

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8266 *Resolución de 25 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una prohibición de disponer sobre un inmueble, en una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por don M. S. P. y doña R. D. S. E., contra calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, don Miguel Crespo González, por la que se deniega la inscripción de una prohibición de disponer sobre un inmueble, en una escritura de donación.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes, de fecha 20 de febrero de 2013, con el número 218 de orden de su protocolo de ese año, don M. S. P. hace donación a doña R. D. S. E. de la cantidad en metálico de tres mil euros mediante la entrega de cheque bancario nominativo a nombre de la donataria. En la escritura se hace constar que «el importe donado se destinará por la donataria a la compra a Bankia, S.A. de la siguiente finca: vivienda...» (Se describe una finca registral del término municipal del Registro número 3 de Las Palmas de Gran Canaria).

En la misma escritura, a esos efectos, donante y donataria pactan, que «una vez inscrita la finca a favor de la donataria como propietaria única, ésta no podrá enajenar la finca, ni gravarla o hipotecarla, sin consentimiento expreso y por orden de prelación, bien del donante, bien de don P. P. E. R..., doña M. J. F. D. ..., doña P. L. S. R....». Se solicita expresamente la constancia en el Registro de la Propiedad de esta limitación a la facultad de disponer.

El mismo día se produjo la prevista adquisición de la finca, para la cual se empleó, además de otros fondos, el cheque referido, adquisición que fue inscrita en el Registro de la Propiedad.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, el día 22 de marzo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 5 de abril que a continuación se transcribe: «Calificado el precedente documento, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria expedido en Las Palmas de Gran Canaria el veinte de febrero de dos mil trece por el notario Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes protocolo 218- presentado a las diez horas un minutos del veintidós de marzo de dos mil trece, bajo el asiento 991 del tomo 110 del Diario, entrada 245/2013 del año en curso, se deniega la inscripción del mismo por observarse lo siguiente: hechos y fundamentos de Derecho: El documento contiene una donación de metálico y prohibición de disponer sobre una finca y el mismo no se puede inscribir por adolecer de los siguientes defectos insubsanables: No es posible la inscripción de la prohibición de disponer sobre la finca porque es perpetua. Artículo 785.2 del Código Civil. Además, los sujetos que imponen dicha prohibición de disponer no son titulares del bien sobre el que pretenden que recaiga dicha prohibición. La donación recae sobre un bien, el dinero, distinto de aquél sobre el que se pretende el establecimiento de la prohibición de disponer, la finca registral número

2.923 de la sección 5ª del Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Dicha obligación de no disponer pertenece al ámbito meramente personal de las partes intervinientes en la donación y no sólo porque recae sobre un objeto mueble, el dinero, sino porque recae sobre un objeto diferente de aquél del que son titulares los donantes, por lo que carecen de facultad dispositiva sobre el mismo y por lo tanto no pueden imponer restricciones o limitación del dominio de un bien del que jamás han sido titulares. En ese sentido cabe aducir que la propiedad se presume libre, salvo la limitación o delimitación de la propiedad por razones de utilidad pública, si bien las limitaciones que se pretenden establecer en el documento obedecen a la voluntad privada, establecida en un negocio jurídico diferente (donación) de aquél en virtud del cual se adquiere la finca cuya disposición se pretende limitar (compraventa). Artículos 1, 2, 8, 9, 20, 21, 26.3º, 27, y 30, 38 de la Ley Hipotecaria; artículo 348 del Código Civil; 7, 51, 57, 98, 353.3 del Reglamento Hipotecario. Sin perjuicio de lo anteriormente referido, se hace constar asimismo que se deniega también la inscripción la donación de metálico, de conformidad con los artículos 1, 2, 8, 9, 21 y 30 de la Ley Hipotecaria y 7 y 51 Reglamento Hipotecario. Defecto archivado con el número 43. Contra la anterior nota (...). Las Palmas de Gran Canaria, cinco de abril de dos mil trece. El registrador (firma ilegible y sello del Registro) Fdo: Miguel Crespo Gonzalez».

III

Mediante escrito de fecha 20 de abril de 2013, don M. S. P. y doña R. D. S. E., interpusieron recurso contra la calificación, en el que alegan lo siguiente: «1.—En la escritura de donación no se establece una prohibición de disponer, sino una limitación: está claro que se puede disponer, pero con unos requisitos. Por otra parte, la limitación (o prohibición, si se quiere, aunque no sea el caso) afecta sólo a la donataria (ésta no podrá enajenar la finca), no a sus posibles herederos o causahabientes: por lo tanto, no es perpetua (no dura y permanece para siempre), sino temporal (lo que dure la vida de la donataria, o menos, si se enajena por la donataria con los requisitos previstos). Está claro que a las prohibiciones o limitaciones de disponer se les debe aplicar lo dispuesto en el artículo 785 del Código civil, pero también lo está que la limitación no es perpetua y no excede del límite señalado en el artículo 781 del Código civil. Incluso, en el caso de que todas las personas cuyo consentimiento se precise (por el orden que resulta de la escritura) para la enajenación o gravamen mueran, renuncien o devengan incapaces, la limitación de disponer perderá su eficacia. Precisamente porque no se trata de una prohibición, sino sólo de una limitación, que no puede interpretarse en el sentido de que haga imposible la enajenación. Así lo interpreta el art. 428.6.4 del moderno Código civil de Cataluña, sin duda con acierto. 2.—Se señala en la nota de calificación los sujetos que imponen dicha prohibición de disponer no son titulares del bien sobre el que pretenden que recaiga dicha prohibición. Ello es cierto, pero, por una parte, también es cierto que la donación se hace en contemplación a la adquisición de ese bien, lo que está perfectamente explicado en la escritura de donación, y podría haberse dado el rodeo de adquirir el donante una parte del bien y, posteriormente, donarlo; y, por otra parte, el artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria, que es el que regula la inscripción de las prohibiciones de disponer, no lo exige: admite que se puedan inscribir las prohibiciones de disponer (y con mayor motivo, hay que suponer, las simples limitaciones) impuestas por el donante siempre que la legislación vigente reconozca su validez. Y no hay duda de que la limitación consistente en exigir el consentimiento o autorización de otra persona para disponer está perfectamente admitida en la legislación vigente. En realidad, en este caso, no se trataba de una limitación impuesta por el donante, sino convenida por ambas partes: era y es deseo expreso de la donataria y compradora destinar el importe de lo donado a la adquisición de la vivienda, y establecer, a modo de curatela voluntaria, un órgano de control que, sin suplir su voluntad, la refuerce, controle y encauce, en funciones no de representación, sino de asistencia y protección, exclusivamente para los actos de disposición y gravamen sobre la finca objeto de la compraventa. Y no hay que olvidar el principio de la autonomía de la voluntad, teniendo en cuenta que lo que se pretende hacer

no sólo no es contrario a las leyes, a la moral ni al orden público, sino todo lo contrario. No se trata pues de una obligación de no disponer (que, en todo caso, no recaería sobre el dinero, ya que precisamente lo que se impone es que se disponga del dinero para la adquisición de la vivienda, como así se hizo), sino de una limitación a la facultad de disponer sobre la vivienda, de manera que sea ineficaz la disposición sin el control de las personas previstas, y ello, se reitera, en beneficio de la propia donataria. Ciertamente, el donante carece de facultad dispositiva sobre la vivienda, y no se pretende que la tenga, sólo que controle la facultad dispositiva de la donataria, facultad que tiene y seguirá teniendo ella, aunque que con una limitación, que no impone el donante, sino que es convenida por ambas partes. Se cita en la nota de calificación el artículo 98 del Reglamento Hipotecario (aunque no el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del cual es desarrollo). Si la cita fuera correcta no habría que discutir: no siendo válida la limitación malamente se podría inscribir. El ámbito del tema que nos ocupa, sin embargo, es más modesto: no es sobre la validez del acto, sino sobre si se puede inscribir. Si la limitación fuera impuesta en un acto a título oneroso, sin entrar en su validez., habría que responder que no, simplemente porque así lo dice el artículo 26 de la Ley Hipotecaria (aunque si estuviéramos en Navarra se diría que sí, conforme a la Ley 481 de su Compilación). Pero como es en un acto a título gratuito, conforme al artículo 26-3 de la Ley Hipotecaria, la respuesta debe ser afirmativa. 3.—Y en cuanto a la inscripción de la donación de metálico, no procede su denegación, no porque sea inscribible, sino porque no ha sido solicitada, ni se puede entender que lo haya sido».

IV

El día 6 de mayo se comunicó el recurso al notario autorizante, don Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes, por correo certificado con acuse de recibo, y éste remitió informe de fecha 10 de mayo de 2013 en el que alega lo siguiente: «Suscribo íntegramente los argumentos de los recurrentes, en resumen: No se trata de una prohibición de disponer, sino sólo de una limitación a la facultad de disponer. Aunque no haya una clara diferenciación en la Ley Hipotecaria, es indiscutible que son más limitados los efectos de una simple limitación que los de una tajante prohibición. No es perpetua: afecta sólo a la donataria, no a sus posibles herederos o causahabientes. El artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria permite hacer constar en el Registro las prohibiciones de disponer impuestas por el donante siempre que la legislación vigente reconozca su validez, Y es evidente que la legislación vigente reconoce la validez de esa limitación (no se plantearía ningún problema si el donante hubiera donado todo o parte de del inmueble sobre el que recae la limitación) Entiendo que este último aspecto es el realmente importante en este recurso. Se señala en la nota de calificación que la donación recae sobre un objeto y la prohibición (aunque mejor sería decir limitación) sobre otro distinto. Pero lo cierto es que el artículo 26 de la Ley Hipotecaria no establece la exigencia de que el objeto de la donación sea precisamente el bien sobre el que recae la prohibición o limitación. La realidad es que, como se señala en el recurso, la limitación no fue “impuesta” por el donante, sino convenida por ambas partes, y ello por las razones que se explican en el recurso. La donataria es una persona que goza de plena capacidad, pero, consciente de sus limitaciones, como medida de precaución, para evitar ser engañada por alguna persona y quedar despojada de su vivienda, quiere el apoyo de personas en las que tiene plena confianza para la protección de su patrimonio, personas que en ningún caso podrán actuar por sí solas, sino sólo controlar la actuación de la propietaria, y en beneficio de ella, y porque lo tiene claro es por lo que recurre. Ciertamente, no he encontrado en las normas vigentes encaje a esta especie de curatela voluntaria: es decir, una persona propietaria de un bien no podría por sí misma hacer constar en el Registro de la Propiedad una limitación como la del presente caso. Pero, dada la existencia de la donación y su encaje en el artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria, sin ninguna interpretación forzada del mismo, entiendo que esa norma da perfecto cobijo a una finalidad deseable y válida con arreglo a la legislación vigente. Incluso sería quizá deseable una modificación legal que

permita esa especie de curatela voluntaria, con independencia de la existencia o no de donación, y con las precauciones que sean necesarias».

V

Mediante escrito con fecha de 16 de mayo de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En el citado informe, el registrador desiste del primero de los defectos expresados en la nota de calificación en cuanto al carácter perpetuo de la prohibición de disponer, por entenderla concretada a la vida de la donataria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 223, 348, 785, del Código Civil; 1, 2, 8, 9, 18, 19 bis, 20, 21, 26, 27, 30, 65 y 98 de la Ley Hipotecaria; 7, 51, 57, 98, 219, 353 del Reglamento Hipotecario; Ley 481 de la Compilación de Derecho Civil de Navarra; 428.6.4 del Código Civil de Cataluña; la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 1991; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1929, 18 de enero de 1963, 19 de julio de 1973, 27 de enero de 1986 y 4 de abril y 5 de julio de 2006.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una prohibición de disponer o enajenar una finca, como consecuencia de una donación de dinero, hecha al propietario de la finca sobre la que se va a producir esa prohibición, en la que concurren las circunstancias siguientes: donante y donatario pactan que el segundo establezca la prohibición de disponer y enajenar sobre la finca que adquiere con dinero suyo propio en parte y con el donado en otra parte inferior; la finca se adquiere el mismo día del otorgamiento de la donación, si bien en la escritura se detalla la descripción de la finca y se hace constar que la cantidad donada lo será para la adquisición de la citada finca; cuando la escritura de donación con la prohibición de disponer o enajenar se presenta en el Registro, ya está inscrita la citada finca a nombre de la donataria. El registrador señala como defectos: la perpetuidad de la prohibición de disponer; los sujetos que imponen dicha prohibición de disponer no son titulares del bien sobre el que pretenden que recaiga dicha prohibición; la donación recae sobre un bien distinto de aquél sobre el que se pretende el establecimiento de la prohibición de disponer; además se deniega la inscripción de la donación de metálico.

2. Como cuestión previa, el registrador en su informe, desiste del defecto de la perpetuidad de la prohibición de disponer, ya que está establecida durante la vida de la donataria. Además, en el escrito de recurso, se expresa que no ha sido solicitada la inscripción de la donación en metálico porque no procede. En consecuencia solo son objeto de este expediente el segundo y tercer defecto señalados: los sujetos que imponen dicha prohibición de disponer no son titulares del bien sobre el que pretenden que recaiga dicha prohibición y el bien sobre el que recae la prohibición de disponer –bien inmueble– es distinto del que es objeto de la donación –metálico–.

3. En cuanto al segundo defecto señalado, de la falta de titularidad de los disponentes respecto del bien sobre el que se establece la prohibición de disponer, el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, establece que se pueden inscribir las prohibiciones de disponer impuestas por el donante siempre que la legislación vigente reconozca su validez. En este caso, no se trata de una limitación impuesta por el donante, sino convenida por ambas partes. Ciertamente en el momento del otorgamiento de la escritura de donación, aún no era la donataria titular de la finca sobre la que se pactó la prohibición de disponer o enajenar, pero del otorgamiento resulta claramente que una vez inscrita la finca a favor de la donataria como propietaria única, ésta no podrá enajenar la finca, ni gravarla o hipotecarla, sin consentimiento expreso y por orden de prelación de ciertas personas. Además, en el momento de la presentación en el Registro de la escritura de donación en la que se pacta la prohibición de disponer o enajenar, la finca sobre la que se

establece estaba inscrita a nombre de uno de los otorgantes y tiene libre disposición sobre la misma. Por lo tanto no se puede sostener este defecto en la nota de calificación.

4. Centrándonos en el tercer defecto señalado, relativo a que la donación recae sobre un bien distinto de aquél sobre el que se pretende el establecimiento de la prohibición de disponer. 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 (Resolución de 20 de diciembre de 1929). No impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos». Así, un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido «mortis causa».

Los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria hacen referencia a las prohibiciones de disponer desde la perspectiva registral. Pero al carecer el Código Civil de una regulación completa de la figura de las prohibiciones de disponer o enajenar, puede afirmarse que la legislación hipotecaria constituye en esta materia legislación civil sustantiva. Ciertamente sus efectos son diferentes según procedan de actos a título oneroso o gratuito: las prohibiciones voluntarias establecidas en actos a título gratuito tienen eficacia real y, en caso de incumplimiento, producen la nulidad de los actos dispositivos que las contravengan. Por contra, las impuestas en actos a título oneroso no tienen eficacia real y su infracción sólo provoca la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados. Es por esto que su acceso al Registro está regulado de diferente forma según se trate de unas u otras.

No obstante todo lo expuesto a modo de principio o regla general, el principio de libertad de tráfico, con amparo en el artículo 348 del Código Civil, y por tanto vigente en nuestro sistema jurídico, exige que las restricciones legítimamente impuestas a la propiedad, y en consecuencia, a su facultad dispositiva, sean interpretadas de forma restrictiva sin menoscabo de los intereses que las justifican. Esta misma fórmula o solución fue admitida ya por este Centro Directivo en Resolución de 18 de enero de 1963, en relación a prohibiciones testamentarias, como modo de salvaguardar los distintos intereses en juego y puede considerarse vigente en el presente expediente.

5. No están exentas de requisitos las prohibiciones de disponer: La exigencia de justa causa ha sido mantenida por la jurisprudencia. Baste como ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 diciembre 1991. Y la temporalidad es un requisito esencial para la validez de las mismas: son nulas las prohibiciones perpetuas y aun las temporales que impliquen una vinculación de los bienes más allá del segundo grado. Así lo establece el artículo 785 del Código Civil. La prohibición de disponer que contravenga esta limitación adolece de nulidad toda ella. De esta manera no cabe inscripción en el Registro de la Propiedad de una prohibición de disponer perpetua, sin que el registrador pueda inscribirla tan sólo con relación al período autorizado por el artículo 781 del Código civil. No obstante, según los casos, la Ley y la jurisprudencia han optado por la nulidad parcial, entendiendo que la prohibición debe subsistir, si bien sólo dentro de los límites autorizados (será nula en cuanto al exceso). En definitiva, las prohibiciones que excedan del límite del artículo 781 del Código Civil deben considerarse nulas en el exceso («utile per inutile non viciatur»).

El otro requisito es la accesoriedad. La prohibición de disponer es siempre complementaria de otra figura jurídica. No cabe imponerla sobre los propios bienes, sino que solo se imponen sobre aquellos que se transmiten a un tercero por herencia, legado o donación en el caso de las que se establecen a título gratuito. Su fundamento es la garantía de derechos o intereses legítimos de otras personas, distintos de los gravados por ellas.

6. También el Centro Directivo ha optado por el alcance puramente obligacional (no inscribible y en su caso cancelable al amparo 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. Es el caso de la Resolución de 19 julio 1973, en el que se planteó si procedía o no la cancelación como derecho de alcance personal (al amparo del artículo

98 de la Ley Hipotecaria). Si el negocio tiene causa mixta, ya que es una compraventa «de amigo», o «negotium mixtum cum donatione» en donde hay pluralidad de causas (recíprocas prestaciones, cosa y precio, que sería la causa onerosa; y la liberalidad consistente en el precio inferior al de mercado, que sería la causa gratuita), entonces, se aplican los mismos requisitos y efectos que para las onerosas. En definitiva, da a la prohibición de disponer impuesta en acto mixto el mismo tratamiento que la constituida en un negocio a título oneroso.

Por lo tanto, aun cuando se pretenda la conexión entre la compraventa y la donación, esto no hace que la causa los convierta en actos a título gratuito, sino que de existir una causa común, lo sería mixta. Y si no existe tal conexión, serían dos negocios jurídicos independientes sin causa común, por lo que estaríamos ante aquel que se refiere al bien que se grava, que tiene causa onerosa puesto que es la compraventa.

Así pues, es determinante la importancia de la causa en el negocio que da lugar a la prohibición de disponer, existen supuestos de prohibición de disponer, que por mucho que estén constituidas en actos a título oneroso, pueden tener una razón que justifique su amparo por el ordenamiento jurídico; de hecho existen supuestos que pueden esgrimirse en defensa de la posibilidad de prohibiciones de disponer admitidas excepcionalmente en actos a título oneroso; serían los siguientes casos: a) pacto de reserva de dominio en la venta con precio aplazado, no sólo con relación a bienes muebles (expresamente admitido por la Ley 28/1998, de 13 julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, en su artículo 15), sino también con relación a inmuebles. De hecho, la reserva de dominio está admitida por la jurisprudencia civil (Sentencias del Tribunal Supremo de 10 junio de 1958 y 19 mayo de 1989, entre otras) y toda reserva de dominio implica algo más que una prohibición de disponer: la privación de la facultad dispositiva en el comprador; b) prohibición de arrendar los bienes hipotecados. Así, este Centro Directivo ha aceptado la inscripción en el Registro de la Propiedad de los pactos por virtud de los cuales se prohíbe al deudor hipotecante constituir ciertos arrendamientos que pudieran disminuir notablemente el valor de la finca hipotecada, como pueden ser los arrendamientos estipulados sin cláusula de estabilización de valor, o aquellos en los que la renta anual capitalizada a un tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un 50 por 100 más no cubra la responsabilidad total asegurada (cfr. artículo 219 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 27 enero de 1986). En este caso, el carácter oneroso de la constitución de la hipoteca no es impedimento para la admisión de una prohibición de arrendar, por entenderse que la razón justificativa de la prohibición (que es evitar la merma de la garantía) lo ampara; c) prohibición de ejercicio de la acción de división por los comuneros, cuando está justificado, en aras de la permanencia de la comunidad dado el destino de la misma (es la llamada comunidad funcional, organizada y permanente para la explotación de garajes, que admitió la Resolución de 18 mayo 1983 en base a la primacía del título constitutivo); d) la imposición de prohibiciones de disponer en convenios reguladores de los efectos del matrimonio, que tienen carácter oneroso, en la medida que tienen por causa la contraprestación del otro cónyuge. Y a pesar de ello, puede estar justificada su estipulación, v. gr., en beneficio de los hijos menores; e) la propia previsión de prohibiciones de disponer en actos a título oneroso en Navarra (Ley 481 de la Compilación) demuestra que no es conceptualmente rechazable su admisión en acto oneroso cuando existe razón justificativa suficiente.

7. Centrándonos en el supuesto de este expediente, la limitación de la propiedad consistente en la prohibición de enajenar que se pretende establecer, procede de un negocio jurídico referido a un bien distinto de aquel sobre el que recae la prohibición. El negocio en el que se establece la prohibición es una donación de metálico; el bien que se grava procede de una compraventa que realiza el donatario aun cuando la hace con dinero en parte procedente de esa donación. Así pues, el bien que se grava no procede del testador o del donante a través del negocio de donación que la establece, sino que fue adquirido por el donatario de un tercero en virtud de un negocio distinto (compraventa). Aun cuando la literalidad del artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria no lo impone ni se establece en el mismo de forma terminante que el objeto de la donación sea el bien sobre

el recae la prohibición o limitación, del citado artículo 26 se interpreta que el bien que se grava debe tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta, deben constituir un triángulo inseparable. En otro caso, se recogen estas prohibiciones en el artículo 27 de la misma Ley: «que tengan su origen en actos o contratos no comprendidos en el artículo anterior...», con efectos distintos.

Ciertamente en el supuesto de este expediente no se trata de una limitación impuesta por el donante sino convenida por ambas partes, que en virtud del principio de autonomía de la voluntad debería sostenerse habida cuenta que no es contrario a las leyes, la moral ni el orden público. Pero ocurre que no se trata de resolver la validez o nulidad del pacto sino de determinar si este puede causar inscripción en el Registro con la pertinente eficacia respecto de terceros. Si la prohibición procede de un acto a título oneroso o incluso de carácter mixto, sin perjuicio de su validez, no puede acceder al Registro en los términos establecidos por el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, por lo que solo con hipoteca u otra forma de garantía real se podrá asegurar su cumplimiento. De otra forma solo producirán sus efectos obligacionales.

Además, el donante que impone la prohibición de enajenar, no tiene ni ha tenido nunca capacidad de disposición sobre la finca que se pretende gravar con la prohibición, lo que limita ese pacto de prohibir la disposición a una obligación de no disponer que queda en el ámbito personal de los intervinientes y sometida al artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

8. Respecto a la posibilidad de que el pacto entre donante y donatario responda a una curatela voluntaria, como se indica en el informe del notario autorizante, ciertamente esta se recoge en el artículo 223 del Código Civil pero requiere de unos requisitos – comunicación del notario autorizante al Registro Civil para indicación en la inscripción de nacimiento que no se han observado ni cumplido en la escritura objeto del expediente. Además, para hacer constar en el Registro de la Propiedad actos que modifiquen la capacidad civil de las personas físicas en cuanto a la libre disposición de sus bienes, dicho acceso lo será mediante resolución judicial de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2.4 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho, estimar el recurso en cuanto al segundo de los defectos y desestimarlos en cuanto al tercero, únicos que son el objeto del recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de junio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.