

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3441 *Resolución de 16 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Jaca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de entrega de legados.*

En el recurso interpuesto por don J. A. A. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Jaca, don Pedro Pernas Ramírez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de entrega de legados.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de diciembre de 2015 por la notaría de Huesca, doña Ana María Laliena Salillas, se procedió por el albacea contador-partidor, don L. T. R., a la entrega del legado ordenado por el causante, don P. G. C., de una casa sita en Jaca a favor del legatario, don J. A. A. G.

El causante, don P. G. C., falleció el día 4 de junio de 2015 dejando viuda –doña M. L. J. P. O.– y sin descendencia. En su último testamento, otorgado el día 8 de abril de 2015 ante la misma notaría de Huelva, el testador ordenaba varios legados y disposiciones a favor de diversos sobrinos, de los que, a los efectos de este expediente interesan los siguientes: reconocía a favor de su esposa el usufructo universal foral aragonés; legaba «a su sobrino don J. A. A. G.: el edificio señalado con el número (...) de la calle (...) de Jaca, con todo lo que se encuentre en su interior; y la cantidad de doscientos mil euros (200.000 euros)»; sustituía vulgarmente a las personas físicas designadas como legatarios y a la heredera por sus respectivos descendientes. Establecía en la cláusula tercera lo siguiente: «Prohibición de disponer. Los legatarios de los inmuebles antes citados no podrán disponer por ningún título inter-vivos de los mismos (ni por pacto sucesorio que implique su transmisión de presente) ni gravarlos hasta que hayan transcurrido quince años desde el fallecimiento del testador, no obstante doña (...)». Nombraba albaceas universales y contadores-partidores de su herencia con el carácter de solidarios a don L. y a don M. T. R. Instituyó herederas universales a sus hermanas, doña E., doña M. y doña E. G. C., por partes iguales entre ellas.

La viuda había renunciado al usufructo respecto de la planta primera del edificio legado. El legatario, don J. A. A. G., había renunciado al legado de dinero en la citada escritura de aceptación del otro legado del inmueble.

II

Presentada el día 22 de octubre de 2021 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Jaca, solicitado la inscripción excluyendo la prohibición de disponer, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación desfavorable.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña A. G., J. A. P. P., el día 22/10/2021, bajo el asiento

número 870, del tomo 102 del Libro Diario y número de entrada 3174, que corresponde al documento otorgado por el notario de Huesca Ana María Laliena Salillas, con el número 1523/2015 de su protocolo, de fecha 14/12/2015, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

En el Registro de la Propiedad de Jaca consta sobre varias fincas adquiridas toda ellas por legado y fruto de la disposición testamentaria que dio lugar a la inscripción a favor de los legatarios de una prohibición de disponer con el siguiente tenor literal «los legatarios de inmuebles no podrían disponer por ningún título inter-vivos de los mismos (ni por pacto sucesorio que implique su transmisión de presente) ni gravarlos hasta que hayan transcurrido quince años desde el fallecimiento del testador.»

Una de las fincas que constan en el título es la 1337 aún inscrita a nombre del causante sobre la que se solicita la inscripción excluyendo la prohibición de disponer.

Fundamentos de Derecho

Artículo 26.

Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas:

(...)

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

Artículo 27.

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.

La validez de las prohibiciones de disponer, en ausencia de regulación especial aragonesa, viene determinada por el artículo 785 2.º del Código Civil que establece que «no surtirán efecto: 2.º Las disposiciones que contengan prohibición perpetua de enajenar, y aun la temporal, fuera del límite señalado en el artículo 781».

Estableciendo asimismo el artículo 781 que «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».

Si bien es cierto que la jurisprudencia ha establecido la necesidad de justa causa, también debe valorarse el principio general de interpretación de los testamentos. Así, el artículo 675 del Código Civil establece que «toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. En caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador, según el tenor del mismo testamento. El testador no puede prohibir que se impugne el testamento en los casos en que haya nulidad declarada por la ley».

De manera similar, el artículo 416 del Código Foral Aragonés establece en su primer apartado que «toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador o, si el testamento fuera mancomunado, la común de ambos testadores. En caso de duda, se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador o testadores según el tenor del mismo testamento». Aunque el apartado tercero establece que «las disposiciones que impongan cualquier carga se interpretarán restrictivamente», esta

interpretación restrictiva no puede alcanzar, a juicio del Registrador que suscribe, a dejar sin efecto una prohibición de disponer, tratándola a efectos registrales como un ruego o recomendación, dada la forma de su redacción en el testamento.

La vía para dejar sin efecto la prohibición de disponer, por tanto, será la impugnación del testamento no siendo la inscripción en el Registro vía para dejar sin efecto una disposición testamentaria que, hasta que no sea declarada nula, debe entenderse que ha de producir todos sus efectos. No procede apreciar en el procedimiento específico registral cuestiones relativa al carácter injusto y desproporcionado de la disposición testamentaria, que impone a los legatarios un [sic] prohibición de disponer por un plazo de 15 años, plazo que se estima, entra de los aceptados por la regulación civil al no tener un carácter permanente y poder considerarse que entraría dentro de los plazos de las sustituciones fideicomisarias (artículo 785 del Código Civil en relación al 781).

Las referencias a los proyectos de normas catalanas a que hace referencia una de las sentencias dictada, no resultan aplicables, si bien puede destacarse que el Código Civil Catalán que ha establecido normas especiales en relación a las prohibiciones de disponer, dispone en el apartado 5 del artículo 428-6. que «en cualquier caso, el afectado por la prohibición de disponer puede solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida». Por tanto, se sujeta al control judicial, la valoración de la licitud de las prohibiciones de disponer.

En definitiva, de lo dispuesto en el testamento y de las normas reguladoras de las prohibiciones de disponer, no puede apreciarse la nulidad de la cláusula siendo necesario acudir a la vía judicial si se pretende dejar sin efecto la cláusula del testamento que limita a los legatarios la disposición de los inmuebles.

Medios de subsanación.

Resolución judicial firme declarando la ilegalidad de la prohibición de disponer impuesta a los legatarios. Solicitud, por el interesado, de inscripción plena de la escritura.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Pernas Ramírez registrador/a de Registro Propiedad de Jaca a día treinta de noviembre del dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. A. G. interpuso recurso el día 7 de enero de 2022 mediante escrito en el que alegaba, en síntesis, lo siguiente:

«Expone:

1.º (...)

3.º Que el que suscribe, al solicitar la inscripción de la citada escritura, pidió expresamente al señor registrador omitiese la inscripción de la citada prohibición de disponer, en base a las consideraciones que constan en el presente recurso, petición que fue desestimada por resolución (...)

h) Que el causante en su testamento no expuso razón alguna que justificase tal restricción.

i) Por consiguiente, el que suscribe ha heredado un patrimonio doblemente gravado: de un lado por el usufructo viudal, y de otro por la restricción de su facultad dispositiva sobre el mismo durante 15 años; circunstancias ambas que le impiden obtener ningún aprovechamiento de la herencia recibida, y que se precisa si no para

sufragar completamente, sí al menos aliviar la carga que supone conservar y mantener el edificio.

j) Como muestra de lo gravoso que le resulta al que suscribe el mantenimiento del edificio, baste con tener en cuenta que en este año 2021 ha tenido que hacer frente con sus exclusivos medios a la reparación integral de la cubierta del edificio que quedó seriamente dañada a resultas de la copiosa nevada por la borrasca Filomena, cuyo coste total ascendió a 23.500 euros, cantidad que no ha podido repercutir en modo alguno a la usufructuaria, a pesar de que su derecho le otorga un valor equivalente al 54'07 % del citado edificio (...)

Alegaciones:

El derecho de dominio o propiedad, que antiguamente era de una plenitud casi absoluta, se ha visto paulatinamente sujeto a mayores limitaciones, por mor del cada vez mayor carácter social del derecho, a la par de su natural proyección individual.

Los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria hacen referencia a las prohibiciones de disponer desde la perspectiva registral careciendo nuestro Código Civil de una regulación completa y específica al respecto. No obstante, el principio de libertad de tráfico, con amparo en el artículo 348 del Código Civil, y por tanto de 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" (Resolución de 21 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras muchas). Así, el artículo 26 de la Ley Hipotecaria dispone que "Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas:... 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".

Por su parte, la DGRN siempre ha defendido el principio de libertad de tráfico, con amparo en el artículo 348 del Código Civil, y en base a al cual se 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.

En igual sentido se expresa también el art Artículo 416 del Código de Derecho Foral de Aragón (en adelante, "CDFA"), que, en materia de interpretación del testamento, que dispone que: "1. Toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras... 3. En los casos de duda, la interpretación se realizará en sentido favorable al heredero instituido y las disposiciones que impongan cualquier carga se interpretarán restrictivamente", al tiempo que el artículo 476 CDFa establece que son válidas todas las condiciones impuestas en el testamento que no sean imposibles o contrarias a las leyes o las buenas costumbres.

Dicho esto, la Jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Supremo de 13 diciembre 1991, entre otras) y la propia DGRN (en la misma resolución antes citada) van más lejos aún, en el sentido de exigir que las restricciones al "*ius disponendi*" del propietario, además de ser temporales, deben de responder a una justa causa o a una causa lícita, la cual, si no queda explicitada en el propio testamento, sí al menos resulte de otras circunstancias externas que sean notorias, las cuales justifiquen la vigencia de la restricción como medio de preservar un interés legítimo digno de protección. O dicho de otro modo: la interpretación de la prohibición debe hacerse "teniendo en cuenta la finalidad perseguida por quien establece tal limitación, finalidad que puede ser de carácter social, familiar, etc."... "siendo preciso para su eficacia que se inspiren en un interés digno de protección, a salvo, claro es, de las taxativas prohibiciones legales" según argumenta este Centro Directivo.

Así lo disponen las Sentencias siguientes, entre otras; a saber:

Tribunal Supremo (Civil), S 13-12-1991, rec. 727/1990, que te cito textualmente a continuación, en concreto su Fundamento de Derecho Quinto:

"En la actualidad, la materia ante el evidente directo silencio legal (en cuanto no de otra forma pueden calificarse las disposiciones de los citados artículos 781 y 783 del Código Civil, la doctrina y la jurisprudencia han venido respecto del tema poniendo una cierta atención en el artículo 348 del Código Civil, relativo a la propiedad y sus facultades, interpretaciones que a su vez vienen tomando en consideración, al menos en cierto modo y con la mirada puesta en el vigente artículo 3.1 del mismo Cuerpo legal y el 33.1 y 2 de la C.E., el cambio experimentado por ese derecho de dominio o propiedad, antes de una plenitud casi absoluta y actualmente sujeto cada día a mayores limitaciones, en cuanto considerando como derecho a vez que dotado de evidente carácter social bien que sin olvidar su proyección individual.

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

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

Otra Sentencia, del TSJ Cataluña sec. 1.^a, de 30/06/2009, número 25/2009, rec. 157/2008 ilustra el caso con mucha amplitud en su Fundamento de Derecho Quinto, cuando dice:

"De la misma forma el ya compilado artículo 117 de la CDCC de 21 de julio de 1960 estableció definitivamente que: 'la prohibición o limitación de disponer solamente será eficaz si es temporal i responde a una razón lícita o al designio de beneficiar o tutelar a alguien, aún que sea el afectado por la prohibición; en otro caso, será considerado mera recomendación'.

En consecuencia, es condición esencial para la validez de las prohibiciones de disponer. además de su temporalidad, es que se funden en un interés digno de tutela, en una razón fundada bien porque se protejan determinados intereses, bien porque respondan al designio de favorecer a alguna persona o bien para proteger al propio adquirente de los bienes.

De este modo, indican los autores y ratifica la Resolución de la DGRN de fecha 18 de enero de 1963 que el artículo citado regula las prohibiciones de disponer con un carácter restrictivo por implicar un cercenamiento de la facultad dispositiva de los bienes...."

Es por ello que, aunque no se exprese formalmente en la disposición testamentaria la razón de su establecimiento, ésta debe poder deducirse de cualquier otro modo.

En el caso que nos ocupa la finalidad de la prohibición de disponer contenida en el testamento de la señora A. no es otra que su voluntad de que los bienes familiares, en especial el castillo del Valle de Canet, siguieran perpetuamente en el seno de la familia, para lo cual venía en utilizar, como ya hiciera su padre, en forma indirecta los mecanismos legales que permitiesen conseguir la ilícita finalidad.

Así una prohibición de disponer junto con sustituciones fideicomisarias en el máximo número posible y cuando la legislación ya no permitía más vinculaciones, instando mediante ruegos o recomendaciones a los futuros herederos a realizar lo mismo en sus disposiciones testamentarias en relación con dichos bienes.

En esta forma se conseguía un resultado antijurídico sirviéndose de fórmulas pensadas por el legislador para finalidades justas.

En definitiva, no puede considerarse la causa indicada como lícita o legítima al ir contra el orden público económico y contra las Leyes desvinculadoras (artículo 1255 y 1275 CC).

Las prohibiciones de disponer ya fueron vistas con prevención en el derecho romano. Aparecen reguladas en el Digesto, 30, 114, 14 que recogió una constitución de Severo y Caracalla conforme a la cual la disposición de quienes en testamento vedan que se enajene alguna cosa sin expresar la causa por la que quieren esto, ni hallarse personas en cuya consideración el testador lo establece deben considerarse nuda precepta y no obligan en derecho.

Advertido en el siglo XVIII, lo antieconómico de este tipo de prohibiciones, máxime si se pretendían con carácter de perpetuidad, por la real cédula de 14 de mayo de 1789 declarada aplicable a los fideicomisos perpetuos catalanes por R.O. de 16 de octubre de 1830 y por la Ley desvinculadora de 11 de octubre de 1820 fueron suprimidos los mayorazgos y cualesquiera otras vinculaciones existentes.

Dichas prohibiciones en cuanto cercenan una de las potestades más esenciales de dominio, han sido tratadas con especial rechazo por la doctrina científica clásica catalana que vino entendiendo que, aunque pudieran ser válidas siempre sería necesario que respondieran a un fin lícito y legítimo pues si la prohibición de enajenar no estuviese fundada en motivo o interés razonable sería contraria al espíritu informador del derecho civil catalán según el cual el dominio debe considerarse libre.

En esta línea, ateniéndonos a la interpretación histórica (artículo 1.º de la CDC) vemos como en el Proyecto de Apéndice de 1930, en concreto en el artículo 298-2, se disponía que "la simple prohibición de enajenar sin la finalidad de favorecer a otra persona es nula".

Y es el Proyecto de Compilación de 1.956, artículo 272, expresaba que "el modo consistente en una prohibición o limitación de disponer sólo será eficaz si la prohibición o limitación es temporal y responde a una razón lícita y fundada o al designio de beneficiar a alguien. En caso contrario constituirá una mera recomendación".

Nótese, contrariamente a lo que considera el recurrente, que la razón lícita para el establecimiento de la prohibición de disponer no podía ser la preservación de la unidad del castillo en la medida en que el castillo fue dividido por la propia testadora, que dio la mitad indivisa a una nieta y la otra mitad a la otra. Tampoco pretendía la tutela de una persona determinada pues no lo es la perpetuación del bien en el seno de la familia en forma abstracta. Por estar fundada la prohibición de enajenar en un designio no admitido en derecho no puede considerarse jurídicamente eficaz.

A parecida conclusión llegó la sentencia de fecha 25 de junio de 1979 al folio 538 del tomo III de las actuaciones, al analizar una cláusula similar del testamento del padre de la señora Amalia y también la propia causante de los actores doña Evangelina, que junto con su hermana Ramona, al oponerse a la demanda planteada por el Ayuntamiento de Canet adujo entre otros argumentos la ilicitud de aquella cláusula (folio 455 y ss.). Dicha sentencia que fue confirmada por la de la Audiencia que asumió sus razonamientos, ciertamente en una consideración obiter dicta, dijo que la institución de heredero sometida a una condición resolutoria –para el caso del quebrantamiento de la prohibición de disponer– era contraria a los principios del derecho sucesorio catalán que se rige por el principio *semel heres semper heres*, aunque desestimó la demanda por otros motivos. Es por todo ello que debe rechazarse el recurso de casación presentado al ajustarse la sentencia recurrida al contenido y espíritu del artículo 117 CDCC.

Tampoco existe vulneración de la jurisprudencia ya que:

a) La sentencia de la Audiencia de Barcelona de 13 de mayo de 2005 no constituye doctrina legal al no tratarse de doctrina reiterada del TSJ y estar basada además en un supuesto de hecho completamente diferente referido, en aquel caso, a la voluntad del testador de que determinados bienes no pasasen a una exconyuge.

b) De igual forma la cita de los autos de 15 de septiembre de 2003 y de 1 de febrero de 2005 dictados por la Sección 16.ª de la APB deviene inútil a los efectos pretendidos ya que ni constituyen jurisprudencia ni contemplan supuestos de hecho semejantes a los del presente pleito. En el primero se trataba de evitar que los bienes relictos hicieran tránsito a la madre de los herederos en virtud de un acto dispositivo voluntario de éstos y en el segundo la prohibición pretendía que el heredero, nieto del causante, no pudiera disponer de la herencia hasta los 30 años.

Por todo lo expuesto se desestimaré el recurso de casación presentado».

Que, por tanto, y como conclusión a lo expuesto, queda claro desde el punto de vista estrictamente jurídico, que la prohibición impuesta a la facultad dispositiva del que suscribe sobre el edificio recibido en herencia resulta inadmisibles, por varias razones:

A) Que el causante no adujo motivo alguno en su última voluntad que justificase la restricción (la prohibición de disponer) por él impuesta.

B) Que tampoco se atisba que pueda existir un interés legítimo de terceros que fuese digno de tutela.

C) Que procede hacer una interpretación restrictiva respecto de la vigencia de las cláusulas testamentarias limitativas del dominio.

D) Que la prohibición resulta injusta y desproporcionada puesto que mientras los gastos de conservación del edificio le corresponden íntegramente al que suscribe, la usufructuaria se aprovecha de los arrendamientos existentes en el edificio gracias a su derecho de uso mayoritario del 54 %.

Todo lo cual debe conducir necesariamente a considerar que la citada prohibición de disponer debe considerarse nula y no producir ningún efecto, por lo que no debería acceder al Registro, por lo que la calificación desfavorable del señor Registrador de Jaca debe de ser revocada, mandando se proceda a inscribir la titularidad del que suscribe sin limitaciones a su derecho de libre disposición.

Pero por si los motivos jurídicos expuestos contra la vigencia de la prohibición no fuesen suficientes, debemos apuntar las razones personales del que suscribe, que es un pensionista, de avanzada edad (actualmente cuenta con 71 años) y una incapacidad reconocida del 55 por 100, circunstancias estas que hacen que la prohibición impuesta resulta insoportable e inasumible económicamente.

Y para muestra de ello, téngase en cuenta que este mismo año (2021) el que suscribe ha tenido que pagar íntegramente de su bolsillo la reparación integral de la cubierta del edificio que quedó seriamente dañada a resultas de la copiosa nevada de la borrasca Filomena, que le obligó a afrontar un coste de 23.500 euros (...), cantidad esta que no ha podido repercutir en modo alguno a la usufructuaria, a pesar de ostentar un 55 % del valor de la finca.

Dicho todo ello, entenderá esta Dirección General, que el que suscribe no puede demorar por más tiempo la ordenación de sus bienes, a fin de poder disponer su testamento de forma conveniente para sus herederos. Y es que en lo tocante al edificio objeto de la presente reclamación, en su actual estado de cargas, difícilmente podrá ser aceptado por éstos, debido a los elevados costes de conservación que lleva implícitos, por lo que también por este motivo urge levantar la prohibición de disponer que pesa sobre el mismo cuanto antes.

En definitiva, resulta evidente que las concretas circunstancias que concurren en el caso expuesto limitan de forma abrumadora e insoportable las posibilidades del que suscribe de obtener recursos con los cuales mantener el edificio en condiciones no sólo

en la actualidad, sino, sobre todo, a futuro, por lo que su remoción es indispensable, la cual se considera justa y acertada en derecho al no responder a una finalidad objetiva específica digna de protección.

Por todo ello considera que la prohibición debe considerarse nula o anulable, y por tanto la misma debe de ser retirada de la hoja registral del edificio sito en Jaca.»

IV

Mediante escrito, de fecha 11 de enero de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 348, 639, 640, 675, 781 y 785 del Código Civil; 1, 18, 26 y 27 de la Ley Hipotecaria; 416 y 428 del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas; 428-6, apartado 5, de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones; 434 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1929, 18 de enero de 1963, 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004, 20 de julio de 2006, 26 de julio de 2007, 14 de julio de 2016 y 27 de febrero, 8 y 9 de agosto, 3 y 23 de septiembre y 8 y 26 de noviembre de 2019; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero y 27 de octubre de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de entrega de legados en la que concurren las circunstancias siguientes:

– En la escritura de fecha 14 de diciembre de 2015, se procede por el albacea contador-partidor a la entrega del legado ordenado por el causante, de una casa sita en Jaca, a favor de un legatario.

– El causante falleció el día 4 de junio de 2015, dejando viuda y sin descendencia.

– En su último testamento, de fecha 8 de abril de 2015, el testador ordena varios legados y disposiciones a favor de diversos sobrinos, de las que interesan lo siguiente: reconoce a favor de su esposa el usufructo universal foral aragonés; lega a un sobrino «el edificio señalado con el número (...) de la calle (...) de Jaca, con todo lo que se encuentre en su interior; y la cantidad de doscientos mil euros (200.000 euros)»; sustituye vulgarmente a las personas físicas designadas como legatarios y a la heredera por sus respectivos descendientes.

– En el testamento ordena lo siguiente: «Prohibición de disponer. Los legatarios de los inmuebles antes citados no podrán disponer por ningún título inter-vivos de los mismos (ni por pacto sucesorio que implique su transmisión de presente) ni gravarlos hasta que hayan transcurrido quince años desde el fallecimiento del testador (...)».

– Nombra dos albaceas universales y contadores-partidores de su herencia con el carácter de solidarios e instituye herederas universales a tres de sus hermanas por partes iguales entre ellas.

– La viuda ha renunciado al usufructo respecto de la planta primera del edificio legado. El legatario ha renunciado al legado de dinero en la citada escritura y acepta el legado del inmueble.

– En la presentación de la escritura en el Registro, el legatario solicita su inscripción excluyendo expresamente la prohibición de disponer.

El registrador señala como defecto lo siguiente: que no puede apreciarse la nulidad de la prohibición de disponer, siendo necesario acudir a la vía judicial si se pretende dejar sin efecto la cláusula del testamento que limita a los legatarios la disposición de los inmuebles; que es precisa una resolución judicial firme declarando la ilegalidad de la

prohibición de disponer impuesta a los legatarios, o, solicitud, por el interesado, de inscripción plena de la escritura.

El recurrente alega lo siguiente: que, al solicitar la inscripción de la escritura, se pidió expresamente al registrador que omitiese la inscripción de la citada prohibición de disponer, con base en las consideraciones que constan en el presente recurso, petición que fue desestimada; que la prohibición impuesta a la facultad dispositiva sobre el edificio resulta inadmisibles, por las razones siguientes: el causante no adujo motivo alguno en su última voluntad que justificase la restricción (la prohibición de disponer) por él impuesta; no se atisba que pueda existir un interés legítimo de terceros que fuese digno de tutela; procede hacer una interpretación restrictiva respecto de la vigencia de las cláusulas testamentarias limitativas del dominio; la prohibición resulta injusta y desproporcionada puesto que mientras los gastos de conservación del edificio corresponden íntegramente al legatario, la usufructuaria se aprovecha de los arrendamientos existentes en el edificio gracias a su derecho de uso; y el recurrente es pensionista, de edad avanzada, discapacitado, y, por tanto, la prohibición impuesta resulta insostenible e inasumible económicamente.

2. Previamente, respecto a la solicitud del presentante del documento de la inscripción de la escritura excluyendo la prohibición de disponer, hay que recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la posibilidad de inscripción parcial. Es cierto que los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento contemplan, en caso de calificación negativa que afecte a ciertas cláusulas de un documento, la posibilidad de practicar la inscripción parcial del mismo en virtud de solicitud del interesado. En esta misma línea, y acorde con el principio registral de rogación, es reiterada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que el registrador ha de atenerse a lo querido por las partes en el documento presentado, sin poder actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (vid. Resoluciones de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004, 20 de julio de 2006 y 26 de julio de 2007).

Pero este principio general tiene sus límites, y como ya señaló la Resolución de 18 de abril de 1994 (citadas por otras posteriores, como las de 14 de julio de 2016 y 27 de octubre de 2020) «el Registrador tiene que denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total contexto pactado por las partes, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar (...) inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública». Añade la Resolución de 13 de febrero de 2012 que debe recordarse, para los supuestos de inscripción parcial, que el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario), de manera que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes.

Por otra parte, como ha recordado este Centro Directivo en Resolución de 11 de abril de 2018, la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato (Resolución de 13 de marzo de 2014), por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse (Resolución de 19 de junio de 2007), no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectada por el defecto (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006 y 14 de septiembre de 2016).

Ya antes de la introducción en la Ley Hipotecaria del artículo 19 bis, este Centro Directivo había declarado que la inscripción parcial de un documento tenía como

presupuesto que el pacto o estipulación rechazados no afectaran a la esencialidad del contrato. Así, teniendo en cuenta que en el Registro de la Propiedad español no se inscriben abstractamente las titularidades reales inmobiliarias, sino el completo hecho, acto o negocio que las causa, cualquiera que sea su clase, no puede desconocerse la unidad negocial tal como aparece configurada por los otorgantes, de modo que si, por ejemplo, han querido establecer como contraprestación del reconocimiento del dominio un derecho de opción de compra no podrá inscribirse aquel y denegar el acceso registral a la opción de compra, por cuanto que ello implicaría la alteración del equilibrio resultante del acuerdo, atribuyendo a este, efectos distintos de los requeridos por los interesados.

En definitiva, la inscripción parcial de un documento tiene como presupuesto que el pacto o estipulación rechazados no afecten a la esencialidad del negocio.

En el caso de este expediente, no procede la inscripción parcial del título, porque las operaciones que recoge solo podrían dar lugar a una publicidad equívoca de las posibilidades de disposición de la finca legada.

3. Ya entrando en el fondo del recurso, cabe recordar, con carácter general, la doctrina sobre la configuración registral de las prohibiciones de disponer que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones desde la clásica Resolución de 20 de diciembre de 1929 hasta las más recientes de 27 de febrero y 26 de noviembre de 2019 y 19 de febrero de 2020.

Conforme a esta doctrina, cabe afirmar que las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva (*ius disponendi*) de su titular.

Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido «mortis causa» o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso. Así resulta del principio de libertad de tráfico, con amparo en el artículo 348 del Código Civil, el cual exige que las limitaciones 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. Y ello por cuanto las prohibiciones y demás restricciones que limitan la libre disposición de los bienes son tratadas con desfavor por las disposiciones legales, en cuanto que si en algunas ocasiones aparecen justificadas para el logro de ciertos fines lícitos, al sustraer a la circulación los inmuebles afectados las hace poco aptas para el crédito territorial y crea, de otra parte, situaciones confusas, y por eso el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero, establece que se harán constar en el Registro la Propiedad solo las impuestas en testamento y demás actos a título gratuito, siempre que la legislación vigente reconozca su validez, lo que requiere que tengan un carácter temporal, respondan a una razón lícita y no traspasen los límites establecidos para la sustitución fideicomisaria, pues, en caso contrario, constituyen tan solo una mera recomendación (cfr. Resolución de 18 de enero de 1963).

Asimismo, la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas Resolución de 18 de diciembre de 2013) ha destacado que 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. De esta regulación sustantiva resulta, como se ha adelantado, que sus efectos son diferentes según procedan de actos a título oneroso o gratuito: las prohibiciones voluntarias establecidas en actos a título gratuito tienen eficacia real y, en caso de incumplimiento, producen la nulidad de los actos dispositivos que las contravengan (salvo que los constituyentes de la prohibición establezcan un efecto distinto para el caso de contravención). Por el contrario, 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. Por ello, su acceso al Registro está regulado de diferente forma según se trate de unas u otras.

Como ya señalara la Resolución de 13 de octubre de 2005 las prohibiciones de disponer impuestas en actos «mortis causa» no implican un llamamiento sucesivo y de ahí que no pueda ser asimilada a las sustituciones fideicomisarias (confróntese el contenido de los dos primeros números del artículo 785 del Código Civil o el distinto régimen que, en sede de donaciones, otorga el legislador a la donación con reserva de disponer y a la donación con sustitución fideicomisaria en los artículos 639 y 640 del propio código). Y es que hay todo un catálogo de prohibiciones de disponer que no llevan aparejado un llamamiento sucesivo sin que ello implique que no exista un beneficiario o un interés protegido (que puede ser determinado o determinable, sin que este último carácter suponga inexistencia).

4. En definitiva, las prohibiciones de disponer no son derechos reales sino restricciones impuestas a un titular sin atribución de un correlativo derecho a otras personas. La legislación hipotecaria refleja estas diferencias al regular de forma distinta la inscripción de la sustitución fideicomisaria y la de la prohibición de disponer (cfr. artículos 13 y 26 de la Ley Hipotecaria y 7, en relación a los artículos 82 y 145 de su Reglamento) sin confundir una y otra. Así, al no atribuir derecho alguno al beneficiario por las restricciones dispositivas impuestas por el causante, no cabe cancelación por renuncia de aquél y debe respetarse la voluntad del causante que es la ley por la que se rige la sucesión (artículo 675 del Código Civil).

5. Esto no impide que el afectado por la prohibición de disponer puede solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida (como en el ámbito del Derecho civil catalán contempla expresamente el artículo 428-6, apartado 5, del Libro IV del Código civil de Cataluña).

Pero, entretanto, la inscripción de la prohibición de disponer impuesta por el testador en su testamento despliega todos sus efectos jurídico reales y queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 26 de la Ley Hipotecaria).

No obstante, todo lo expuesto a modo de principio o regla general, el principio de libertad de tráfico en nuestro sistema jurídico (cfr. artículo 348 del Código Civil), 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 con prohibiciones testamentarias, como modo de salvaguardar los distintos intereses en juego y debe tenerse en cuenta para interpretar la extensión y alcance de la prohibición de disponer.

6. Pero 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 accesoriidad. 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.

7. En el concreto supuesto, el recurrente alega que dicha prohibición es nula porque el causante no expuso razón alguna que la justificase y supone un gravamen exorbitante a los legatarios. Pero la nulidad de dicha prohibición de disponer no puede ser valorada en sede registral al calificarse el título pues la interpretación del testamento no puede alcanzar a dicho extremo. Como bien señala el registrador, la declaración de la nulidad de la prohibición de disponer precisa de una resolución judicial.

Alega el recurrente numerosa jurisprudencia y doctrina sobre circunstancias de nulidad de cláusulas de prohibición de disponer, pero no corresponde al registrador la declaración unilateral de nulidad de esa cláusula, cuya valoración corresponde a los tribunales de Justicia, y excede del ámbito de la calificación registral.

Por otra parte, la ley no exige expresamente la expresión de una causa válida para las prohibiciones de disponer establecidas en actos a título gratuito, recogiendo tan sólo una limitación temporal que en este supuesto concreto no se vulnera (artículos 781 y 785 del Código Civil). Asimismo, tampoco se establece en la legislación de forma clara cuál es la consecuencia de la nulidad de la prohibición de disponer.

Por último, este Centro Directivo no es insensible a la situación de pensionista, discapacidad y edad avanzada que alega el recurrente, pudiendo ser éstas objeto de alegaciones que se hagan en el procedimiento por el que se pretenda obtener la resolución judicial que anule la prohibición de disponer, si bien, debe tenerse en cuenta que los legados pueden ser aceptados o renunciados, tal como se ha hecho con el legado de metálico al que se renuncia en la misma escritura, sin prejuzgar con ello si se trata de un solo legado o de varios, lo que no es objeto de este recurso por no haber sido señalado en la calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 16 de febrero de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.