



---

# Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

Las prohibiciones de disponer como  
limitación al derecho de dominio.

Presentado por:

***Carlos Hernando Alonso.***

Tutelado por:

***Félix Manuel Calvo Vidal.***

*Valladolid, 16 de junio de 2021.*



## **RESUMEN.**

El objeto de este trabajo es el estudio la institución de derecho privado llamada prohibición de disponer. Sin embargo, a lo largo del trabajo se realizan continuas aclaraciones y contextualizaciones externas, a fin de lograr una mayor comprensión por parte del lector.

Las prohibiciones de disponer son una institución de derecho privado, lo cual no obsta para que haya prohibiciones de disponer íntimamente ligadas a otros ordenes de naturaleza pública, como pueden ser el derecho procesal o el derecho tributario.

El trabajo incluye el análisis de bibliografía y jurisprudencia a fin de lograr una completa delimitación conceptual, caracterización, clasificación y diferenciación de las principales posibilidades de prohibiciones de disponer, así como la diferenciación entre figuras afines y el análisis de cuestiones problemáticas.

### **Palabras clave:**

Prohibición de disponer, derecho privado, Registro de la Propiedad, Resolución DGRN, justa causa, temporalidad, fundamento de garantía, establecimiento expreso, eficacia real, accesoriedad, prohibiciones legales, prohibiciones judiciales, Prohibiciones administrativas y prohibiciones voluntarias.

## **ABSTRACT.**

This Final Degree Project's aim is to analyse the figure of dispositive prohibitions. Although, there might be found continuous external references all along the text, to achieve a more complete understanding.

Dispositive prohibitions are a Private Law figure, which is not an inconvenience to the existence of some Public nature prohibitions, such as Tributary-adopted and Procedural-adopted Private dispositive prohibitions.

This essay includes bibliographic and jurisprudential commentary and analysing in order to provide a complete concept, pointing, classifying and differentiation of the main types of

dispositive prohibitions, also to some other similar figures. It also includes the analyse of some issuing facts.

**Key words:**

Dispositive prohibition, private law, Property Register, Ressionation DGRN, Just Cause, temporality, guarantee basis, real effectiveness, accessority, legal-based prohibitions, judiciary-based prohibitions, administrative-based prohibitions, voluntary-based prohibitions.

## Contenido

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>8</b>
<b>1.1. Breve referencia al derecho de propiedad. ....</b>	<b>8</b>
<b>1.2 Distinción entre límites y limitaciones de un derecho.....</b>	<b>9</b>
<b>2 CONCEPTO, NATURALEZA Y CARACTERES.....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Naturaleza y fundamentos legales.....</b>	<b>10</b>
<b>2.2 Concepto y caracteres.....</b>	<b>11</b>
<b>2.3 Sujetos intervinientes. ....</b>	<b>14</b>
<b>3 REQUISITOS PARA LA VALIDEZ DE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER. ....</b>	<b>15</b>
<b>3.1 Justa causa. ....</b>	<b>16</b>
<b>3.2 Temporalidad. ....</b>	<b>17</b>
<b>3.3 Fundamento de garantía. ....</b>	<b>19</b>
<b>3.4 Reconocimiento legal.....</b>	<b>20</b>
<b>3.5 Establecimiento expreso. ....</b>	<b>21</b>
<b>3.6 Oponibilidad erga omnes. ....</b>	<b>21</b>
<b>4 CLASIFICACIONES Y CLASES.....</b>	<b>22</b>
<b>4.1 Clasificación por razón de su origen.....</b>	<b>22</b>
<b>4.1.1 Las prohibiciones de disponer de carácter legal.....</b>	<b>24</b>
4.1.1.1 Consideraciones previas.....	24
4.1.1.1 Las prohibiciones de disponer legales dentro del Código Civil. ....	25
4.1.1.1.1 La prohibición de disponer a título gratuito del heredero del ausente declarado fallecido. (Art. 196 C.C.).....	25
4.1.1.1.2 Las prohibiciones de disponer derivadas de las obligaciones de reserva. (Arts. 811 y 975 C.C.).....	27
4.1.1.1.3 La prohibición de disponer del domicilio conyugal sin el consentimiento del otro cónyuge. (Art. 1320 C.C.).....	30
4.1.1.2 Prohibiciones de disponer legales en otros textos. ....	32
<b>4.1.2 Las prohibiciones de disponer procesales.....</b>	<b>35</b>
4.1.2.1 Prohibiciones de disposición judiciales. ....	35

4.1.2.2	Prohibiciones de disponer administrativas. ....	37
4.1.3	<i>Las prohibiciones de disponer voluntarias.</i> .....	38
4.1.3.1	Consideraciones previas.....	38
4.1.3.2	Distinción entre prohibiciones de disponer con causa en negocios jurídicos gratuitos, onerosos o mixtos.....	39
4.1.3.3	Matizaciones sobre las prohibiciones de disponer en negocios “mortis causa”. 41	
4.1.3.4	Principales figuras de prohibiciones de disponer voluntarias en negocios onerosos cuya inscripción es admitida. ....	42
<b>4.2</b>	<b>Clasificación por razón de su alcance objetivo.....</b>	<b>44</b>
4.2.1	<i>Prohibiciones de disponer de carácter absoluto.</i> .....	44
4.2.2	<i>Prohibiciones de disponer de carácter relativo.</i> .....	45
<b>4.3</b>	<b>Clasificación por razón de su alcance temporal. ....</b>	<b>46</b>
4.3.1	<i>Prohibiciones de disponer temporales.</i> .....	46
4.3.2	<i>Prohibiciones de disponer perpetuas.</i> .....	46
<b>4.4</b>	<b>Clasificación por razón de su eficacia. ....</b>	<b>47</b>
4.4.1	<i>Prohibiciones de disponer con eficacia real.</i> .....	47
4.4.2	<i>Prohibiciones de disponer con eficacia obligacional.</i> .....	48
<b>5.</b>	<b>INSCRIPCIÓN, EFICACIA Y CONSECUENCIAS DE SU INOBSERVANCIA. ....</b>	<b>48</b>
<b>6.</b>	<b>CONCLUSIONES. ....</b>	<b>50</b>
6.1	<b>Caracterización. ....</b>	<b>51</b>
6.2	<b>Concepto. ....</b>	<b>51</b>
	<b>Bibliografía.....</b>	<b>53</b>
	<b>Páginas web. ....</b>	<b>53</b>
	<b>Legislación.....</b>	<b>54</b>
	<b>Jurisprudencia y Resoluciones.....</b>	<b>55</b>



## 1. INTRODUCCIÓN.

Para abordar el estudio de las prohibiciones de disponer, hemos de referirnos brevemente al derecho real de propiedad, pues es imposible entender la noción que nos ocupa sin hablar de la propiedad. También, posteriormente distinguiremos el concepto de límite del derecho, del concepto de limitación.

### 1.1. Breve referencia al derecho de propiedad.

La propiedad es el ejemplo fundamental, que no único, de derecho real. La propiedad, aunque con matizaciones, se caracteriza por ser un derecho real pleno y, aparentemente, absoluto sobre el bien objeto de este derecho.

La propiedad se recoge en el artículo 348 del Código Civil:

*“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”.*

En este sentido, debemos mencionar, aunque sin separarnos de la materia que nos ocupa, que el derecho de propiedad abarca el pleno uso y disfrute de la cosa, el derecho de disponer libremente de la misma, el derecho a percibir los frutos de la misma, y el derecho a constituir cargas o gravámenes sobre el bien, siempre que sea posible.

Hemos de destacar que el derecho de propiedad tiene una doble perspectiva:

- En primer lugar, que el único beneficiario de estos derechos inherentes a la propiedad es el titular de la misma, ya sea un individuo o un colectivo.
- En segundo lugar, hay una vertiente que se desprende de la idea de que el propietario tiene derecho a no ser perturbado en el ejercicio de estos derechos. Por lo que esta segunda vertiente vincula en sentido negativo a la colectividad, caracterizando el derecho de propiedad como un derecho oponible “*erga omnes*”. En este sentido es significativa la posibilidad que recoge el artículo de atacar las posesiones de terceros.

Así pues, tanto la propiedad en su vertiente de derecho de uso y disfrute, como en su vertiente de derecho de disposición, aparecería en un principio limitada por la ley ya desde su institución.

Las limitaciones al derecho de dominio se enmarcarían en este derecho real de propiedad, como una institución que limita el poder de disposición relativo a este derecho de propiedad, sin establecer derechos en favor de otros.

Su naturaleza, por tanto, es la de una figura jurídica aneja al poder de disposición que actúa limitando determinadas situaciones jurídicas que, aparentemente entrarían dentro de la libertad de disposición inherente al derecho de propiedad.

## **1.2 Distinción entre límites y limitaciones de un derecho.**

Ahora que ya hemos caracterizado, aunque sea vagamente, el contenido del derecho de propiedad, debemos tratar de diferenciar los conceptos de “límite” y “limitación” del contenido de un derecho.

Así pues, constituyen los límites de un derecho las situaciones jurídicas que delimitan el contenido normal del mismo. Los límites, por tanto, tienen un carácter ordinario y se aplican de la misma forma a todos los titulares de un mismo derecho. Son correlativos al régimen jurídico natural de un derecho.

Por contrario, las limitaciones tienen un carácter extraordinario. Las limitaciones aparecen en el ámbito de situaciones que se encuentran dentro del marco de un derecho subjetivo y que, en caso de no existir, el derecho en cuestión ampararía estas situaciones.

Dicho de otra forma, las limitaciones excluyen o condicionan, situaciones que, de ordinario, se encontrarían dentro de los límites del contenido de un derecho.

Un ejemplo de un límite aparecería, por ejemplo, en el caso del usufructuario de un bien inmueble que quiere vender el inmueble del cual tiene el uso. Parece claro que este usufructuario no está legitimado para vender el inmueble que está disfrutando, puesto que no es titular de su propiedad. Aquí aparece un límite a este derecho de usufructo, puesto que el usufructo no conlleva el derecho a disponer del bien, puesto que la disposición del bien corresponde a su propietario.

El caso de una limitación resulta más complejo. Un ejemplo de estas limitaciones sería el caso del heredero del declarado fallecido. Está claro que el heredero, el cual aceptó la herencia, es propietario de los bienes desde el momento de la apertura de la sucesión.

Entonces, este heredero tendría, al amparo de este derecho de propiedad, plena facultad para disponer de los bienes heredados, pues entra dentro del contenido de su derecho. Aquí es donde entra en juego la limitación. Y es que, si bien parece claro que el heredero, ahora propietario, tiene libertad para disponer de los bienes heredados, el artículo 196.2 del Código Civil condiciona esta posibilidad al transcurso de un periodo de cinco años desde la declaración de fallecimiento del causante. Por lo que este heredero no podría disponer de los bienes heredados sin que hubiese transcurrido este periodo de tiempo.

A esta limitación de carácter legal nos referiremos más ampliamente en otro momento.

## **2 CONCEPTO, NATURALEZA Y CARACTERES.**

### **2.1 Naturaleza y fundamentos legales.**

Como hemos referido anteriormente, las prohibiciones de disposición son una noción íntimamente ligada a la propiedad, hasta tal punto que tienen su origen legal en el mismo precepto que el derecho real al cual afectan, la propiedad.

Ya hemos incidido en que el fundamento legal principal, tanto de la propiedad, como del derecho de disposición, es el artículo 348 del Código Civil, cuya redacción es la siguiente:

*“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.”*

Sin embargo, hemos de referirnos a otros preceptos para conocer más a fondo las distintas clases de limitaciones que nos ocupan. Por ejemplo, debemos referirnos al artículo 1112 del Código Civil, cuya redacción es la siguiente:

*“Todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario.”*

Este precepto es interesante para la cuestión que nos atañe pues, ya en sede de obligaciones y contratos, hace referencia en primer lugar, a las limitaciones de disposición de carácter legal (“[...] con sujeción a las leyes [...]”) y, en segundo lugar, a las de carácter voluntario (“si no se hubiese pactado lo contrario [...]”)

Entonces, los fundamentos jurídicos principales en los que se instituyen las prohibiciones de disposición son el artículo 348 en sede del derecho de propiedad y el artículo 1112 en sede de obligaciones.

Otro reconocimiento de esta institución que se hace en el Código Civil, concretamente en el artículo 785, cuando se reconoce que: *“No surtirán efecto: [...]2. Las disposiciones que contengan prohibición perpetua de enajenar, y aun la temporal, fuera del límite señalado en el artículo 781.”*

El artículo anterior lo tenemos que interpretar en sentido negativo. Si las prohibiciones de disposición perpetuas y las temporales que excedan del límite del artículo 781 son nulas, al no establecerse en el Código Civil nada sobre las demás prohibiciones de disposición, hemos de entender que serán plenamente válidas.

## **2.2 Concepto y caracteres.**

En primer lugar, debemos referirnos, aunque sea simplemente con el fin de enmarcar el ámbito de desarrollo de esta institución al derecho de propiedad.

Para ello, debemos remitirnos al artículo 348 del Código Civil, donde se recoge la definición de la propiedad: *“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes [...]”*

Atendiendo a lo anterior podemos observar, en primer lugar, que el derecho de libre disposición sobre un bien es relativo a la titularidad de su propiedad de tal forma que, no podrá disponer de un bien quien no sea su propietario, como decíamos antes.

En segundo lugar, la construcción *“[...] sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”* nos adelanta que el derecho de disposición, del cual es titular el propietario del bien no es absoluto, y aquí es donde se instituye la primera modalidad de limitaciones al derecho de disposición, las prohibiciones de disposición de origen legal, a las que nos referiremos en otro momento.

Son numerosos los autores que han tratado de aportar definiciones de las prohibiciones de disponer.

Una definición bastante exhaustiva es la siguiente: *“privación o restricción del poder de disposición que lleva anejo un derecho subjetivo y que impide que éste pueda ser enajenado, gravado o de otro modo ser objeto de disposición, con mayor o menor amplitud o sin cumplir determinados requisitos”*<sup>1</sup>

ROCA SASTRE distingue estas prohibiciones del mero compromiso u obligación personal de no disponer de un bien, de la indisponibilidad natural de ciertas cosas o derechos y de la incapacidad y las prohibiciones personales de disponer<sup>2</sup>.

También ROCA SASTRE reitera que las prohibiciones de disposición son vinculantes y comportan la nulidad de los actos realizados únicamente por el titular del derecho subjetivo de disposición, con independencia de su capacidad o incapacidad, desvinculando así la cuestión de la capacidad de la cuestión relativa a las modificaciones del *“ius disponendi”* que nos ocupa ahora<sup>3</sup>.

Ahora bien, aun siendo cierto que esta es una caracterización bastante precisa, conviene matizar que las prohibiciones de disponer son una institución limitativa del derecho subjetivo de disposición del propietario, no son constitutivas de un derecho subjetivo en favor de un tercero.

Otra definición que usaremos de referencia es la siguiente: *“limitación impuesta al poder dispositivo derivado del dominio y de los derechos reales, que impide la realización de actos dispositivos de los mismos”*<sup>4</sup>.

Sin embargo, esta limitación se aleja, a mi juicio, de ser absolutamente correcta debido a que las limitaciones al poder de disposición no, necesariamente, impiden la realización de actos de disposición, sino que en determinados supuestos solo los someten a ciertas condiciones o requisitos de idoneidad.

Podemos entender que la definición más exhaustiva es la aportada por GÓMEZ GÁLLIGO es la siguiente: *“gravamen consistente en la restricción total o parcial de la facultad de disposición de los derechos transmisibles, protegida por las normas con eficacia real una vez publicada registralmente que, sin atribuir un correlativo derecho subjetivo al beneficiado por ellas, determina la nulidad absoluta —o excepcionalmente la mera anulabilidad si así se ha previsto en el título constitutivo o en la ley— del acto realizado en su contravención”*<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> ROCA SASTRE, R. M<sup>a</sup>. *Derecho Hipotecario*. Tomo II. Bosch. Madrid. 1948.

<sup>2</sup> ROCA SASTRE, R. M<sup>a</sup>. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Tomo II. P. 245 Bosch. Madrid. 1946

<sup>3</sup> Ídem.

<sup>4</sup> SANZ FERNÁNDEZ, Á. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Tomo II. Madrid. 1953.

<sup>5</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. *Las prohibiciones de disponer en el derecho español*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid. 1992.

También conviene referirnos a la definición de la Resolución de la Dirección General de Registros del Notariado de 25 de julio de 2013, la cual caracteriza las prohibiciones de disposición de la siguiente forma: *“La prohibición de disponer supone el reconocimiento por el ordenamiento jurídico de un ámbito de poder a favor del beneficiado por ella, que, sin embargo, no es un verdadero derecho real ni una estipulación a favor de tercero”*<sup>6</sup>.

Por otro lado, también resulta interesante la Resolución de la Dirección General de Registros del Notariado de 2 de noviembre de 2018 que, más ampliamente, hace las siguientes consideraciones sobre las prohibiciones de disponer: *“si bien la prohibición de disponer no es un verdadero derecho real ni una estipulación a favor de tercero, sí supone el reconocimiento por el ordenamiento jurídico de un ámbito de poder a favor del beneficiado por la misma (Resoluciones de 20 de diciembre de 1929 y de 25 de junio de 2015). Por ello, la no asimilación o subsunción de las prohibiciones de disponer en la categoría jurídica de los derechos reales, no implica que no tengan la consideración de carga registral, ni que sean por completo ajenas a las cualidades del rango registral que, conforme al principio de prioridad registral, les corresponda”*<sup>7</sup>.

Atendiendo a las tres definiciones que hemos examinado, debemos hacer las siguientes consideraciones:

- Las prohibiciones de disposición son una institución propia del derecho privado. Por ello, no debemos confundirlas con la indisponibilidad de los bienes de dominio público y otras *“res extra commercium”*, que por su propia naturaleza dejan de estar sujetas a libre disposición.
- También, hemos de referir que las prohibiciones de disposición, aunque no son constitutivas de un derecho subjetivo en favor de tercero, si son limitativas del contenido del derecho subjetivo de propiedad y, como tal, tienen acceso al registro, ya sea por vía de inscripción o de anotación preventiva.
- Son una institución correlativa del derecho real de propiedad y, por tanto, tampoco debemos confundirlos con la indisponibilidad derivada de otros derechos reales como el derecho de uso o la habitación.

---

<sup>6</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354.

<sup>7</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2018. Boletín Oficial del Estado núm. 84, de 6 de abril de 2018, pp. 36081 a 36086.

- Tampoco son constitutivas de un derecho subjetivo cuyo titular es un tercero, aunque si están estrechamente relacionadas con el derecho subjetivo en cuyo ámbito se enmarcan. Únicamente constituyen una limitación total o parcial al derecho subjetivo de disposición “*ius disponendi*” del propietario.
- Otra consideración que debemos hacer, como señala ROCA SASTRE, es que debemos distinguir las prohibiciones de disposición que constituyen una autentica modificación del “*ius disponendi*”, del mero compromiso voluntario de no disponer. La principal razón de ser de esta distinción es que solo tendrán acceso al registro, con carácter general, las primeras, puesto que tienen una relevancia real, más allá de la mera relevancia obligacional y de carácter voluntario de las segundas<sup>8</sup>. A este respecto, conviene hacer referencia al artículo 14 del Reglamento Hipotecario que dota de acceso al registro a los derechos de carácter obligacional siempre y cuando cumplan una serie de requisitos, los cuales no operan en el ámbito de los derechos reales. Quedando claro que el pacto de no disposición no cumple con los requisitos del artículo 14 RH.
- Tampoco se trata de una cuestión relativa a la capacidad o incapacidad del propietario para ejercitar su facultad de disposición<sup>9</sup>.
- También es necesario distinguirlas del modo o carga<sup>10</sup>.
- Tampoco son una condición.<sup>11</sup>

### 2.3 Sujetos intervinientes.

Forman parte de este negocio tres sujetos fundamentales:

- El disponente: Es aquel que ordena la prohibición, limitando el derecho de disponer del bien por su titular. Puede ser o no el propietario transmitente del bien, no siéndolo

---

<sup>8</sup> ROCA SASTRE, R.M. *Instituciones*. P.245.

<sup>9</sup> *Ibidem*.

<sup>10</sup> MARTÍN BRICEÑO, M<sup>a</sup>. R. *Interés económico y social de las prohibiciones voluntarias de disponer: su validez y eficacia jurídica*. Actualidad Civil N<sup>o</sup>6. P. 4. 2010.

<sup>11</sup> LÓPEZ MAZA, S. *Prohibiciones de disponer: cuestiones generales y alguna que otra particular*. Aranzadí-Thomson Reuters. Pamplona. 2019.

en los casos en que la prohibición es ordenada por el legislador o el órgano judicial o administrativo competente.<sup>12</sup>

- El afectado: No es procedente llamarle gravado, puesto que la prohibición de disponer no es un gravamen como tal. Es el propietario real o aparente del bien, aquel que, de ordinario, podría disponer plenamente del bien.
- El beneficiario: Es aquel cuyo interés se busca proteger a través de la prohibición. Puede coincidir con el disponente, el afectado o tratarse de un tercero.

### **3 REQUISITOS PARA LA VALIDEZ DE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER.**

GÓMEZ GÁLLIGO<sup>13</sup> señala que las prohibiciones de disponer han de reunir seis requisitos para considerarse válidos:

- Justa causa.
- Temporalidad.
- Fundamento de garantía.
- Reconocimiento legal.
- Establecimiento expreso.
- Oponibilidad “*erga omnes*”.

En contra de la tesis de este autor, doctrina y jurisprudencia se limitan a mencionar como requisitos indispensables los requisitos de accesoriedad, Justa Causa y temporalidad de forma.

Sin embargo y, como argumentaremos a continuación, hemos de entender que las seis características de GÓMEZ GÁLLIGO<sup>14</sup> son de necesaria observancia.

---

<sup>12</sup> Ídem. P. 74.

<sup>13</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Op. Cit.

<sup>14</sup> Ibidem.

### 3.1 Justa causa.

El primero de los requisitos a los que el autor hace referencia es la “*Justa Causa*”.

Puesto que el Código Civil no recoge una regulación expresa de las prohibiciones de disposición, debemos referirnos a determinados principios generales de este ordenamiento. El fundamento principal de este requisito aparece en el artículo 1275 C.C., en el cual se instituye el principio de causalidad de los negocios jurídicos:

*“Los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral.”*

El precepto anterior debemos relacionarlo con el artículo 1255 C.C., en el cual se instituye el principio de autonomía de la voluntad en materia contractual:

*“Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público”.*

Así pues, las prohibiciones de disposición no pueden ser contrarias a la moral ni el orden público, y su causa tampoco puede responder a motivos contrarios a la moral ni al orden público.

Debemos hacer referencia también a la presunción dispuesta en el artículo 1277 C.C., cuya redacción es la siguiente: *“Aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario.”* Según esta presunción la causa de la prohibición no sería formal de expresión necesaria.

Sin embargo, señala GÓMEZ GÁLLIGO<sup>15</sup> que las prohibiciones de disposición serán únicamente efectivas cuando gocen de publicidad registral y, en este sentido, para adaptarse a los requisitos de acceso al registro, la doctrina mayoritaria defiende que sí será necesaria expresión de la causa que trae esta prohibición de disponer.

De todo esto se desprende que la razón de ser de las prohibiciones de disposición es de carácter accesorio y dependiente de un negocio principal y que no pueden llevarse a cabo como negocio principal en sí mismas pues en tal caso se omitiría este requisito de justa causa, el cual es necesario para la validez de las mismas.

---

<sup>15</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Op. Cit. Pp. 60 a 62.

En este sentido, resulta muy ilustrativa la Resolución de la Dirección General de Registros del Notariado de 25 de julio de 2013, la cual se pronuncia sobre prohibiciones accesorias a negocios realizados a título lucrativo, disponiendo que *“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”*<sup>16</sup>.

Luego las prohibiciones traen causa de un negocio y son consecuencia de este, no se incardinan al propio bien de forma originaria, desprendiéndose de aquí su carácter accesorio.

Con carácter general, doctrina y jurisprudencia asemejan este concepto de Justa Causa aportado por el autor a la accesoriedad a otro negocio jurídico.

### **3.2 Temporalidad.**

Ya hemos mencionado anteriormente que el artículo 785.2 C.C. sanciona con la nulidad las prohibiciones de disposición que tengan carácter perpetuo y las temporales que excedan del límite del artículo 781 C.C.

Por su parte, el límite del artículo 781 C.C. que se menciona es el siguiente: *“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.”*

Por lo tanto, serán nulas también las prohibiciones temporales que vinculen los bienes más allá del segundo grado siempre que no se hagan en favor de personas que vivan “al tiempo de comienzo de la efectividad de la prohibición de disponer”<sup>17</sup>. En cuanto al significado de la expresión “segundo grado”, debemos entender que será la posición mayoritaria, tanto doctrinal como jurisprudencial, la de quienes consideran qué grado equivale a llamamiento<sup>18</sup>.

En cuanto a las consecuencias de la transgresión de este requisito de temporalidad, sostiene DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, que las prohibiciones perpetuas se considerarán

---

<sup>16</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354.

<sup>17</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Op. Cit. Pp. 62 a 66.

<sup>18</sup> Ibidem.

nulas de pleno de derecho, no surtiendo efecto alguno, y las temporales excesivas, deberán verse reducidas en cuanto al exceso<sup>19</sup>.

La Resolución de la Dirección General de Registros del Notariado de 25 de julio de 2013 viene a avalar la postura del autor, en contra de la doctrina y jurisprudencia anteriores, que sostenían que la posición correcta era la nulidad parcial. Es decir, en lo que excediera el límite del artículo 781 C.C.

En este sentido, la resolución a la que nos referimos establece lo siguiente: “*La prohibición de disponer que contravenga esta limitación (el requisito de temporalidad, es decir, las perpetuas) 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 sólo con relación al período autorizado por el artículo 781 del Código civil. [...] las prohibiciones que excedan del límite del artículo 781 del Código Civil (las temporales pero excesivas en cuanto al límite) deben considerarse nulas en el exceso*”<sup>20</sup>.

A tenor de lo anterior conviene aclarar que la nulidad de la prohibición y, por consiguiente, la imposibilidad de su inscripción registral no conlleva la nulidad del acto del cual trae causa ni su inscripción, debido al carácter accesorio de la prohibición.

La última aclaración en cuanto a esta cuestión que debemos precisar es que este límite del artículo 781 solo se extiende a las prohibiciones de disposición que afectan al derecho de disposición de las personas físicas.

En este sentido, GÓMEZ GÁLLIGO, por analogía al artículo 515 C.C. refiere que las prohibiciones de disponer impuestas por personas jurídicas serán plenamente válidas, siempre que no excedan de treinta años<sup>21</sup>.

Finalmente, y volviendo a lo relativo a las personas físicas, debemos destacar que los límites del artículo 781 C.C. se aplican siempre y cuando no se trate de cuestiones relativas a la indivisión de la cosa común, donde se aplicará el límite del artículo 400 C.C.: “[...]Será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.”

---

<sup>19</sup> DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. *Fundamentos de derecho civil patrimonial*. Tomo II. Aranzadí. Pamplona. 2008.

<sup>20</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354.

<sup>21</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Op. cit. Pp. 62 a 66.

La temporalidad de las prohibiciones de disponer responde al interés de que no se perpetúe de forma injustificada su exclusión del tráfico jurídico<sup>22</sup>. De esta forma, se pretende evitar la que se escondan practicas elusivas, destinadas a evitar, por ejemplo, la satisfacción de los créditos de terceros contra el propietario, a través de prohibiciones de disponer.

### 3.3 Fundamento de garantía.

El fundamento de garantía es una cuestión íntimamente vinculada a la Justa Causa y que, generalmente, jurisprudencia y doctrina asemejan o incluso incluyen dentro de la misma.

El fundamento de garantía es consecuencia directa del carácter accesorio de la prohibición de disponer respecto del negocio traslativo del que trae causa. Así pues, la prohibición de disposición nace con la finalidad de garantizar la causa del negocio jurídico al que obedece.

La garantía puede ser de derechos eventuales o futuros, o de los intereses de personas distintas al adquirente, o de satisfacción de las necesidades del beneficiario de la prohibición<sup>23</sup>.

En este sentido, la Resolución de la Dirección General de Registros del Notariado de 25 de julio de 2013 reconoce que: “*Su fundamento es la garantía de derechos o intereses legítimos de otras personas, distintos de los gravados por ellas*”<sup>24</sup>.

A propósito de lo anterior, conviene referirnos, a la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 1991 sostiene que “*su interpretación ha de realizarse con criterio restrictivo y teniendo en cuenta la finalidad perseguida por quien establece tal limitación*”<sup>25</sup>. A tal efecto, se remite a la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1945 que dispone que la inadmisibilidad de los pactos de no enajenar concebidos en términos absolutos con base en el principio de “*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.

---

<sup>22</sup> SAP Málaga 434/2002 de 31 de enero.

<sup>23</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Op. Cit. Pp. 66.

<sup>24</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354.

<sup>25</sup> STS 10403/1991 de 13 de diciembre de 1991.

Este requisito se encuentra íntimamente ligado a la exigencia de Justa Causa. Como aclaración debemos considerar que, en cuanto a justa causa, nos estamos refiriendo a su accesoriadad respecto de un negocio jurídico al cual se subordinan estas prohibiciones y que, el interés digno de protección anteriormente mencionado es al cual debe servir la prohibición como fundamento de garantía.

### 3.4 Reconocimiento legal.

La exigencia de reconocimiento legal tiene su fundamento en la construcción del artículo 348 C.C.: “[...]Sin más limitaciones que las establecidas por la ley”. Este reconocimiento legal no implica que todas las limitaciones tengan su origen en la ley, sino que su fundamento último es el propio ordenamiento jurídico.

En este sentido conviene hacer referencia al artículo 26 de la Ley Hipotecaria de 1946:

*“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.”*

El artículo 26 L.H. dota de reconocimiento legal las prohibiciones de disponer legales, procesales y voluntarias, como veíamos exponiendo. Es relevante este artículo pues viene a corroborar la idea de que las prohibiciones de disposición tienen su fundamento último en la ley, pero esta no viene a darles un origen directo, no están expresamente establecidas todas y cada una de las posibles prohibiciones de disponer en los textos legales. El caso de las prohibiciones judiciales y administrativas es relevante pues las normas procesales reconocen esta potestad, pero dan cierto margen de discrecionalidad al órgano juzgador. De la misma

forma las prohibiciones voluntarias gozan de este reconocimiento, pero siempre subordinadas al ejercicio de la autonomía de la voluntad del transmitente, lo único que hace la ley, en este aspecto, es sujetar su validez a ciertos requisitos legales.

Autores como MOXÓ RUANO y AMORÓS GUARDIOLA<sup>26</sup> han señalado que, efectivamente, la ley tiene que reconocer esta posibilidad de alterar la naturaleza del “*ius disponendi*” anejo a la propiedad.

### 3.5 Establecimiento expreso.

Señala Gómez Gállico que, las prohibiciones de disponer, en consecuencia, han de estar previamente establecidas, bien por la ley, bien por los otorgantes en el título constitutivo, en base a una causa justa reconocida por el ordenamiento<sup>27</sup>.

El autor, por tanto, rechaza las prohibiciones establecidas de forma presunta o tácita<sup>28</sup>, por ser las prohibiciones una excepción a la regla general del dominio, el cual es pleno por naturaleza.

En este sentido, vuelve a referirse, por analogía al artículo 785.1 C.C. que excluye la eficacia de las sustituciones fideicomisarias que no tienen reconocimiento expreso.

Señala además el autor que, en los casos de transmisiones a título lucrativo, debe regir el principio de forma constitutiva instituido en el artículo 633.1 C.C., también en cuanto a las cargas.

### 3.6 Oponibilidad erga omnes.

La naturaleza de las prohibiciones de disposición se incardina en el ámbito del derecho de dominio sobre un determinado bien. Por tanto, la noción afectante a esta limitación es la

---

<sup>26</sup> MOXÓ RUANO, A. *Propiedad Limitada: Las prohibiciones de disponer*. En C. N. Barcelona, *Propiedad y Matrimonio y Sociedades de Responsabilidad limitada*. Vol. II. Barcelona. 1956. Y AMORÓS GUARDIOLA, M. *Prohibición contractual de disponer y derecho de adquisición preferente (Comentario a la Sentencia del T. S. de 12 de noviembre de 1963)*. En *Anuario de Derecho Civil*. Pp. 953 a 988. Madrid. 1965.

<sup>27</sup> GÓMEZ GÁLIGO, F. J. Op. Cit. Pp. 68 y 69.

<sup>28</sup> Ídem.

naturaleza del propio bien en sí y sus caracteres particulares, tratándose, en definitiva, de una carga real, relativa a la propiedad y, por ser la propiedad oponible “*erga omnes*”, las cargas que limiten este derecho deben tener la misma naturaleza.

Distinto sería el caso en que se limitase el derecho de disposición de un determinado bien con respecto a ciertas personas. A tal efecto, señala ROCA SASTRE, que se trataría de pactos con mera eficacia obligacional que en ningún caso podrán tener acceso al registro, y que en ningún caso comportarán la nulidad del negocio jurídico del cual traigan causa<sup>29</sup>.

## **4 CLASIFICACIONES Y CLASES.**

Procederemos a la clasificación de las prohibiciones de disposición en función de cuatro criterios:

1. Por razón de su origen: Legales, judiciales o administrativas y voluntarias
2. Por razón de su alcance objetivo: Absolutas y relativas.
3. Por razón de su alcance temporal: Perpetuas o de duración limitada
4. Por razón de su eficacia: De eficacia obligacional y personal.

En esta ocasión dedicaremos la mayor parte de nuestro estudio al análisis de la primera clasificación, es decir las prohibiciones de disponer enfocadas desde el punto de vista de su origen. No quiere esto decir que no vayamos ni siquiera a mencionar las principales cuestiones relativas a las demás clasificaciones, sino que lo haremos con una menor profundidad.

### **4.1 Clasificación por razón de su origen.**

Esta clasificación aparece por primera vez en el artículo 26 del decreto de 8 de febrero por el que se aprueba la redacción oficial de la Ley Hipotecaria de 1946 (en adelante Ley Hipotecaria o L.H.).

---

<sup>29</sup> ROCA SASTRE, R.M. *Instituciones*. Pp.245 y ss.

El artículo 26 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: “*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.”*

Del análisis de lo anterior podemos agrupar las prohibiciones de disposición en dos grandes grupos:

- Prohibiciones de disposición de anotación registral preceptiva o necesaria, donde se agruparían los supuestos de los apartados segundo y tercero del artículo 26 de la Ley Hipotecaria, ya que estas siempre figuraran en el registro, bien sea a través de inscripción, bien a través de anotación registral.
- Prohibiciones de disponer de anotación registral no necesaria. En este grupo solo entrarían las del apartado primero, las prohibiciones de disposición de carácter legal. En este caso no es necesaria su inscripción, lo cual no obsta a que pueda, efectivamente, practicarse su inscripción.

Por su parte, la inobservancia de estas prohibiciones sigue el criterio establecido, como regla general en el artículo 6.3 del Código Civil de la siguiente forma: “*Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención”.*

Sin embargo, refiere GÓMEZ GÁLLIGO que, si bien la nulidad de pleno derecho es la regla general ante la inobservancia de estas limitaciones, esta no es la única posibilidad, ya que nada impide al donante o causante al imponer una prohibición voluntaria, regular los efectos para el caso de contravención, ya que el título de constitución es ley fundamental en la regulación

de la relación jurídica creada<sup>30</sup>. Y, en este sentido, nos remite a los artículos 675 y 1255 C.C., donde se consagran los principios de prioridad de la voluntad del causante en materia testamentaria y autonomía de la voluntad en materia contractual, respectivamente.

Por otro lado, también GÓMEZ GÁLLIGO, recalca que algunos supuestos de contravención de prohibiciones legales no suponen la nulidad del negocio realizado, sino que conllevan su anulabilidad y, por lo tanto, son susceptibles de ser subsanados<sup>31</sup>.

#### 4.1.1 *Las prohibiciones de disponer de carácter legal.*

##### 4.1.1.1 Consideraciones previas.

Como señalábamos antes, el precepto en que se reconocen las prohibiciones de disposición de carácter legal es el artículo 26.1 de la Ley Hipotecaria: *“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 [...]”*.

En relación con este grupo hemos de hacer distintas consideraciones. En primer lugar, que no son inscribibles por estimarse que gozan ya de suficiente publicidad a través de la ley artículo 6º párrafo 1 C.C.<sup>32</sup>

A modo de aclaración nos referiremos brevemente al artículo 6.1 C.C.: *“La ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento [...]”*. En este precepto se instituye el principio de publicidad legal que tiene alcance general a la totalidad de las normas de nuestro ordenamiento, si bien es una institución tácita cuyo origen se encuentra en la interpretación en sentido negativo del precepto, puesto que no se hace referencia directa a ella.

Esta publicidad legal tiene carácter vinculante para los ciudadanos, en el sentido de que, siendo posible su conocimiento, será ineficaz su incumplimiento, aunque el ciudadano manifieste su desconocimiento de la norma.

---

<sup>30</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Op. cit.

<sup>31</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Op. Cit. P. 125.

<sup>32</sup> Ídem.

En segundo lugar, hemos de señalar que el artículo 26.1 no excluye la posibilidad de su inscripción, sino que la dota de un carácter facultativo a través de la estructura “*no necesitarán inscripción separada y especial*”.

Por otro lado, GÓMEZ GÁLLIGO hace referencia a los requisitos necesarios para la validez de estas prohibiciones legales:

- “1.- *Estar claramente establecidas, como consecuencia de que la propiedad es naturalmente libre.*
- 2.- *Que se impongan por norma de rango legal o que sean consecuencia de un régimen previamente establecido por la Ley.*
- 3.- *Aunque su publicidad registral no sea imprescindible, nada excluye que la Ley que las establezca pueda prever su publicidad registral.”*<sup>33</sup>

#### 4.1.1.1 Las prohibiciones de disponer legales dentro del Código Civil.

El propio código civil impone varias prohibiciones de disponer dentro de su articulado:

- La prohibición de disponer a título gratuito de los herederos del declarado ausente (Artículo 196 C.C.).
- Las derivadas de la obligación de reservar (Artículos 811 y 975 C.C.).
- La prohibición de disponer del domicilio conyugal por uno de los cónyuges (Artículo 1320 C.C.).

##### 4.1.1.1.1 La prohibición de disponer a título gratuito del heredero del ausente declarado fallecido. (Art. 196 C.C.)

En lo relativo a la cuestión que nos ocupa, nos interesan los dos primeros párrafos del artículo 196 C.C.: “*Firme la declaración de fallecimiento del ausente, se abrirá la sucesión en los bienes del mismo, procediéndose a su adjudicación conforme a lo dispuesto legalmente.*

*Los herederos no podrán disponer a título gratuito hasta cinco años después de la declaración del fallecimiento”.*

---

<sup>33</sup> GÓMEZ GÁLLIGO F.J. Op. Cit.

Así pues, se instituye una prohibición de disponer sobre el “*ius disponendi*” de los herederos, de tal forma que, estos adquieren la propiedad de lo heredado, pero de forma incompleta, ya que su derecho a disponer de lo heredado se somete a término suspensivo de cinco años. Una vez transcurrido este plazo, los herederos verán esta limitación alzada y su dominio sobre los bienes será pleno.

Podemos entender que esta limitación responde a un deber de conservación derivado de la relativa certeza de la declaración de fallecimiento. Puesto que, si bien se ha declarado fallecida a una persona y se ha repartido su herencia, esta limitación responde a la posibilidad de reaparición de la persona, de tal forma que pudiera anularse la partición de la herencia y recuperar el ausente reaparecido los bienes de su patrimonio, o el precio de estos.

A este respecto el artículo 197 C.C. establece: “*Si después de la declaración de fallecimiento se presentase el ausente o se probase su existencia, recobrará sus bienes en el estado en que se encuentren y tendrá derecho al precio de los que se hubieran vendido, o a los bienes que con este precio se hayan adquirido, pero no podrá reclamar de sus sucesores rentas, frutos ni productos obtenidos con los bienes de su sucesión, sino desde el día de su presencia o de la declaración de no haber muerto.*”

La primera cuestión a aclarar es, que este plazo de cinco años debe contarse desde la fecha de apertura de la sucesión, que generalmente coincidirá con la fecha recogida en la declaración de fallecimiento como momento efectivo de la defunción.

Otro punto relevante es la posibilidad de que, una vez declarado fallecido al ausente, se compruebe su muerte real que, de ser constatada liberará de esta prohibición a los herederos, produciendo además un cambio en la fecha de la apertura de sucesión, si se concluyese que la fecha real de defunción es distinta que la que figura en la declaración de fallecimiento.

Otra cuestión importante es sobre los negocios jurídicos que entran dentro del concepto “gratuitos”. A tenor de esto, DÍAZ GARCÍA señala que estos negocios jurídicos a título lucrativo deben entenderse en su sentido más amplio<sup>34</sup>. Sin embargo, no debemos olvidar que al ser una limitación excepcional de un derecho que, con carácter general, es pleno, esta opinión queda en duda.

---

<sup>34</sup> DÍAZ GARCÍA, H. en BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. *Comentarios al Código Civil*. Tomo II. Tirant Lo Blanch. Valencia. 2013.

A este respecto, debemos señalar algunos supuestos dudosos en los que, si bien se está ejercitando una facultad relativa al dominio del bien, no se está disponiendo del bien de forma que este no pueda ser recuperado por el ausente si reapareciese, el ejemplo más claro es la constitución de garantías en favor de tercero.

Otro aspecto es el relativo a la posibilidad del heredero de ceder a título gratuito su porción del caudal hereditario, la cual debemos considerar como prohibida a tenor de lo dispuesto. Distinto es el caso del heredero que repudia la herencia del declarado fallecido, acreciendo esta, a sus coherederos, o pasando al siguiente grado del llamamiento, lo cual debemos entender que es posible, puesto que nadie puede ser obligado a aceptar una herencia.

Finalmente, debemos referirnos a la posibilidad de que sí se extendería la limitación a los herederos del heredero en caso de transmisión *mortis causa*<sup>35</sup>. Debiendo entender que la respuesta a esta cuestión es afirmativa, puesto que la limitación de carácter legal y temporal responde a un fin de preservar el patrimonio del declarado fallecido, no a cuestiones de índole personal derivadas de la figura de los herederos.

#### 4.1.1.1.2 Las prohibiciones de disponer derivadas de las obligaciones de reserva. (Arts. 811 y 975 C.C.)

También se tratan, estas obligaciones de reservar instituidas en los artículos 811 y 975 C.C., de prohibiciones de disponer establecidas en el articulado del Código Civil.<sup>36</sup>

En primer lugar, vamos a proceder al análisis del artículo 811 C.C.: “*El ascendiente que heredare de su descendiente bienes que éste hubiese adquirido por título lucrativo de otro ascendiente, o de*

---

<sup>35</sup> MARIÑO PARDO, F. (2015): “*El momento de la apertura de la sucesión en la declaración de fallecimiento. Limitaciones de los herederos que adquieren del declarado fallecido y deber de restitución en caso de reaparición: artículos 196 y 197 Código Civil. El heredero aparente. El caso de la desaparición del cadáver*”. Recuperado de: <http://www.iurisprudente.com/2015/06/el-momento-de-la-apertura-de-la.html> [consulta 05/4/2021].

<sup>36</sup> Notariosyregistradores.com (2016): Derecho Hipotecario Tema 17: Las prohibiciones de disponer y el Registro de la Propiedad. Examen especial de las prohibiciones voluntarias. El pacto de reserva de dominio. <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-17-hipotecario-registros/> [consulta 20/2/2021].

*un hermano, se halla obligado a reservar los que hubiere adquirido por ministerio de la ley en favor de los parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes proceden.”*

Se plantea este supuesto en el marco de una sucesión en favor del ascendiente del causante. Un ascendiente que, a su vez, va a ser llamado a heredar bienes que su causante descendiente heredó a título lucrativo de otro ascendiente o de un hermano.

La razón de esta norma excepcional y limitativa viene a pretender evitar que, a causa de la prematura muerte del descendiente sin descendencia, los bienes heredados por el padre que provengan de sus parientes salgan de la línea sucesoria a la que pertenecen, de tal forma que se limita la posibilidad de disponer del causahabiente ascendente en favor de sus posibles herederos.

A este respecto debemos mencionar distintas cuestiones que pueden aparecer. En primer lugar, la cuestión de si la obligación de reserva hasta los parientes dentro del tercer grado de la misma línea se refiere a los del causahabiente o los del causante descendiente, debemos entender que se refiere a los parientes dentro del tercer grado del causante. Debido, esto, a que se trata de una voluntad excepcional del legislador de proteger los intereses de los demás llamados a heredar cuando el reservista fallezca.

En segundo lugar, en relación a la mención de los bienes adquiridos “*por Ministerio de la Ley*”, debemos aclarar que la fórmula abarca tanto los bienes adquiridos en el ámbito de la sucesión intestada como los bienes adquiridos en el marco de una sucesión testamentaria que se incluyan en la cuantía del haber legítimo. A este respecto, debemos referirnos a la Sentencia de la Sala 2ª del Tribunal Supremo 896/2006 de 25 de septiembre de 2006, que dice lo siguiente: “*se comprende necesariamente la legítima, no porque la voluntad del descendiente coincida con su obligación de dejar al ascendiente dicha legítima, y al testar le nombre heredero de todo o la mayor parte de su caudal, ha de privarse de este derecho a quien legítimamente lo tiene, máxime, si se trata, como acontece en este caso de este recurso, del hijo con respecto a su madre, a quien es natural que tenga y guarde toda la consideración, todo el respeto que engendra el cariño y que son propios de ese vínculo, tan santo y tan estrecho que entre madre e hijo existe y porque, además, si fuera de otro modo, si no fuese lícita, esa justa determinación del espíritu, sobre ser ello contrario a la naturaleza, entrañaría asimismo el peligro de que de modo harto fácil y hacedero pudiera burlarse el principio que informa el repetido artículo 811 del Código, que no es otro que el propósito de evitar que los bienes salgan de la línea y vayan a parar a personas extrañas a aquellas de quienes procedan, toda vez que bastaría que un descendiente nombrase en testamento a su ascendiente heredero*

*para que éste no tuviese la obligación de reservar, ya que entonces habrían perdido el carácter de reservables los bienes*<sup>37</sup>.

Esta inclusión de la cuantía legítima en el marco de la prohibición de disponer responde a la voluntad del legislador de proteger las legítimas y el interés de los descendientes, la cual se hace patente a lo largo de todo el ámbito de las sucesiones.

En cuanto a la restante obligación de reserva, el artículo 975 C.C. dispone: “*La enajenación que de los bienes inmuebles sujetos a reserva hubiere hecho el viudo o la viuda después de contraer segundo matrimonio subsistirá únicamente si a su muerte no quedan hijos ni descendientes del primero, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria*”.

Esta obligación de reserva responde a un supuesto exclusivo en que el viudo contrajo segundas nupcias y vendió, después de efectivo este segundo matrimonio, bienes heredados a causa del fallecimiento del primer cónyuge.

En este caso, se sanciona con la nulidad las enajenaciones realizadas siempre que haya descendientes vivos de la primera unión. Responde, este precepto limitativo a la voluntad del legislador de proteger los intereses de los legitimarios del fallecido, manteniendo los bienes en la línea sucesoria de estos, sin que puedan cambiar debido por el interés del cónyuge y su segundo matrimonio.

Con respecto a estas dos obligaciones de los artículos 811 y 975 C.C, debemos hacer referencia con carácter aclaratorio al apunte de VALLET DE GOYTISOLO: a la obligación de reservar va íntimamente unida la prohibición de enajenar; deducción necesaria, a no suponerse el absurdo de que las leyes constitutivas de esta obligación quisieran dar al mismo tiempo, a aquel a quien la impone, medios de eludirla<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup> STS 896/2006 de 25 de septiembre de 2006.

<sup>38</sup> VALLET DE GOYTISOLO, J.B. *La jurisprudencia del Tribunal Supremo y el artículo 811 del Código Civil*. En M. d. Justicia., *Anuario de Derecho Civil Vol. 11 Tomo III*. Pp. 649-766. BOE. Madrid. 1958.

4.1.1.1.3 La prohibición de disponer del domicilio conyugal sin el consentimiento del otro cónyuge. (Art. 1320 C.C.).

El artículo 1320 C.C. instituye otro supuesto en que la facultad de disposición de un bien privativo queda limitada: *“Para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque tales derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges, se requerirá el consentimiento de ambos o, en su caso, autorización judicial.*

*La manifestación errónea o falsa del disponente sobre el carácter de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe.”*

Nos encontramos ante un condicionamiento de la facultad de disposición del propietario del inmueble en el que residan habitualmente ambos cónyuges. Es por ello, que resulta dudosa la naturaleza de esta institución.

En primer lugar, hemos de aclarar que la norma del artículo 1320 C.C. es una norma de derecho matrimonial primario, independientemente del régimen económico matrimonial elegido por los cónyuges. A tal efecto se ha pronunciado la Resolución de la Dirección General de Registros del Notariado de 19 de diciembre de 2017, que dice lo siguiente: *“Esta norma se encuentra en el capítulo de las disposiciones generales del régimen económico-matrimonial, o régimen primario, aplicándose con independencia del régimen económico patrimonial que rijan constante matrimonio”*<sup>39</sup>.

Es una norma pensada tanto para operar dentro del ámbito de norma funcionamiento del matrimonio, como dentro del ámbito del conflicto familiar no judicial, quedando excluido de los casos de proceso judicial por las medidas acordadas por el órgano competente.

A este respecto, en el ámbito de un conflicto judicial de carácter familiar, la Sentencia 14425/2013, de la Audiencia Provincial de Madrid de 13 de noviembre de 2013 señala que el poder de disposición es únicamente inherente al titular del inmueble, excluyéndose al titular del uso<sup>40</sup>. Por lo que el titular del uso únicamente podría prestar o denegar su asentimiento ante la iniciativa del propietario de disponer del bien.

En cuanto al consentimiento, la misma SAP M 14425/2013 de 134 de noviembre de 2013 establece *“que el consentimiento [...] puede ser expreso o tácito, anterior o posterior al negocio y también*

---

<sup>39</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2017. Boletín Oficial del Estado núm. 9, de 10 de enero de 2018, pp. 4111 a 4116.

<sup>40</sup> SAP M 14425/2013 de 134 de noviembre de 2013.

*inferido de las circunstancias concurrentes, debiendo ser ponderada la pasividad del cónyuge y su no oposición a la enajenación, así como la ausencia de fraude o perjuicio [...]”<sup>41</sup>.*

Por lo tanto, el efecto de la falta de consentimiento no es la nulidad de pleno derecho del negocio jurídico, como es en los demás casos en que se ignora una prohibición de disposición por virtud del artículo 6.3 C.C., sino que se produce una anulabilidad del negocio jurídico y, a su vez una posibilidad de subsanar este defecto. Por eso, como hemos mencionado anteriormente, es dudosa la naturaleza de esta limitación.

Sobre la naturaleza de esta prohibición de disposición se pronuncia GÓMEZ GÁLLIGO: *“entiendo que si se trata de una propia prohibición de disponer cuyo efecto, sin embargo, no siempre es la nulidad absoluta del acto dispositivo, lo cual está previsto —como excepción— en el artículo 6, párrafo 3º C.C., a cuyo tenor los actos contrarios a una norma imperativa o prohibitiva son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para caso de contravención”<sup>42</sup>. Y, a este respecto hace referencia al artículo 1322 C.C., el cual señala que: “Cuando la ley requiera para un acto de administración o disposición que uno de los cónyuges actúe con el consentimiento del otro, los realizados sin él y que no hayan sido expresa o tácitamente confirmados, podrán ser anulados”.*

También hemos de mencionar que el cónyuge titular del poder de disposición puede recabar autorización judicial para disponer del inmueble en caso de no conseguir el asentimiento del otro cónyuge, siempre que no haya pronunciamiento judicial al respecto (casos de separación de hecho o procesos matrimoniales donde no exista pronunciamiento sobre esta cuestión).

En cuanto al alcance de esta limitación, la ya mencionada SAP M 14425/2013, de 13 de noviembre de 2013, establece que: *“la titularidad del derecho para ocupar la vivienda puede ser muy variada, así el derecho de propiedad u otro derecho real de contenido análogo (derecho de superficie, censo, usufructo, uso y habitación) o meramente personal como arrendamiento o precario”*. Por lo que hemos de entender que estos *“actos de disposición de la vivienda habitual”* incluyen cualquier posibilidad de un cónyuge de privar el acceso o la ocupación de la vivienda habitual al núcleo familiar.

A este respecto, se nos plantea la cuestión de si será necesario el asentimiento del cónyuge no propietario en los casos de disposición de la vivienda conyugal con reserva de usufructo conjunto. En este sentido, dispone la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero de 2021: *“no hay elemento objetivo alguno del que resulte posibilidad de eliminación o sustancial privación del goce de la vivienda o perturbación de la convivencia*

---

<sup>41</sup> Ídem.

<sup>42</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Op. Cit. P. 125.

*familiar en la misma. A mayor abundamiento, como se alega por el recurrente, en el momento en que el usufructo se extinga por fallecimiento de su titular, quedaría disuelto el matrimonio, y habrá dejado de existir un domicilio conyugal?*

Por otro lado, hemos de referirnos al artículo 1378 C.C., el cual consagra la nulidad de los actos de disposición a título gratuito cuando se omita el consentimiento del otro cónyuge, siempre que sea necesario.

Por lo tanto, el efecto de esta omisión del consentimiento es la nulidad de los actos de disposición a título gratuito y la anulabilidad de los actos de disposición a título oneroso.

#### 4.1.1.2 Prohibiciones de disponer legales en otros textos.

A lo largo de todo el ordenamiento jurídico civil nos encontraremos con diversas prohibiciones de disponer de carácter legal, que no tienen por qué estar dispuestas en el Código Civil.

El primer ejemplo de estas prohibiciones de disponer es la que nos encontramos en el artículo 4 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento: *“El deudor no podrá enajenar los bienes hipotecados o dados en prenda sin el consentimiento del acreedor”*. En cuanto al incumplimiento, el párrafo tercero del artículo 29 nos indica que se permite al acreedor dar por vencido el crédito e instar la ejecución.

Sobre esto se pronuncia GÓMEZ-ACEBO SANTOS, equiparando la hipoteca sobre establecimiento mercantil a la hipoteca mobiliaria que la nulidad debe ser plena<sup>43</sup>. Sin embargo, atendiendo al efecto dispuesto por el artículo 29.3 LHMPSD y al criterio expuesto anteriormente sobre asentimiento del cónyuge, entiendo que es más correcto optar por una anulabilidad con posibilidad de ser subsanada por un asentimiento posterior.

Además, señala GÓMEZ GÁLLIGO que: *“También constituye un supuesto de prohibición legal, el recogido en el artículo 2 de la citada ley, que prohíbe constituir hipoteca mobiliaria sobre bienes ya hipotecados, pignorados o embargados, lo que se justifica según la exposición de motivos de la citada ley en la necesidad de evitar colisiones de derechos, y que a mi juicio —como propia prohibición de disponer— no se puede*

---

<sup>43</sup> GÓMEZ-ACEBO SANTOS, F. *La hipoteca de establecimiento mercantil*. RDM. Madrid. 1955.

*contravenir ni siquiera con el consentimiento del favorecido*<sup>44</sup>. Por lo que son dos las prohibiciones de disponer en el ámbito de la Hipoteca mobiliaria.

Otro ejemplo de prohibiciones de disponer fuera del Código Civil aparece en el artículo 5.b) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.: *“La transmisión «inter vivos» o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla”* para los casos en que se haya obtenido la subvención dispuesta por el texto.

Es llamativa esta limitación debido a que, por ejemplo, en el Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no aparece ninguna limitación a la facultad de disposición.

El artículo 27.5 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias establece: *“El propietario colindante que ejercite el derecho de retracto no podrá enajenar la finca retraída durante el plazo de seis años, a contar desde su adquisición”*. Aquí también aparece una limitación a la facultad de disponer derivada del ejercicio de un derecho de adquisición preferente en materia de explotaciones agrarias.

También aparecen estas limitaciones a la facultad de disponer en los sistemas civiles forales, como es el caso de la prohibición de disponer de los bienes adquiridos por derecho de abolorio y retracto gentilicio durante cinco y dos años en Aragón y, hasta 2019 en Navarra, respectivamente, o de vender bienes adquiridos por el censalista por derecho de *fadiga* durante seis años, en Cataluña.

En concreto, estas prohibiciones se encuentran en los siguientes preceptos:

- Artículo 596 del Código Civil Aragonés: *“El adquirente por derecho de abolorio no podrá enajenar el bien adquirido por acto voluntario entre vivos durante cinco años, a no ser que venga a peor fortuna”*.

---

<sup>44</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Op. Cit. P.112.

- Ley 459 de la Compilación foral navarra de 1973, derogada por la nueva compilación de 2019.
- Artículo 565-25.2 del Código de leyes Civiles de Cataluña: *“El censalista que haya adquirido la propiedad de la finca gravada haciendo uso del derecho de fadiga no puede transmitirla a título oneroso antes de seis años contados desde su adquisición, salvo que el adquirente sea un organismo público”*.

Como se puede ver, estos derechos históricos que perduran hoy día responden a un interés del legislador de prolongar temporalmente la propiedad de los beneficiarios sobre los inmuebles retraídos a fin de eliminar posibles intereses especulativos.

Otra figura cuya relevancia no podemos obviar es la contenida en el artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario, al cual se refiere GÓNZALEZ GARCÍA<sup>45</sup>. La limitación mencionada recae sobre los bienes privativos del cónyuge que, una vez disuelta la sociedad de gananciales, se declaran privativos únicamente por la declaración de voluntad del otro cónyuge. En concreto, el tenor del artículo es el siguiente: *“Todos los actos inscribibles relativos a estos bienes se realizarán exclusivamente por el cónyuge a cuyo favor se haya hecho la confesión, quien, no obstante, necesitará para los actos de disposición realizados después del fallecimiento del cónyuge confesante el consentimiento de los herederos forzosos de éste, si los tuviere, salvo que el carácter privativo del bien resultare de la partición de la herencia”*.

Se trata, por tanto, de una figura de prohibición de disponer relativa a la figura del asentimiento, similar a la del artículo 1320 C.C., de lo cual debemos entender que las consecuencias de su incumplimiento son las mismas, la anulabilidad con la consecuente posibilidad de ratificación por parte, en este caso, de los herederos forzosos.

El propio artículo difiere la situación mencionada anteriormente de la posibilidad de que el bien al que nos podemos referir resulte, al momento de la partición de la herencia, parte del caudal a heredar por el cónyuge supérstite. En ese caso, la prohibición no operaría, ya que la privatividad del bien no responde a la confesión, sino a la transmisión *mortis causa*.

---

<sup>45</sup> GONZÁLEZ GARCÍA, J. *Régimen económico de gananciales (I)*. En F. J. Sanchez Calero, *Curso de Derecho Civil IV: Derechos de familia y sucesiones*. Pp. 173 a 201. Tirant Lo-Blanch. Valencia. 2019

#### 4.1.2 *Las prohibiciones de disponer procesales.*

Este tipo de prohibiciones tienen su fundamento último en la ley, en concreto, estas posibilidades se recogen en el artículo 26.2 L.H. y en la LEC. GÓMEZ GÁLLIGO señala que su diferencia con las prohibiciones de disponer legales es que su eficacia se hace depender de su anotación en el registro, cosa que no es necesaria para las prohibiciones legales<sup>46</sup>. A su vez y, en relación con lo anterior, las prohibiciones procesales se hacen depender de una decisión de los organismos judiciales o administrativos competentes, pues no operan *ex ante*, sino que se someten a la discrecionalidad del órgano competente que acuerde la medida que conlleva esta prohibición.

Estas prohibiciones de disponer de carácter procesal responden al fin de garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia o las responsabilidades que de ella puedan derivar.

A tenor de lo anterior, podemos señalar que tienen acceso al registro por vía de anotación preventiva, no de inscripción.

También hemos de señalar que esta anotación tiene carácter constitutivo y que, por tanto, antes de su inscripción no producirán efectos. A este respecto, podemos apoyar la anterior afirmación refiriéndonos al artículo 145 R.H.: *“Las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, comprendidas en el número 2º del artículo 26 y número 4º del artículo 42 de esta Ley, impedirán la inscripción o anotación de los actos dispositivos que respecto de la finca o el derecho sobre los que haya recaído la notación hubiere realizado posteriormente a ésta su titular, pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación”*.

##### 4.1.2.1 Prohibiciones de disposición judiciales.

Las prohibiciones de disponer de carácter judicial aparecen en el ámbito del proceso judicial en cualquiera de los órdenes. A este respecto, la Ley Hipotecaria se pronuncia en sus artículos 26.2: *“Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva”*, y 42.4: *“El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera*

---

<sup>46</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Op. Cit.

*obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles*”. Pueden dictarse en el ámbito de adopción de medidas cautelares, siendo una decisión adoptada para asegurar que el fin que se persigue con el proceso no va a ser eludido por ninguna de las partes, lo que se pretende es hacer posible la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria<sup>47</sup>.

En cuanto a la vigencia temporal de estas prohibiciones se pronuncia GÓMEZ GÁLLIGO en relación con el artículo 199.2 del R.H y 86 L.H. aludiendo que su duración es de cuatro años, con posibilidad de acordar su prórroga hasta el final del proceso en el que se anotaron<sup>48</sup>. También hay que referir que el efecto de *cierre registral* que producen estas anotaciones preventivas es una excepción a la regla general del artículo 71 L.H. el cual dispone que, como veremos más adelante, la anotación lo que garantiza es que la hipotética enajenación de los bienes no afecta a los derechos inscritos en favor de terceros.

En el marco de las prohibiciones de disponer judiciales hemos de referir que, con carácter general, existe una tendencia a acordar la anotación de la prohibición de disponer de los bienes del condenado declarado en rebeldía hasta que transcurran los plazos para que este se persone en el proceso y ejercite las acciones correspondientes a su defensa. Esta tendencia es consecuencia de su antiguo reconocimiento en la Ley de Enjuiciamiento Criminal de 1881, sin embargo, en la L.E.C. del año 2.000 no se recogen las disposiciones relativas a los bienes del declarado en rebeldía. Estas disposiciones respondían a un interés de proteger al declarado en rebeldía para no verse privado de sus bienes por la prolongación en el tiempo de su defensa ante su imposibilidad de comparecer en tiempo y forma en el proceso ordinario. También se garantiza con estas prohibiciones, que el demandado declarado rebelde no aproveche esta ausencia para deshacerse de los bienes objeto de la demanda alegando su desconocimiento, protegiendo, por tanto, el interés del demandante.

Por su parte, el artículo 20 L.H. *in fine* dispone que “*En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento*”, permitiendo la posibilidad para el proceso criminal y de decomiso de anotar prohibición de disponer contra un titular distinto del encausado si se sospecha que el titular real es el encausado.

---

<sup>47</sup> MATEO SANZ J.B. arts. 26 y 27 L.H. En A. A. Domínguez Luelmo, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. P. 595. Aranzadí. Pamplona. 2019.

<sup>48</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Op. Cit. P. 143.

#### 4.1.2.2 Prohibiciones de disponer administrativas.

Señala el profesor MATEO SANZ, que estas prohibiciones son acordadas por un órgano administrativo con una doble finalidad: o bien cuando peligren los intereses de los ciudadanos, o bien cuando lo sean los de la propia administración<sup>49</sup>.

En el ámbito administrativo destacan las prohibiciones de disponer recogidas en la Ley 20/2015 de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras. En concreto, el artículo 160.1.c) dispone: “1. *Con independencia de las sanciones administrativas que se pudieran imponer, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá adoptar las siguientes medidas de control especial: c) Prohibir la disposición de los bienes que se determinen de la entidad y de sus filiales, salvo que sean entidades financieras sometidas a supervisión.*”.

En estos casos, las prohibiciones de disponer actúan de la misma forma que las judiciales, con la diferencia de que son acordadas a discrecionalidad por entidades administrativas. Además, el artículo anterior se complementa en un apartado tercero con el efecto de *cierre registral* que produce la anotación preventiva de la medida: “3.ª *La anotación preventiva de la prohibición de disponer en los registros públicos correspondientes, para lo que será título suficiente la resolución de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones en la que se acuerde la referida prohibición de disponer. Durante la vigencia de la anotación preventiva no podrán inscribirse en los registros públicos derechos reales de garantía ni anotarse mandamientos judiciales o providencias administrativas de embargo, ni las entidades de crédito podrán cargar o hacer efectivo pago alguno por mandamientos judiciales o de apremio o por cualquier otro concepto, sin la autorización previa y expresa de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones*”.

Por su parte, también aparece la figura de la prohibición de disponer en el artículo 79.5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la

---

<sup>49</sup> MATEO SANZ J. B. Op. Cit. P. 593.

Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística: *“Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.o de la Ley Hipotecaria”*.

También, en el artículo 81 de la Ley General Tributaria se dispone la posibilidad de que la Administración Tributaria acuerde la anotación de medidas cautelares para asegurar el cobro cuando las circunstancias así lo aconsejen.<sup>50</sup>

#### 4.1.3 Las prohibiciones de disponer voluntarias.

##### 4.1.3.1 Consideraciones previas.

El tercer gran grupo de prohibiciones de disponer y, a mi juicio, el que requiere una mayor profundidad en el análisis es instituido en el artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria: *“Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas: Tercero. Las impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito [...]”*.

Excluye, por tanto, este artículo 26.3 la posibilidad de que las prohibiciones de disponer que pesen sobre bienes adquiridos a título oneroso tengan acceso al Registro de la propiedad y surtan efecto de acuerdo con ello. A este efecto se pronuncia el artículo 27 de la misma norma: *“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”*.

A este respecto, debemos señalar que, la inscripción de las prohibiciones de disponer impuestas por la voluntad del disponente, a diferencia de las legales (cuya inscripción es no es imprescindible para su eficacia) y las procesales (que tienen acceso al registro por vía de anotación preventiva), tienen acceso al registro por vía de inscripción, siendo esta indispensable para que produzcan efectos.

En cuanto a los requisitos que deben cumplir, ya hemos mencionado que los requisitos a observar son la justa causa o accesoriedad, reconocimiento legal, disposición expresa,

---

<sup>50</sup> MATEO SANZ, J.B. Op. Cit P. 594.

responder a un interés lícito, tener un alcance temporal limitado y producir efectos frente al total de la colectividad.

Así pues, podemos referirnos a las prohibiciones de disponer voluntarias como un gravamen o limitación impuesta por el propietario de un bien, en el ámbito de su autonomía de voluntad y a causa de otro negocio jurídico, tendente a impedir o limitar la libre circulación del bien en el tráfico jurídico durante un periodo de tiempo limitado.

#### 4.1.3.2 Distinción entre prohibiciones de disponer con causa en negocios jurídicos gratuitos, onerosos o mixtos.

Las prohibiciones de disponer que traen causa de negocios jurídicos gratuitos son las reconocidas por el artículo 26.3 L.H. y siempre tendrán acceso al Registro de la Propiedad, salvo que estén prohibidas, como es el caso de las perpetuas. En cualquier caso, en estas limitaciones rige el principio de forma constitutiva, siendo esta indispensable para alegar su oponibilidad.

Los negocios jurídicos gratuitos que pueden dar lugar a estas prohibiciones de disponer son las donaciones, las capitulaciones matrimoniales o el pacto de disponer de los comuneros.

La eficacia de las prohibiciones de disponer voluntarias que traen causa de negocios jurídicos gratuitos es de carácter real, siendo oponibles erga omnes por consecuencia del principio de publicidad registral.

Por otro lado, las prohibiciones de disponer voluntarias que traen causa de negocios jurídicos onerosos no están considerados por la doctrina como actos de eficacia real, debido a la exclusión que realiza el artículo 27 L.H. de su acceso al Registro. No es una objeción, no obstante, de que puedan suscribirse pactos entre las partes a fin de limitar esta facultad de disponer del bien, es más, el propio artículo 27 L.H. junto con el artículo 57 R.H. establecen la posibilidad y requisitos, respectivamente, de que estas prohibiciones puedan tener acceso al registro a través de otros asientos, como la hipoteca.

Sin embargo, estos pactos gozan únicamente de eficacia obligacional y no son susceptibles de producir efectos frente a terceros<sup>51</sup>. La consecuencia principal de esta afirmación es que

---

<sup>51</sup> LÓPEZ MAZA, S. Op. Cit.

el incumplimiento de este pacto no conlleva la nulidad del negocio jurídico en el que se ha producido, simplemente dará lugar a la acción de resarcimiento por parte del perjudicado<sup>52</sup>.

No obstante, ante esta regla general de eficacia obligacional, la ya mencionada Resolución de la Dirección General de Registros del Notariado de 25 de junio de 2013 reconoce diversas excepciones fundamentadas en el interés general: “*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 en relación a bienes muebles e inmuebles [...] 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 [...]; c) prohibición de ejercicio de la acción de división por los comuneros, cuando está justificado, en aras de la permanencia de la comunidad [...]; 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 [...]; e) la propia previsión de prohibiciones de disponer en actos a título oneroso en Navarra cuando existe razón justificativa suficiente [...]*”<sup>53</sup>.

Por otro lado, puede darse el caso de que una prohibición de disponer traiga causa de un negocio jurídico de naturaleza dudosa, como puede ser la compraventa “*cum donatione*”, en la que el comprador paga un precio llamativamente inferior al que tendría el bien en condiciones normales. La doctrina entiende que este tipo de negocio contiene la naturaleza de ambos contratos, uno oneroso y uno gratuito.

En estos casos un sector de la doctrina entiende que la solución correcta es atender a la causalidad predominante en el negocio, de tal forma que, si el volumen de la liberalidad es superior al del negocio oneroso, la prohibición tendrá eficacia real y, de ser al contrario la eficacia de la prohibición será obligacional<sup>54</sup>.

Aunque, es cierto que, esta solución es contraria al artículo 27 L.H. por posibilitar el acceso al registro de prohibiciones de disponer con causa en negocios onerosos, lo cual debe descartarse en cualquier supuesto en el que exista una mínima onerosidad, como regla general. Entiendo que la solución a esta cuestión es la contenida en la Resolución de la Dirección General de Registros del Notariado de 25 de junio de 2013: “*También el Centro Directivo ha optado por el alcance puramente obligacional (no inscribible y en su caso cancelable al amparo*

---

<sup>52</sup> MARQUEÑO DE LLANO, M. “*Prohibiciones testamentarias de disponer.*” Bosch. Barcelona. 2003.

<sup>53</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354.

<sup>54</sup> CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J. “*Las prohibiciones de disponer o la fuerza constitutiva del Registro.*” Bosch. Barcelona. 2006.

*del artículo 98 de la Ley Hipotecaria), no sólo de las prohibiciones impuestas en actos onerosos, sino también de las impuestas en actos de causa mixta”<sup>55</sup>.*

#### 4.1.3.3 Matizaciones sobre las prohibiciones de disponer en negocios “mortis causa”.

Las prohibiciones de disponer voluntarias nacidas de transmisiones “mortis causa” deben recogerse expresamente en el testamento del causante. De esta hipótesis debemos excluir las prohibiciones de disponer de los artículos 196.2, 811 y 975 C.C. puesto que, si bien se dan en el marco de una transmisión patrimonial a causa de una sucesión, son de carácter legal y no se desarrollan en el ámbito de la autonomía de la voluntad del testador.

En cuanto a la forma, deben estar incluidas expresamente en documento público testamentario plenamente válido y debe desprenderse esta voluntad de la redacción, pues ya hemos visto que la posibilidad de establecer estas limitaciones a la facultad dispositiva de forma tácita queda descartada. A este respecto conviene referirnos a la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2018, en la que se reconoce que la interpretación subjetivista de la voluntad testamentaria compete al juzgado, debiendo limitarse los fedatarios a la interpretación literal de lo dispuesto en el testamento<sup>56</sup>.

En cuanto al tipo de testamento en que debe disponerse no hay especialidades, puede darse tanto en testamento abierto, como cerrado u ológrafo siempre que se proceda a su correcta protocolización y no haya sido revocado de ninguna forma.

Las prohibiciones de disponer voluntarias en este ámbito están sujetas a dos límites, el respeto de las legítimas del artículo 813 C.C. y el límite de llamamientos del artículo 781 C.C.

El artículo 813 C.C. dispone el principio de intangibilidad cualitativa de las legítimas, expresando que: “*(refiriéndose a la legítima) Tampoco podrá imponer sobre ella gravamen, ni condición [...]*”. Debemos señalar también que la doctrina entiende que, este artículo, excluye la posibilidad de gravar la legítima estricta, manteniendo la posibilidad de gravar la mejora.

---

<sup>55</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354.

<sup>56</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2018. Boletín Oficial del Estado núm. 282, de 22 de noviembre de 2018, pp. 113616 a 113631.

El artículo 781 C.C., por su parte, limita el número de llamamientos que están sujetos al gravamen a dos o a personas que vivan al tiempo del testador. Esta limitación responde a una voluntad del legislador de no permitir que se excluyan bienes del tráfico jurídico de forma perpetua, sancionándose con la nulidad de la parte que exceda este límite en el caso de las prohibiciones temporales y la nulidad absoluto de las que tengan carácter perpetuo.

#### 4.1.3.4 Principales figuras de prohibiciones de disponer voluntarias en negocios onerosos cuya inscripción es admitida.

Como ya hemos referido hace un momento, la Resolución de la Dirección General de Registros y el Notariado de 25 de junio de 2013 admite la posibilidad de inscribir determinadas prohibiciones de disponer que traen causa en actos onerosos<sup>57</sup>:

- El pacto de reserva de dominio en la venta con precio aplazado en relación tanto a bienes muebles como a inmuebles: En este supuesto, el vendedor de la cosa no transmite la propiedad del bien al comprador hasta que no termina de pagar el precio del bien. La prohibición aquí opera limitando la facultad de disposición del vendedor en tanto que no puede disponer de la cosa en favor de ningún tercero y tampoco en favor del comprador hasta satisfecho el precio. De esta forma, el comprador se constituye como mero poseedor de la cosa con obligación de satisfacer la totalidad del precio aplazado.
- La prohibición de arrendar los bienes hipotecados: En estos casos, el acreedor hipotecario y el propietario del bien hipotecado pactan la condición de que el propietario no podrá arrendar el bien hipotecado. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 9635/2020, de 15 de octubre, ha puntualizado que esta posibilidad no es absoluta y que determinadas cláusulas impuestas por el acreedor hipotecario, como la exigencia de su consentimiento o la prohibición de arrendamiento por un precio inferior al de las cuotas de amortización del préstamo, son nulas por ser contrarias a la buena fe.

---

<sup>57</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354.

En este sentido, señala que se permiten las cláusulas de este tipo *“siempre que se trate de arriendos gravosos o dañinos para la propiedad, dado que en tal caso se limita el valor de la garantía”*<sup>58</sup>.

- La prohibición de ejercicio de la acción de división por los comuneros, cuando está justificado, en aras de la permanencia de la comunidad: Ya hemos hablado de la posibilidad de que los comuneros acuerden por plazo de diez años la permanencia en la comunidad sin proceder a la división de la cosa común. En este caso, la R. DGRN de 25 de junio de 2013 dispone que también podrán tener acceso al registro estos pactos de indivisión de comunidades que traigan su causa en negocios jurídicos de título oneroso<sup>59</sup>. Aun así, es necesario referirnos a los límites del artículo 400 C.C., el cual refiere: *“Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común. Esto, no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención”*.
- 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: Se trata de pactos de en los que ambos cónyuges consienten en la limitación de la facultad de disponer a fin no verse en situaciones susceptibles de generar conflictos. La Resolución DGRN de 25, de junio de 2013 reconoce la posibilidad de que tengan acceso al registro<sup>60</sup>.
- Hasta 2019, la propia previsión de prohibiciones de disponer en actos a título oneroso en Navarra cuando existe razón justificativa suficiente: Las leyes 481 y 482 de la antigua compilación foral de Navarra de 1973 recogían la posibilidad de que estos pactos, los cuales se limitaban temporalmente por un periodo de diez años, tuvieran acceso al registro y eficacia *“erga omnes”* durante los primeros cuatro años de

---

<sup>58</sup> SAP Barcelona 9635/2020, de 15 de octubre.

<sup>59</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354.

<sup>60</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354.

vigencia del pacto. La antigua compilación hacía hincapié en la necesidad de que existiera causa justificativa suficiente.

Esta disposición estuvo vigente hasta la aprobación del Fuero Nuevo de Navarra en 2019, el cual suprime esta posibilidad de su articulado. Por lo tanto, esta especialidad, recogida en la Resolución DGRN, de 25 de junio de 2013<sup>61</sup>, ha desaparecido.

## **4.2 Clasificación por razón de su alcance objetivo.**

La distinción en razón del alcance objetivo de las prohibiciones de disponer se lleva a cabo en función de los negocios jurídicos que quedan excluidos del ámbito de la prohibición. Las prohibiciones de disponer según este criterio pueden ser absolutas o relativas.

### *4.2.1 Prohibiciones de disponer de carácter absoluto.*

Las prohibiciones de disponer de carácter absoluto son aquellas en las que la facultad de disposición del propietario gravado queda excluida de forma total, no pudiendo, este, llevar a cabo ningún acto de disposición sobre los bienes gravados.

Por poner un ejemplo, sería una prohibición de disponer absoluta la acordada por un juez en el marco del proceso civil cuando el objeto del litigio fuera cualquier cosa reivindicada por una persona distinta de la que figura como titular del bien o por alguien distinto al poseedor.

Otro ejemplo podría ser la anteriormente mencionada prohibición de disponer por el vendedor en los negocios de venta con pacto de reserva de dominio y precio aplazado. En este caso, el vendedor debe entregar la cosa en el mismo estado en que se perfeccionó la venta y, por tanto, no podrá donarla, enajenarla o gravarla de ninguna forma. Al igual que tampoco podrá hacerlo el comprador hasta que realice el pago total, ya que no será propietario de la cosa hasta ese momento.

---

<sup>61</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354.

#### 4.2.2 Prohibiciones de disponer de carácter relativo.

Por el contrario, las prohibiciones de disponer de carácter relativo son aquellas en las que solo se excluyen de la facultad de disponer del propietario algunos negocios jurídicos concretos, quedando otros libres de cualquier limitación.

Por ejemplo, es una prohibición de disponer de carácter relativo la recientemente mencionada prohibición de arrendamiento de la cosa hipotecada, pues nada impide que el propietario enajene el bien con la hipoteca a un tercero. Si a lo anterior añadimos que la prohibición mencionada tampoco es absoluta para los casos de arrendamientos, sino solo para algunas circunstancias, nos queda una prohibición de disponer de carácter relativo y cuyo ámbito de aplicación es muy específico.

Otro ejemplo, es la prohibición cuyo estudio se aborda en la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2018. En este caso, la prohibición de disponer impuesta en testamento limitaba la facultad de “*enajenar*”, por parte los herederos, el bien gravado. La DGRN entendió que, debido a que la facultad interpretativa de la voluntad del testador es competencia de los tribunales, la prohibición solo abarcaba el ámbito de las compraventas y permutas<sup>62</sup>. Es decir, los negocios jurídicos de disposición a título gratuito, como las donaciones, o los actos de disposición no traslativos de la propiedad del bien gravado, como puede ser la constitución de una hipoteca o su gravamen con una servidumbre, no entraban dentro del ámbito de la prohibición.

Aquí juega un papel fundamental la literalidad de la voluntad del sujeto que dispone la prohibición de disponer, pues, al tratarse de una situación excepcional y limitativa de un derecho que, de ordinario, entraría dentro del ámbito de la propiedad, deben interpretarse con carácter restrictivo<sup>63</sup>, tanto por el registrador como por el notario. En caso de duda, como ya se ha dicho anteriormente, la facultad de interpretar la voluntad del disponente compete al tribunal de primera instancia.

Por otro lado, conviene hacer referencia a que los meros pactos de no contratar estos actos con ciertos sujetos no tienen entran dentro de esta clasificación, ya que, en esta clasificación, se estudian prohibiciones de disponer de eficacia real, oponibles “*erga omnes*”. Los referidos

---

<sup>62</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2018. Boletín Oficial del Estado núm. 84, de 6 de abril de 2018, pp. 36081 a 36086.

<sup>63</sup> LÓPEZ MAZA, S. Op. Cit. Pp. 26 y 27.

pactos no tienen este carácter de eficacia real, sino que se trata de simples pactos de eficacia obligacional garantizables por otros medios. Esta exclusión se desprende de la anteriormente mencionada característica de la oponibilidad frente a todos como carácter necesario de las prohibiciones de disponer.

### **4.3 Clasificación por razón de su alcance temporal.**

La clasificación en función del alcance temporal de la prohibición responde al espacio de tiempo en la limitación será eficaz. Atendiendo a este criterio, las prohibiciones de disponer pueden ser de alcance temporal limitado, es decir temporales, o ilimitado, es decir perpetuas.

#### *4.3.1 Prohibiciones de disponer temporales.*

Las prohibiciones de disponer temporales son aquellas que solo van a ser eficaces durante un lapso de tiempo limitado. Son las únicas admitidas por nuestro ordenamiento jurídico.

La temporalidad está sujeta a los límites del artículo 781 C.C. el cual, en sede de sustituciones fideicomisarias, establece como límite temporal que no excedan del segundo llamamiento o que se hagan en favor de personas que vivan a la vez que el testador. Ya hemos mencionado que al régimen jurídico de las prohibiciones de disponer le es de aplicación por analogía lo dispuesto para las sustituciones fideicomisarias. Solo aplicable, por tanto, a personas físicas este límite.

En cuanto a personas jurídicas es de aplicación el artículo 515 C.C. siendo el límite temporal máximo inscribible de 30 años.

Por otra parte, ya hemos mencionado que el efecto de su incumplimiento es la nulidad parcial de la disposición prohibitiva, en lo que exceda del límite establecido legalmente.

#### *4.3.2 Prohibiciones de disponer perpetuas.*

Las prohibiciones de disponer de alcance temporal ilimitado, o perpetuas, no son admitidas por nuestro Ordenamiento Jurídico. En concreto, el artículo 785.2 C.C. excluye la posibilidad de que estas prohibiciones tengan acceso al Registro de la Propiedad y tengan, por tanto,

eficacia real. Esta exclusión responde a un interés del legislador de no permitir que se excluyan determinados bienes del tráfico jurídico, protegiendo a posibles terceros interesados.

Las consecuencias del incumplimiento del artículo 785.2 C.C. son las defendidas por DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN<sup>64</sup> y reconocidas en la Resolución DGRN de 25 de junio de 2013, la cual establece que ninguna prohibición de disponer de carácter perpetuo tendrá acceso al Registro ni siquiera en la parte que exceda del límite temporal reconocido por la ley<sup>65</sup>. Por tanto, cualquier prohibición de disponer perpetua será nula de pleno derecho en su totalidad, no surtiendo ningún efecto.

#### **4.4 Clasificación por razón de su eficacia.**

Las prohibiciones de disponer pueden producir unos efectos u otros según su posibilidad de acceso al Registro de la Propiedad, debido a los principios de publicidad registral y oponibilidad frente a terceros. En este sentido, debemos añadir que, en sentido estricto, solo son prohibiciones de disponer como tal las que tienen acceso al registro y, por tanto, eficacia real. Las prohibiciones de disponer que no tienen acceso al registro solo tendrán eficacia obligacional ente las partes contratantes.

##### *4.4.1 Prohibiciones de disponer con eficacia real.*

Las prohibiciones de disponer con eficacia real son todas las dispuestas de forma explícita por nuestro Ordenamiento Jurídico, todas las enmarcadas en decisiones judiciales o administrativas en el ámbito de sus respectivos procesos y todas las voluntarias que traigan causa en negocios jurídicos a título gratuito, así como las que traen causas onerosas reconocidas por la Resolución de la DGRN de 25 de junio de 2013.

Estas prohibiciones tienen acceso al registro, ya sea por vía de anotación preventiva (judiciales y administrativas), ya sea por vía de inscripción (voluntarias), o incluso sin por

---

<sup>64</sup> DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. Op. Cit. 2008

<sup>65</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354.

imperio del artículo 6.1 C.C. como consecuencia del principio de publicidad legal (legales) y, como tal, despliegan una eficacia oponible frente a toda la colectividad.

#### 4.4.2 *Prohibiciones de disponer con eficacia obligacional.*

No se trata de prohibiciones de disponer en sentido estricto, sino simplemente de pactos de no disposición o de limitación de la contratación.

El artículo 27 L.H. excluye del acceso al Registro las prohibiciones de disponer que traigan causa en negocios a título oneroso y a su vez, como hemos mencionado, la inscripción en el registro es constitutiva e imprescindible para la eficacia real de la institución. Como consecuencia, estas prohibiciones de disponer no desplegarán efectos frente a terceros, aunque el propio artículo 27 L.H. reconoce la posibilidad de garantizar registralmente estos pactos mediante otros derechos que si tienen acceso al Registro.

Como regla general, las prohibiciones de disponer que traen causa de negocios jurídicos onerosos producirán efectos de carácter obligacional, aunque la anteriormente mencionada R DGRN reconoció la posibilidad de que algunas prohibiciones de disponer de este tipo tuvieran acceso al registro y, por tanto, eficacia obligacional, siempre que se cumpliera el requisito de que estuvieran suficientemente justificadas<sup>66</sup>.

## **5. INSCRIPCIÓN, EFICACIA Y CONSECUENCIAS DE SU INOBSERVANCIA.**

Ya hemos mencionado anteriormente que, para que las prohibiciones de disponer sean eficaces y oponibles “*erga omnes*”, es necesaria su inscripción en el registro. Sin embargo, tal afirmación no está, en absoluto, exenta de matices.

Es en este momento, cuando debemos referirnos a la cuestión sobre la eficacia de su inscripción registral. A este respecto, algunos autores defienden la tesis absoluta de la eficacia

---

<sup>66</sup> Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354.

constitutiva<sup>67</sup>, otros, por el contrario, son defensores de la idea de que la inscripción registral de la prohibición de disponer no tiene mas eficacia que la declarativa<sup>68</sup>

A mi juicio, es imposible dar una respuesta absoluta a esta cuestión relativa a la eficacia de las prohibiciones de disponer, sino que es necesario referirse de forma individual a las diferentes clases de prohibiciones de disponer.

Así pues, en cuanto a las prohibiciones de disponer cuyo origen inmediato es la Ley, por imperio de los artículos 6.1 y 6.3 del C.C. debemos entender que la eficacia de su inscripción es meramente declarativa, por lo que, aunque no estén inscritas sus efectos serán los mismos. Efectivamente, a este respecto sé refiere el profesor MATEO SANZ, en relación con las Resoluciones de la DGRN de 14 de julio de 2012 y de 26 de abril de 2014, en materia de viviendas de protección oficial, aunque reconociendo su extensión a cualquier supuesto, declarando que las prohibiciones de disponer establecidas en la ley producen plenos efectos sin que sea necesaria inscripción<sup>69</sup>.

El efecto de la inobservancia de las prohibiciones de disponer originadas en la Ley es, como regla general, la nulidad absoluta del negocio jurídico traslativo. Cabe matizar, aquí que en los casos en que la prohibición de disponer tiene su fundamento en la figura del asentimiento, existe la posibilidad de otorgar el consentimiento con posterioridad al negocio jurídico, luego esta excepción a la regla general conlleva el efecto de anulabilidad del negocio. En este caso, debemos referir que estos casos de prohibiciones legales fundamentadas en la figura del asentimiento, la no inscripción de la limitación no perjudicará al tercero adquirente de buena fe del artículo 34 L.H.

En cuanto a lo relativo a las prohibiciones de disponer nacidas en decisiones judiciales o administrativas, debemos entender que el pronunciamiento es constitutivo y la anotación preventiva declarativa, puesto que la prohibición de enajenar nace con la decisión procesal pertinente. Aun así, esta distinción no suscitará problema ya que, en este marco, pronunciamiento y anotación preventiva se producirán de forma sistemática.

En estos casos, las anotaciones preventivas suponen *“una garantía adicional a la acción de rescisión que el acreedor puede ejercitar contra el deudor por la realización de actos dispositivos sobre cosas litigiosas sin*

---

<sup>67</sup> CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J. Op. Cit. P. 85.

<sup>68</sup> MARTÍN BRICEÑO, M<sup>a</sup>. R.: Op. Cit. P. 15 y 16.

<sup>69</sup> MATEO SANZ J. B. Op. Cit. p. 592.

*el conocimiento y aprobación de las partes litigantes o de la autoridad judicial competente, y más en concreto, por las enajenaciones a título oneroso realizadas por el deudor contra, el que se hubiese pronunciado sentencia condenatoria en cualquier instancia o expedido mandamiento de embargo de bienes*<sup>70</sup>. De ahí que su efecto solo se extienda a los actos realizados una vez adoptada la decisión, sin extenderse a los realizados anteriormente, excluyéndose el efecto de cierre registral.<sup>71</sup>

La consecuencia de la inobservancia de estas prohibiciones de disponer es la acción de nulidad a ejecutar por los acreedores del procesado de forma alternativa a la acción de rescisión<sup>72</sup>.

Finalmente, en los casos de prohibiciones de disponer fundamentadas en la voluntad, debemos señalar que tienen acceso al registro por vía de inscripción, de forma accesoria a la inscripción del negocio jurídico del que traen causa. El efecto de su inscripción es la oponibilidad *erga omnes* y, en consecuencia, el efecto de cierre registral. Desde mi punto de vista la, la inscripción tiene carácter constitutivo, de forma que la prohibición de disponer voluntaria no producirá efectos reales hasta su inscripción, sin perjuicio de las posibles acciones de resarcimiento a las que puedan dar lugar en la esfera obligacional, a las que ahora no es pertinente referirse.

En consecuencia, los efectos de las prohibiciones de disponer voluntarias que han tenido acceso al Registro de la Propiedad es la nulidad absoluta del negocio jurídico traslativo que ha contravenido la prohibición.

## **6. CONCLUSIONES.**

A modo de conclusión nos referiremos brevemente a las características principales de las prohibiciones de disponer a fin de aportar un concepto propio de esta figura.

Posteriormente aclararemos diversas cuestiones que han podido resultar contradictorias a lo largo de la exposición o cuya explicación ha podido generar dudas.

---

<sup>70</sup> MATEO SANZ, J.B. Op. Cit. P. 594.

<sup>71</sup> Ídem P. 595.

<sup>72</sup> Ídem P. 594.

## 6.1 Caracterización.

Las prohibiciones de disponer son una institución de derecho privado *sui generis*, puesto que es imposible identificarlas ni con el sometimiento a condición, ni con el modo, ni con el término, ni con el gravamen.

Tampoco se tratan de cuestiones relativas a la capacidad de disponer de su titular, ni a la susceptibilidad de los bienes de ser o no objeto del tráfico jurídico.

Sirven para excluir temporalmente unos determinados bienes del tráfico jurídico y siempre defendiendo un interés legítimo y justificado.

Para tratarse de prohibiciones de disponer con eficacia real, que son las prohibiciones de disponer en sentido estricto, es necesaria su publicidad, bien por la regla de publicidad legal del art. 6.1 C.C., bien por su constancia en el Registro de la Propiedad.

La ausencia de acceso al Registro excluye su eficacia real, sin perjuicio de las posibilidades relativas al plano obligacional, que nunca perjudicarán a terceros de buena fe.

La inobservancia de las prohibiciones de disponer conlleva sanción<sup>73</sup>, siendo la regla general la nulidad del negocio jurídico del que traen causa.

## 6.2 Concepto.

Las prohibiciones de disponer son una institución de derecho privado, que no constituyen un derecho subjetivo en favor de un tercero, pero que sí pretenden proteger el interés de este, a través de la exclusión o condicionamiento de la realización por el propietario de actos que, de ordinario, formarían parte del contenido del derecho de la propiedad, en concreto de la facultad dispositiva del titular.

---

<sup>73</sup> MATEO SANZ, J.B.: Op. Cit. P. 572.



## **Bibliografía.**

- Amorós Guardiola, M. Prohibición contractual de disponer y derecho de adquisición preferente (Comentario a la Sentencia del T. S. de 12 de noviembre de 1963). En *Anuario de Derecho Civil*. Pp. 953 a 988. Madrid. 1965.
- Cano Martínez de Velasco, J. *Las prohibiciones de disponer o la fuerza constitutiva del Registro*. Bosch. Barcelona. 2003.
- Díaz García, H. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano, *Comentarios al Código Civil. Tomo II*. Tirant Lo Blanch. Valencia. 2013.
- Díez-Picazo y Ponce de León, L. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Aranzadi. Pamplona. 2008.
- Gómez Gállego, F. J. *Las prohibiciones de disponer en el derecho español*. Madrid. 1992.
- Gómez-Acebo Santos, F. *La hipoteca de establecimiento mercantil*. Revista de Derecho Mercantil. Madrid. 1955.
- González García, J. Régimen económico de gananciales (I). En F. J. Sanchez Calero, *Curso de Derecho Civil IV: Derechos de familia y sucesiones* Pp. 173 a 201. Tirant Lo-Blanch. Valencia. 2019.
- López Maza, S. *Prohibiciones de disponer: cuestiones generales y alguna que otra particular*. Aranzadi-Thomson Reuters. Pamplona. 2019.
- Marqueño de Llano, M. *Prohibiciones testamentarias de disponer*. Bosch. Barcelona. 2003.
- Mateo Sanz, J. Arts. 26 y 27 L.H. En A. A. Dominguez Luelmo, *Comentarios a la Ley Hipotecaria* Pp. 570-622. Aranzadi. Pamplona. 2019.
- Moxó Ruano, A. Propiedad Limitada: Las prohibiciones de disponer. En C. N. Barcelona, *Propiedad y Matrimonio y Sociedades de Responsabilidad limitada. Vol. II*. Barcelona. 1956.
- Roca Sastre, R. M. *Instituciones de Derecho Hipotecario. Tomo II*. Bosch. Barcelona. 1946.
- Roca Sastre, R. M. *Derecho Hipotecario Tomo II*. Bosch. Barcelona. 1948.
- Sanz Fernández, Á. *Instituciones de Derecho Hipotecario Tomo II*. Madrid. 1953.
- Serrano García, F. J. *La reserva troncal del artículo 811*. Bosch. Barcelona. 1991.
- Vallet de Goytisolo, J. B. La jurisprudencia del Tribunal Supremo y el artículo 811 del Código Civil. En M. d. Justicia., *Anuario de Derecho Civil Vol. 11 Tomo III*. Pp. 649-766. BOE. Madrid. 1958.

## **Páginas web.**

- Notariosyregistradores.com (2016): Derecho Hipotecario Tema 17: Las prohibiciones de disponer y el Registro de la Propiedad. Examen especial de las prohibiciones voluntarias. El pacto de reserva de dominio. <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-17-hipotecario-registros/> [consulta 20/2/2021].

Mariño Pardo, F. (2018): Las prohibiciones de disponer. <http://www.iurisprudente.com/2018/11/las-prohibiciones-de-disponer.html> [consulta 14/3/2021].

Mariño Pardo, F. (2015): El momento de la apertura de la sucesión en la declaración de fallecimiento. Limitaciones de los herederos que adquieren del declarado fallecido y deber de restitución en caso de reaparición: artículos 196 y 197 Código Civil. El heredero aparente. El caso de la desaparición del cadáver. <http://www.iurisprudente.com/2015/06/el-momento-de-la-apertura-de-la.html> [consulta 05/4/2021].

## **Legislación.**

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Gaceta de Madrid núm. 206, de 25 de julio de 1889, pp. 249 a 259. Recuperado de [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1))

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Boletín Oficial del Estado núm. 58, de 27 de febrero de 1946, pp. 1518 a 1532. Recuperado de [https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1))

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Boletín Oficial del Estado núm. 106, de 16 de abril de 1947, pp. 2238 a 2239. Recuperado de [https://www.boe.es/eli/es/d/1947/02/14/\(1\)](https://www.boe.es/eli/es/d/1947/02/14/(1))

Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión. Boletín Oficial del Estado núm. 352, de 18 de diciembre de 1954, pp. 8003 a 8020. Recuperado de [https://www.boe.es/eli/es/l/1954/12/16/\(2\)/dof/spa/pdf](https://www.boe.es/eli/es/l/1954/12/16/(2)/dof/spa/pdf)

Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Boletín Oficial del Estado núm. 159, de 5 de julio de 1995, pp. 20394 a 20404. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1995/07/05/pdfs/A20394-20404.pdf>

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Boletín Oficial del Estado núm. 175, de 23 de julio de 1997, pp. 22451 a 22470. Recuperado de <https://www.boe.es/eli/es/rd/1997/07/04/1093>

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado núm. 7 de 8 de enero de 2000, pp. 575 a 728. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2000-323>

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. Boletín Oficial del Estado núm. 302 de 18 de diciembre de 2003, pp. 44987 a 45065. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2003-23186>

Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Boletín Oficial del Estado núm. 309, de 24 de diciembre de 2008, pp. 51909 a 51937. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/2008/12/24/pdfs/A51909-51937.pdf>

Ley 20/2015 de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras. Boletín Oficial del Estado núm. 168, de 15 de julio de 2015, pp. 58455 a 58611. Recuperado de <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/07/14/20>

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Boletín Oficial del Estado núm. 61, de 10 de marzo de 2018, pp. 28868 a 28916. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/2018/03/10/pdfs/BOE-A-2018-3358.pdf>

## **Jurisprudencia y Resoluciones.**

Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013. Boletín Oficial del Estado núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55348 a 55354. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/2013/07/29/pdfs/BOE-A-2013-8266.pdf>

Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2017. Boletín Oficial del Estado núm. 9, de 10 de enero de 2018, pp. 4111 a 4116. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-355.pdf>

Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2018. Boletín Oficial del Estado núm. 84, de 6 de abril de 2018, pp. 36081 a 36086. Recuperado de [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-4706](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-4706)

Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 2018. Boletín Oficial del Estado núm. 282, de 22 de noviembre de 2018, pp. 113616 a 113631. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/22/pdfs/BOE-A-2018-15942.pdf>

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero de 2021. Boletín Oficial del Estado núm. 59 de 10 de marzo de 2021, pp. 27754 a 27763. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/2021/03/10/pdfs/BOE-A-2021-3734.pdf>

STS 10403/1991 de 13 de diciembre de 1991. Id Cendoj: 28079110011991101104. Recuperado de <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>

STS 896/2006 de 25 de septiembre de 2006. Id Cendoj: 28079110012006100923. Recuperado de <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/3607ebc947513d35/20061026>

SAP Málaga 434/2002, de 31 de enero. Id Cendoj: 29067370042002100873. Recuperado de <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>

SAP Madrid 14425/2013, de 13 de noviembre de 2013. Id Cendoj: 28079370142013100377. Recuperado de <https://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=AN&referenc e=6922814&links=%22277%2F2013%22%20%22378%2F2013%22&optimize=20140108&publici nterface=true>

SAP Barcelona 9635/2020, de 15 de octubre. Id Cendoj: 08019370152020102008. Recuperado de <https://icaoviedo.es/res/comun/biblioteca/2224/AP%20BARCELONA.pdf>