazo señalado y quedaría desvirtuada la voluntad de la testadora, por lo que al no reunir el préstamo hipotecario convenido las anteriores condiciones existe un obstáculo registral que impide su inscripción...»* (43).

(40) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *op. cit.*, pág. 489: «parece lógico que el valor jurídico de la prohibición de disponer se halle supeditado a una causa motivadora, justa y no caprichosa, en la que ella se apoye o funde. Sólo en este caso puede reconocérsele eficacia jurídica; en otro supuesto ha de considerarse a la prohibición de disponer como un mero ruego carente de valor jurídico, un *nudum praeceptum*, una simple recomendación».

(41) Por todos, ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *op. cit.*, pág. 515.

(42) La Ley aragonesa 1/1999, de 24 de febrero, de sucesiones por causa de muerte, establece en su artículo 186.3.º que la justa causa que permite gravar los bienes, incluso los de los legitimarios, debe estar expresada en el título sucesorio o en documento público.

(43) Esta Resolución está comentada por CÁNOVAS COUTIÑO, «Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado», en *RCDÍ*, 1963, pág. 413, donde siguiendo a Moxó RUANO, dice que dicha prohibición sería lícita si se tratase de menores,

Como supuestos concretos de intento de justificación de determinadas prohibiciones de disponer, se han destacado, por ejemplo, el interés del donante que al tiempo de la donación se reserva para sí el usufructo y prohíbe al donatario la enajenación de la nuda propiedad, bien para asegurarse que siempre tendrá frente a sí al mismo nudo propietario, bien para evitar la parcelación del bien donado a través de ventas múltiples y fraccionadas, bien por mantener unas relaciones que se suponen más cómodas con el donatario que con un tercero (44). Pues bien, la primera de estas supuestas causas, esto es, para tener siempre el mismo nudo propietario, no parece justificado. Si no se desea que determinado sujeto no transmita su nuda propiedad, que no se le transmita dicho derecho, o que se le transmita con la particularidad del artículo 639 o del artículo 641 del Código Civil, que son supuestos derivados directamente de la ley. El segundo motivo de las ventas múltiples también carece de fundamento, en mi opinión, ya que tal hecho no afecta ni perjudica en nada al usufructuario. Y en cuanto al hecho de tener más fáciles relaciones con el donatario que con otro posible adquirente de esa nuda propiedad, tampoco está plenamente justificada, ya que es una apreciación subjetiva. Además, la causa liberal, *intuitu personae* que encarna la propia donación, produce sus efectos en el momento de hacer la atribución, momento en el que se quiere beneficiar o enriquecer a alguien. Si a un sujeto se le dona la nuda propiedad y se le cercena la única posibilidad de que dispone, consistente en permitir su disposición, poco se cumple la causa que implicaría en beneficiar o enriquecer al sujeto donatario. Por ello, en mi opinión, deben restringirse enormemente los supuestos en los que se admite el cercenamiento de la facultad de disposición, al admitirse sólo esos casos en los que la causa merece una tutela jurídica dotada de causa suficiente.

Una forma de relajación inconsciente puede ser la de entender que el interés legítimo que otorga tutela jurídica al acto consiste en el hecho de que el acto obedezca a una causa gratuita, al extrapolar la admisibilidad de la inscripción registral a los solos actos gratuitos como elemento suficiente y justificativo de tan importante requisito. No puede pretenderse que de un precepto como es el artículo 26 LH, que hace remisión a la legislación común para valorar la validez del acto de la prohibición de disponer, justifique y otorgue el interés legítimo que consiste en el elemento más importante para entender a las prohibiciones de disponer como actos válidos (45).

dementes, imbeciles, sordomudos, etc., afirmando que lo esencial es tener en cuenta el fin legítimo de las prohibiciones, la razón guisada de las Partidas.

(44) Supuestos destacados por PATARIN, «Successions et libéralités», en *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, 1983, pág. 377.

(45) No lo entiende así EGUSQUIZA BALMASEDA, *La configuración jurídica de las obligaciones negativas*, Barcelona, 1990, pág. 62: «La necesidad de un soporte causal

Este control causal es imprescindible en las prohibiciones voluntarias (46). Evidentemente, en aquellas prohibiciones establecidas por las leyes o por resoluciones judiciales y administrativas, las mismas ya gozarán *a priori* del fundamento necesario y justificativo de su validez. Buena prueba de ello nos la ofrece la letra del artículo 107.3 LH, que permite la hipoteca de los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverse a hipotecar. La razón por la cual la Ley Hipotecaria rechaza la validez de dicho pacto está en la falta de justificación razonable. El crédito territorial no puede verse perjudicado por un acto caprichoso derivado de la autonomía de la voluntad (47). Dicho pacto prohibitivo, además, no beneficia de ninguna forma al acreedor hipotecario de la primera hipoteca, que siempre tendrá preferencia para cobrar su crédito garantizado en relación con el resto de acreedores hipotecarios, respecto de la finca hipotecada. La propia Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria, al comentar dicha norma sostiene dicho pacto: «no da mayor firmeza a la seguridad de lo que se estipula», y por ende, «sólo es una condición onerosa que no debe tener fuerza civil de obligar por carecer de objeto» al estar desprovista de toda justificación racional (48).

Sin embargo, y debido a una postura excesivamente legalista, se han pronunciado algunos autores por la inexistencia del requisito de la justa causa para la validez de las prohibiciones de disponer, ya que el Código Civil nada dice sobre ello. En esta tesitura se cree que el codificador no sufrió un olvido

adecuado es el factor determinante del régimen registral de las prohibiciones de disponer, que devendrá del carácter gratuito de la transmisión; ya que el establecimiento de una estipulación de esa índole conlleva la sustracción del tráfico jurídico de una serie de bienes».

(46) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *op. cit.*, pág. 489: «La repulsa, en principio, de las prohibiciones voluntarias de disponer es lógica. El propietario puede desprenderse de la facultad de goce y establecer limitaciones a su dominio, de suerte que se traduzcan en derechos ajenos, pero es absurdo permitir que el disponente de un derecho subjetivo ampute al adquirente la facultad de disposición del mismo sin razón alguna seria ni beneficio para nadie. La Ley no puede permitir este aniquilamiento o muerte de la facultad de disponer de los derechos patrimoniales, apartándolos del tráfico jurídico».

(47) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, VII, 8.^a ed., Barcelona, 1998, pág. 435: «La negación de efectos obstativos o de cierre a la convención prohibitoria de ulteriores hipotecas obedece a razones de robustecimiento del crédito territorial, pero los legisladores de 1861 la apoyaron técnicamente en las razones que sirven de base a la doctrina de las prohibiciones de disponer: el no responder a un interés serio y legítimo».

(48) Según SANZ FERNÁNDEZ, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, II, Madrid, 1955, pág. 463, hay dudas sobre la exigibilidad de la justificación causal, dado el silencio del Código: «Es dudoso si además será requisito necesario la existencia de una justa causa o que tengan por fin favorecer, bien al propio instituido con la limitación, bien a otras personas. Los precedentes históricos y el lugar en que está emplazado el artículo 785 parecen llevar a la solución afirmativa; pero, en todo caso, es indudable que no es precisa la expresión de estas circunstancias».

en el momento de la regulación de las prohibiciones de disponer, y que la falta de exigencia de la causa justificativa tiene su motivo en que la misma no es necesaria (49). Sin embargo, y afortunadamente, la mayoría de la doctrina ha establecido que la causa justificativa conforma un requisito esencial para declarar la validez de las prohibiciones de disponer (50).

Examinada la doctrina, cabe ahora incidir en las Resoluciones de la Dirección General y de los tribunales. Una conocida y clásica Resolución sobre esta materia es la RDGRN de 23 de marzo de 1926, recuerda que antiguamente era exigida la necesidad de la concurrencia de una causa para entender válidas las prohibiciones de disponer, al hacer hincapié ahora únicamente en el requisito de la temporalidad, «*sin otorgar a la expresión de la causa el valor decisivo que en la doctrina anterior tenía*» (51). Otra Resolución interesante sobre la materia es la RDGRN de 21 de abril de 1949, que exige, ahora sí, plenamente la necesidad de que las prohibiciones «*estén justificadas por una finalidad seria y legítima*» (52). Con la misma tendencia de exigir la causa lícita, se dicta la RDGRN de 18 de enero de 1963, al hacer aplicación de la regulación contenida en el derogado artículo 117 de la Compilación del Derecho Civil especial de Catalunya.

(49) Así lo expresan, MARTÍNEZ SARRIÓN, «La obligación de no vender y las prohibiciones de disponer», en RDP, 1964, pág. 103: «De lo expuesto se deduce que no pesaba en el ánimo de los redactores del Código Civil ni tampoco en los civilistas más cercanos, la inclusión dentro de la materia referente a prohibiciones de disponer del elemento causal que había exigido la legislación tradicional española, y así estas limitaciones han llegado hasta nosotros en un sitio no demasiado confortable y mutiladas en sus requisitos, por lo que hay que mantener que con arreglo al sistema de nuestro Código Civil las prohibiciones de disponer no requieren para su validez la expresión de una causa». Más recientemente, también lo ha mantenido NAVARRO VIÑUALES, J. M., «La justa causa como requisito de validez en la prohibición de disponer», en *La Notaría*, enero, 1994, pág. 26.

(50) Se exige que respondan a una causa lícita, las prohibiciones reguladas por los Códigos Civiles italiano y el francés. **Artículo 1.379 del Codice Civile:** «*Divieto di alienazione.—// divieto di alienare stabilito per contratto ha effetto solo tra le parti, e non é valido se non é contenuto entro convenienti limiti di tempo e se non risponde a un apprezzabile interesse di una delle parti*». **Artículo 900-1 del Code Civil:** «*Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué no sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime*».

(51) GARCÍA GIL, F. J., y M., *Jurisprudencia registral, civil, mercantil e hipotecaria*, Barcelona, 1989, pág. 417, resolución número 1313.

(52) GARCÍA GIL, op. cit., pág. 638, Res. de 21 de abril de 1949, número 1842: «*bien supongan las prohibiciones de disponer una alteración interna del derecho, una falta de capacidad o una limitación a la facultad de disponer de la finca, en cuanto entrañan una restricción sancionada por la ley al ejercicio de un derecho subjetivo, han gozado de escasa simpatía en las modernas leyes civiles, por lo cual los Tribunales solamente admiten su validez cuando sean temporales y estén justificadas por una finalidad seria y legítima, sancionando los actos realizados en contra de las mismas con la simple nulidad y excepcionalmente con la resolución del derecho del favorecido*».

La existencia del interés legítimo o de la causa justificativa es preciso que perdure durante toda la vida de la prohibición de disponer, y no solamente en el momento en que se produce la adquisición del bien por la persona gravada (53). Un buen ejemplo de esta doctrina nos la muestra una sentencia del Tribunal Supremo de 26 de julio de 1993 (RAJ 6318). En el supuesto de hecho se examina una cláusula contractual de un contrato de compraventa en el que el comprador era una corporación municipal, y se pacta que los terrenos vendidos debían destinarse a fines deportivos y que los mismos no podían ser vendidos si no se destinaban a tales fines. Después de cincuenta años, la Corporación Municipal enajena los terrenos, al estar los mismos destinados a la construcción de viviendas. Ante ese acto dispositivo, los causahabientes de los vendedores exigen una indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento de la obligación de no disponer. El Tribunal Supremo afirma que al haber transcurrido cincuenta años, ya se habían cumplido sobradamente los intereses de la parte vendedora, que alegaba que el precio de venta había sido envilecido por la existencia de esa obligación negativa. El Tribunal Supremo dice: *«el derecho urbanístico con su compleja gama de intereses sociales y públicos tiñen la situación de esas imprevisibilidades, que hacen que el interés de la parte recurrente no se pueda considerar legítimo y digno de protección, pactum de non alienando res propia non valet, constituyendo un desfase en el ejercicio de ese derecho conforme al artículo 7 del Código Civil, porque no puede alegarse la irrogación de un perjuicio a los derechohabientes del vendedor que cobró el precio pactado porque al cabo de los años, agotado el fin causal ínsito en el negocio celebrado, se haya producido un incremento en el precio de reventa en cuyo incremento es donde han influido esas circunstancias imprevisibles extrínsecas a la propia operación de transmisión primitiva y que son, básicamente, de orden urbanístico»* (54). La justificación de la sentencia, por entender que ya no está vigente la obligación de no disponer para uso distinto del deportivo, parece ser el transcurso de los cincuenta años en

(53) Botón de muestra de la necesidad de que perdure el interés legítimo, podemos encontrarlo en el artículo 45 del Código de Sucesiones por causa de muerte en el Derecho Civil de Catalunya. En sede de partición se permite que el testador prohíba la disposición de algún bien durante diez años, o quince años si se trata de la casa familiar. El apartado segundo de este artículo 45 CS dice: *«Aunque haya prohibición o pacto de indivisión, el Juez podrá autorizar la partición a instancia de cualquier coheredero, si concurre una causa justa sobrevenida»*.

(54) GARCÍA RUBÍO, M. P., «Comentario a la STS de 26 de julio de 1993», en CCJC, septiembre-diciembre de 1993, sentencia núm. 886, pág. 998, sostiene que «Para analizar la licitud de tal obligación de no enajenar, conviene señalar que, como en toda relación obligatoria, también en la negativa el interés del acreedor, amparado por ella, ha de ser lícito y digno de tutela jurídica...; sin olvidar, además, que ese interés debe existir no sólo en el momento de constitución de la obligación, sino también a lo largo del desenvolvimiento de la misma».

que se ha cumplido dicha obligación. Sin embargo, a mi entender, la cuestión no está tanto en el término transcurrido desde el pacto, sino en el hecho de que no existe justificación lícita, esto es, interés legítimo tutelable para entender impuesta esa obligación negativa. A mi entender, además, ese interés legítimo, ese elemento causal que debe exigirse tanto en las prohibiciones de disponer como en las obligaciones de no disponer, no se había cumplido nunca. El motivo caprichoso por el que el vendedor quiere que ahí no se construyan nunca viviendas, no debe tener ningún tipo de tutela jurídica, no puede ampararse la protección de ese interés infundado e irracional (55).

4. EXAMEN DE LA JURISPRUDENCIA SOBRE LA MATERIA: EN ESPECIAL LA STS DE 11 DE DICIEMBRE DE 2001

La posición de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, así como también las Resoluciones de las Audiencias Provinciales y de la Dirección General de los Registros y del Notariado han exigido desde antaño el requisito de la justa causa como necesario fundamento para la validez de las prohibiciones de disponer. Esta exigencia, juntamente con el requisito de la temporalidad, constituyen los fundamentos sobre los que se admiten actualmente las prohibiciones de disponer (56).

(55) Como se expondrá posteriormente y con referencia en los negocios a título oneroso, una de las causas plenamente justificadas, lícitas y dignas de protección para admitir una prohibición de disponer con plenos efectos reales sería aquella cuya función consistiría en garantizar el precio debido de la propia compraventa. Una vez pagado el precio, desaparecería dicha causa legítima y se extinguiría la prohibición de disponer.

(56) Sostiene la STS de 13 de diciembre de 1991 (RAJ 9713): «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 (...) 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.». La STS de 26 de julio de 1993 (RAJ 6318) sostiene que el interés legítimo no solamente debe concurrir en el momento del nacimiento de la prohibición, sino que debe perdurar durante toda su vida «el fin causal negocial se agotó en función de circunstancias trascendentes e imprevisibles, por lo que el incumplimiento de esa condición de no enajenar para fin o destino distinto al deportivo, no comporta, en absoluto, la existencia de un perjuicio para el vendedor que cobró su precio justo y negociado, por lo que no se ha dejado al arbitrio del comprador el cumplimiento de esa prohibición que se ha respetado durante cincuenta años que en materia urbanística es un tiempo razonablemente atendible». Por su parte, la Dirección General sostiene en la Resolución de 21 de abril de 1949: «Que bien supongan las prohibiciones de disponer una alteración interna del derecho, una falta de capacidad o una limitación a la facultad de disponer de la finca, en cuanto entrañan una

Como se ha examinado anteriormente, se puede discutir a nivel doctrinal o jurisprudencial sobre si la causa justificativa debe expresarse claramente en el acto de constitución de la prohibición o es suficiente que la misma se deduzca de entre las motivaciones del caso concreto. En mi opinión, debería exigirse la clara expresión de las mismas, teniendo en cuenta que cercenan la facultad de disposición y ello va contra los postulados del sistema económico establecido por nuestra Constitución.

Sin embargo, la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de diciembre de 2001, presenta cierta confusión en cuanto al requisito del interés legítimo. En este supuesto, los adquirentes de cuatro sextas partes de una finca, que estaba gravada por el causante con una prohibición de disponer, inician un procedimiento judicial tendente a que se procediera a la división de la cosa común.

En sus pretensiones argumentan la falta de interés legítimo de dicha prohibición de disponer, y por tanto piden que se declare que la finca estaba libre de todo gravamen. Los herederos argumentan que las prohibiciones de disponer son de interpretación restrictiva y que la misma no dispone de un interés legítimo que permita mantenerla vigente. Ante ello, sostiene la Sala que, *«efectivamente, así se ha de operar para determinar su alcance y*

restricción sancionada por la Ley al ejercicio de un derecho subjetivo, han gozado de escasa simpatía en las modernas leyes civiles, por lo cual los Tribunales solamente admiten su validez cuando sean temporales y estén justificadas por una finalidad seria y legítima, sancionando los actos realizados en contra de las mismas con la simple nulidad». Por su parte, la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, de 5 de febrero de 1996, sostiene que: «Por tanto, será válida la prohibición de disponer, en la que concurra justa causa para su constitución, pero sobrevenidamente devendrá en ineficaz cuando desaparezca la causa o interés legítimo que motivó su imposición, liberando al dominio de la traba impuesta, al desaparecer la base o fundamento que justificaba su inalienabilidad futura. (...) Transcurrido el tiempo, se ha demostrado que dicho loable interés no se ha conseguido, principalmente por las divergencias mutuas en la administración de los inmuebles. Por tanto, sin perjuicio del necesario respeto al principio *pacta sunt servanda*, ello no obsta a que, como declaran las sentencias antes mencionadas, las circunstancias puedan alterar el equilibrio de la comunidad de bienes, con circunstancias sobrevenidas (*rebus sic stantibus*), habiendo sido necesario un replanteamiento de la "base" de la prohibición, en cuanto ya no cumpliría la finalidad para la que fue impuesta, y es esa interpretación teleológica la que debe primar para que, acatando la voluntad de donante y causante, se consiga alcanzar el cometido proyectado, y si esto no fuera posible por variación de las circunstancias, reequilibrar la situación jurídica resultante, ya que no cabe una interpretación rígida de la prohibición, so riesgo de caer en una comprensión desajustada de los parámetros que la actual realidad económica impone a las partes, pues la voluntad de sus padres y abuelos no fue la inalienabilidad a ultranza, sino tan sólo en cuanto ello supusiera un beneficio económico para todos, lo cual consta que no ocurre, por lo que sería inoperante mantener una unión basada en vínculos inexistentes, contrariando la paz jurídica y familiar, y en base a presupuestos erróneos, pues pese al elevado valor de los inmuebles y envidiable ubicación, rinden magros beneficios para los comuneros, cuando con su venta podrían obtenerse suculentos ingresos».

extensión, pero no para anularla cuando respeta el límite temporal del artículo 785.2." del Código Civil. Se dice que no consta la razón o motivo por el que se establece la prohibición, pero ello no es exigido por el Código Civil, que no siguió en este punto al derecho histórico».

La última frase transcrita es claramente confusa y criticable. La misma podría entenderse de dos maneras muy diversas. La primera sería la de entender que a lo que se refiere la Sala es a que no es necesaria la clara y expresa manifestación del requisito del interés legítimo sino que el mismo puede deducirse de determinados elementos que llevaron a instaurar la prohibición al sujeto constituyente de la misma. En segundo lugar, podría pensarse que se afirma que el interés legítimo no es, actualmente, un requisito de las denominadas prohibiciones de disponer. Esta segunda versión interpretativa tendría a su favor la falta de exigencia en nuestro ordenamiento jurídico del requisito del interés legítimo, a diferencia de lo que sucedía en las Partidas o en el artículo 117 de la Compilación del Derecho Civil de Catalunya.

Como se ha sostenido más arriba, el interés legítimo es un requisito de importancia inestimable en nuestro sistema, así como en todos los sistemas de nuestra área geográfico-cultural. Las vinculaciones del dominio no pueden obedecer a un mero capricho del sujeto que las constituye, y es por ello por lo que el ordenamiento jurídico debe exigir a los Jueces y Tribunales que fiscalicen y controlen los actos y contratos para admitir únicamente aquellos que contengan un interés digno de tutela jurídica. Es por ello por lo que no se entiende la relajación casi absoluta en que incurre, a veces, nuestro Alto Tribunal, para dar vía libre a un cercenamiento de la facultad de disposición sobre un derecho tan trascendental como el de la propiedad. Y como se afirmó, dicho interés legítimo debe concurrir necesariamente en el momento de constituirse la prohibición de disponer (otorgamiento del testamento, por ejemplo), también en el momento en que la misma es plenamente eficaz y provoca el cercenamiento al nuevo sujeto titular del derecho subjetivo (apertura del testamento, por ejemplo), así como en toda la vida futura de la prohibición. No puede pretenderse que el límite temporal máximo que establece nuestro ordenamiento jurídico (arts. 781 y 785 del Código Civil) deba agotarse en todo caso, sino que la concurrencia de la causa justificativa deberá examinarse en todo caso en que la misma se ponga en tela de juicio por los sujetos gravados.

En el supuesto en el que la Sala haya pretendido sostener que la concurrencia de un interés legítimo sí es requisito de las prohibiciones de disponer, pero el mismo no es necesario que venga expresamente manifestado en el acto constitutivo, cabe señalar que, en mi opinión, no puede admitirse la abstracción de tan trascendental elemento justificativo. No es de recibo, como se dijo, la aplicación del artículo 1.277 del Código Civil en esta

materia, ya que la denominada abstracción procesal de la causa está prevista para los contratos y respecto de su causa. En cambio ahora estamos en presencia de un cercenamiento de la facultad de disposición que es contraria a los principios económicos y jurídico-patrimoniales de nuestro sistema jurídico. Por ello merecerá en todo caso una interpretación restrictiva la propia institución de las prohibiciones de disponer, aspecto que no puede sostenerse, en modo alguno, de la figura del contrato.

Sea la que fuere la interpretación de dicha frase transcrita, cabe señalar que, en mi opinión, cabría exigir una mayor claridad en las Resoluciones que emiten los tribunales para dirimir los conflictos que, a su decisión, les someten los litigantes.

XAVIER CECCHINI ROSELL
 Profesor Titular de Derecho Civil
 Universidad Autónoma de Barcelona