

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13152 *Resolución de 20 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Castellón de la Plana n.º 1, por la se deniega la inscripción de una prohibición de disponer.*

En el recurso interpuesto por don José María Salgado Vallvey, notario de Castellón de la Plana, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1, don Antonio Manrique Ríos, por la se deniega la inscripción de una prohibición de disponer.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 27 de enero de 2022 por don José María Salgado Vallvey, notario de Castellón de la Plana, con el número 81 de protocolo, los consortes don P. J. E. H. y doña M. F. T. L. vendieron el pleno dominio de una vivienda a don O. V. D., que compraba por precio de 80.000 euros, quien por ser menor de edad, lo hacía representado por sus padres, don J. M. V. R. y doña R. D. C., que actuaban en uso de la patria potestad, los cuales manifestaban que el dinero utilizado en la compra procede de la donación de la suma de 95.000 euros –cantidad a la que previamente han dado carácter privativo del donante– realizada por don J. M. V. R. a su hijo, don O. V. D., efectuada en la escritura de donación dineraria autorizada el día 27 de enero de 2022 por el propio notario, con el número de protocolo 80, que se acompañaba. En la escritura de compraventa, se estipulaba que quedaba la adquisición de la finca sujeta a la limitación de no poder transmitir, gravar ni disponer de forma alguna de la misma, mientras el donatario no cumpliera la edad de cincuenta años, salvo el consentimiento previo expreso y escrito del donante, y en caso de fallecimiento del donante, de su madre, doña R. D. C.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«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 telemáticamente el 28 de enero de 2022, bajo el asiento número 1347 del Diario 97, con número de entrada 493/2022 que corresponde a la escritura autorizada el 27 de enero de 2022 por el notario de Castellón de la Plana don José-María Salgado Vallvey, número 81 de su protocolo, de la que se ha aportado copia física el 22 de febrero siguiente, siendo adjuntada el 15 de marzo de 2022 copia de la escritura de donación dineraria autorizada el 27 de enero de 2022 por el propio notario, número 80 de protocolo, relacionada con el anterior documento, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

En el documento de referencia, los consortes don P. J. E. H. y doña M. F. T. L. venden el pleno dominio de la vivienda con número de finca registral 52.807 de la Sección 1.^a de este Registro de la Propiedad, a O. V. D., que compra por precio

de 80.000 euros, quien por ser menor de edad, lo hace representado por sus padres don J. M. V. R. y doña R. D. C., que actúan en uso de la patria potestad, los cuales manifiestan que el dinero utilizado en la compra procede de la donación de la suma de 95.000 euros –cantidad a la que previamente han dado carácter privativo del donante– realizada por don J. M. V. R. a su hijo O. V. D., quedando la adquisición de la finca sujeta a la limitación de no poder transmitir, gravar ni disponer de forma alguna de la misma, mientras el donatario no cumpla la edad de cincuenta años, salvo el consentimiento previo expreso y escrito del donante, y en caso de fallecimiento del donante, de su madre doña R. D. C., en los términos que resultan de la escritura de donación a la que se ha hecho referencia al principio; observando que adolece de los siguientes defectos:

– No resulta inscribible la prohibición de disponer impuesta al adquirente sobre la finca, que tiene un alcance puramente obligacional.

Primeramente cabe reseñar que los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria hacen referencia a las prohibiciones de disponer desde la perspectiva registral, estableciendo efectos 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 nulidad de los actos dispositivos que las contravengan; pero por contra, las impuestas en actos a título oneroso no tienen eficacia real y su infracción solo provoca la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados. Por ello su acceso al Registro está regulado de diferente forma según se trate de unas u otras.

En el presente caso, existen dos negocios jurídicos separados que a su vez recaen sobre distintos objetos: Por una parte el formalizado mediante escritura autorizada por el notario de Castellón de la Plana, don José-María Salgado Vallvey, el 27 de enero de 2022, número 80 de protocolo, consistente en la donación de la suma de 95.000 euros, condicionada a la compra de una vivienda por parte del donatario, con prohibición de disponer y gravar el inmueble por ningún título hasta que el donatario cumpla cincuenta años, salvo permiso previo, expreso y por escrito del donante, o en caso de fallecimiento, de su esposa –donación que fue aceptada en la misma escritura por el donatario, representado por su madre doña R. D. C. como titular de la patria potestad–; y por otro el formalizado mediante escritura autorizada por propio notario, señor Salgado, el 27 de enero de 2022, número 81 de protocolo, en la que los consortes don P. J. E. H. y doña M. F. T. L. venden el pleno dominio de una vivienda a O. V. D., por precio de 80.000 euros –cantidad que procede de la citada donación–, dónde se establece la prohibición de disponer sobre la finca por parte del adquirente en los términos anteriormente expuestos. Es decir, la limitación de la propiedad consistente en la prohibición de enajenar que se pretende inscribir, procede de un negocio jurídico referido a un bien distinto de aquel sobre el que recae la prohibición.

Así pues, el bien que se grava no procede del donante a través del negocio de donación que la establece, sino que ha sido adquirido por el donatario de un tercero en virtud de un negocio distinto, que es la compraventa, sin que pueda apreciarse la existencia de un negocio complejo, ya que no se refieren al mismo objeto y son modos diferentes de adquirir el dominio, además de ser distintas las personas intervinientes, aunque coincidentes en parte. En definitiva, lo que se pretende es que la prohibición recaiga sobre un objeto diferente –el inmueble– de aquel que originariamente fue propiedad del donante –el dinero donado–, y tal donante del dinero carece de facultad dispositiva sobre el inmueble que adquiere el hijo representado, por lo que no puede imponer restricciones o limitaciones al dominio de un bien –el inmueble– del que jamás ha sido titular.

Tal como señalan para supuestos similares las Resoluciones de 25 de junio de 2013 y 18 de diciembre de 2013 de la DGRN, aunque no lo diga expresamente, el art. 26.3 de la L.H. ha de ser interpretado en el sentido de que el bien que se grava ha de tener relación directa con el donante que impone la prohibición, de forma que, el sujeto que impone la prohibición, el bien que se grava y el negocio en que se impone la prohibición,

deben constituir un triángulo inseparable. Es por ello que no se admite la inscripción, pues se impone la prohibición en un negocio –la donación de metálico– referido a un bien distinto de aquel sobre el que va a recaer la prohibición –finca adquirida en la compraventa–. Dado que la prohibición procede de un acto a título oneroso, sin perjuicio de su validez, no puede acceder al Registro en los términos establecidos en el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo con hipoteca u otra forma de garantía real se podrá asegurar su cumplimiento –art. 27 de la L.H.–. De otra forma solo producirá efectos obligacionales, puesto que 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.

Respecto a la conexión que pueda existir entre la donación del dinero y la compraventa de la vivienda –ya que aquella se realizó precisamente con la finalidad de proceder a esta–, según se indica en las citadas dos resoluciones, dicha circunstancia no hace que se conviertan en único acto a título gratuito, sino que, de existir una causa común, lo sería mixta, en cuyo caso la prohibición impuesta igualmente tendría un alcance puramente obligacional, puesto que se les aplican los mismos requisitos y efectos que para las onerosas –RDGRN de 18 de diciembre de 2013–.

En cuanto a la posibilidad de que nos encontremos ante un supuesto de subrogación real, en el que el bien nuevamente adquirido –el inmueble– sustituyese a otro en su misma situación jurídica –el dinero–, no resulta ser el caso, puesto que, tal como señala la aludida Resolución de 18 de diciembre de 2013, no puede aplicarse a este supuesto el principio de la subrogación real, ya que este actúa siempre en el ámbito de los patrimonios especiales o separados, y además tiene lugar con independencia de la voluntad de los sujetos intervinientes en las relaciones jurídicas que la producen.

En definitiva, para proceder a la inscripción de la compraventa, resultará necesario hacer constar en la escritura el carácter meramente obligacional de la prohibición de disponer a la que se sujeta el inmueble y la conformidad por parte de los otorgantes de que la misma no tenga acceso al Registro.

Y por considerarlo un defecto subsanable, se procede a la suspensión del asiento solicitado, por los hechos y fundamentos de derecho señalados.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Se procede a la prórroga del asiento de presentación conforme a lo establecido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta decisión (...)

Castellón de la Plana, a 6 de abril de 2022.–El Registrador (firma ilegible), Fdo: Antonio Manrique Ríos.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Salgado Vallvey, notario de Castellón de la Plana, interpuso recurso el día 17 de mayo de 2022 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho.

I. Hemos de comenzar señalando que la figura de los negocios complejos o conexos, ignorada por los codificadores decimonónicos, ha sido no obstante tratada por nuestra doctrina y contemplada por el legislador respecto de concretas figuras contractuales (como el arrendamiento financiero o los contratos de crédito al consumo), y objeto de atención por nuestra jurisprudencia en cuanto a determinados aspectos y efectos de los mismos.

Se trata de negocios celebrados entre distintas partes, que normalmente no suelen coincidir (lo habitual es que tales negocios solo tengan en común a uno de los

contratantes) y que, si bien son negocios formalmente independientes, están vinculados funcionalmente entre sí, dada la finalidad global que los informa y el propósito de las partes de alcanzar un determinado efecto unitario y jurídicamente relevante. Ello lleva a que tales negocios no puedan considerarse como realidades independientes, estancas y autónomas, ya que su consideración aislada puede producir consecuencias jurídicas lesivas y contrarias a la intención de las partes.

Se señala por la doctrina cómo el de los “negocios conexos” es un fenómeno de difícil encaje y calificación, dada la escasa uniformidad de la situación fáctica contemplada y la diversidad de supuestos que abarca la figura, no existiendo criterios claros sobre los casos en que se produce y sobre cuáles sean sus consecuencias jurídicas, por lo que debe considerarse y valorarse cada caso concreto teniendo siempre en cuenta al respecto el amplio juego de la autonomía de la voluntad de las partes.

II. Este Centro Directivo se ha ocupado en diversas ocasiones de la figura de los negocios conexos.

Así, en Resoluciones de 13 de mayo y 4 de noviembre de 1968 se contempló el supuesto de un esposo que compra un inmueble y constituye hipoteca sobre el mismo en garantía del precio aplazado, no resultando necesario que la mujer prestara su consentimiento para la inscripción de esta última, al “existir un nexo entre dos negocios típicos, de por sí independientes para formar uno solo... en donde el pacto de hipoteca se encuentra tan ligado al contrato de compraventa que sin él no hubiera tenido lugar... En consecuencia, el negocio concluido por las partes entra dentro de la categoría de los llamados por la doctrina negocios complejos, de naturaleza unitaria porque entre los elementos heterogéneos que los constituyen hay –como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 1941– una soldadura tan íntima en un solo nexo que sería inútil pretender que se mantuviera su sustancia jurídica separando sus elementos componentes, y en donde las diversas declaraciones emitidas aparecen fundidas en una síntesis, al confluir en un único negocio que es el resultado de las variadas causas que en él concurren” y debiendo siempre “tenerse en cuenta la valoración jurídica del resultado práctico concreto perseguido por los contratantes”.

En el caso de la Resolución de 22 de mayo de 2006, el esposo financia la adquisición del bien mediante un préstamo concedido por un tercero, a cuyo favor constituye hipoteca simultáneamente a la compra. El Centro Directivo entiende de nuevo que no es necesario el consentimiento del cónyuge, ni aunque la vivienda adquirida vaya a constituir su domicilio conyugal, no resultando de aplicación el artículo 1320 del Código Civil.

La Resolución de 7 de julio de 1998 admite que la madre de dos menores de edad compre un inmueble como representante legal de los mismos, pagando el precio con el préstamo concedido por un tercero, en cuya garantía simultáneamente se constituye hipoteca sobre el bien adquirido, sin necesidad de recabar para la constitución del gravamen la autorización judicial prevista en el artículo 166 del Código Civil, por entender, de nuevo, que las operaciones realizadas entraban en la categoría de los negocios complejos.

La Resolución de 22 de noviembre de 2017 entiende que en el supuesto de adquisición de un inmueble por el administrador de una sociedad mercantil, con la simultánea constitución de hipoteca en garantía del préstamo solicitado para financiar la compra, no se requiere un consentimiento específico de la Junta General de la Sociedad para el establecimiento del gravamen hipotecario sobre el bien (conforme al artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital, al tener el bien adquirido la condición de activo esencial): “precisamente por esa finalidad de la constitución del gravamen debe aplicarse la doctrina de los negocios complejos, de naturaleza unitaria porque los elementos heterogéneos que los constituyen están íntimamente ligados, de suerte que la causa compleja que sirve de base absorbe las concurrentes y determina la primacía de uno de ellos”.

III. El señor registrador considera en nuestro caso que la prohibición de disponer se establece en un negocio oneroso (la compraventa) por lo que es de aplicación el

artículo 27 de la ley Hipotecaria, y la prohibición no puede tener acceso al Registro. Entiende el señor registrador que no cabe hablar de negocios conexos, porque se trata de dos negocios jurídicos separados (donación y compraventa) que recaen sobre objetos distintos (el dinero donado y el inmueble adquirido con el mismo), y son igualmente distintos los sujetos intervinientes (aunque luego se precisa que en parte coinciden). La prohibición se impone en un negocio (el de donación del metálico) que tiene un objeto distinto de aquel sobre el que va a recaer la prohibición (la vivienda adquirida), de la que el donante ni tiene ni ha tenido capacidad de disposición; mientras que para que cupiera hablar de un negocio complejo sería preciso que el sujeto que impone la prohibición fuera parte en el negocio en el que se impone, y que este negocio, además, tuviera por objeto precisamente el bien que se grava, debiendo formar todos los dichos elementos “un triángulo inseparable”.

Sin embargo, tal exigencia choca con el carácter heterogéneo, abierto y diverso de la figura de los negocios conexos, y con el juego de la autonomía de la voluntad de las partes a la hora de configurarlos, que mediante la calificación que se recurre se está coartando sin ningún fundamento normativo, desvirtuando con ello el fin último y unitario perseguido por las partes.

Más aún, el propio legislador admite y regula negocios conexos en los que no se da ese “triángulo inseparable”. Así, al regular los contratos de venta a plazos de bienes muebles vinculados a un contrato de préstamo de financiación al comprador por los que un tercero facilita a este el coste de la adquisición, reservándose las garantías que se convengan (que el artículo 29 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Crédito al Consumo considera que «constituyen una unidad comercial desde un punto de vista objetivo»), la Ley contempla entre esas garantías a favor del financiador la prohibición de enajenar o de realizar cualquier acto de disposición en tanto no se haya reembolsado el préstamo sin la autorización por escrito del financiador (artículos 4.3 y 7.11 de la Ley 28/1998 de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles y artículo 4.c) de la Orden de 19 de julio de 1999, que aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles). Tenemos así tres sujetos, un vendedor, un comprador y un financiador; y tenemos dos contratos, uno de compra y otro de préstamo. El legislador considera que dichos contratos son contratos conexos (constituyen una unidad comercial) y admite que la prohibición de disponer que se establece como garantía en favor del prestamista recaiga sobre el bien que el prestatario adquiere del vendedor, cuando el prestamista ni tiene ni ha tenido capacidad de disposición sobre dicho bien, y el préstamo tiene un objeto distinto (el importe del mismo) de aquél sobre el que va a recaer la prohibición (el bien adquirido).

Vemos, pues, que para la consideración del negocio como negocio conexo, el propio legislador no está exigiendo la referida concurrencia entre el sujeto que impone la prohibición, el objeto sobre el que recae y el negocio en que se establece.

IV. Añádase a ello que la interpretación del artículo 26 de la Ley Hipotecaria, atendiendo a su literalidad, a su contexto, a su espíritu y finalidad y a la realidad social a la que ha de aplicarse, tampoco ampara la calificación del señor registrador.

El artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria no exige que el bien afectado por la prohibición haya de ser precisamente el objeto del acto a título gratuito por el que la prohibición se establece. El mismo artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria, cuando contempla las prohibiciones que vengan establecidas por una resolución judicial o administrativa, exige que la prohibición tenga su «origen inmediato» en las mismas, mientras que para los actos gratuitos no se exige esa inmediatidad, por lo que la prohibición puede tener aquí un origen mediato, esto es, venir establecida en un negocio anterior y distinto.

Y, sobre todo, en el caso que nos ocupa, ¿tiene sentido exigir al progenitor que sea él quien compre directamente el bien, para a continuación donárselo a su hijo, de manera que así coincidan sujeto, objeto y prohibición en un mismo negocio? ¿Por qué obligar al progenitor a dar tal rodeo? ¿Qué es lo que se evita o conjura con ello? O si se prefiere, ¿qué es lo que se gana? ¿No se alcanza el mismo resultado práctico? La

respuesta sin dogmatismos a tales preguntas no puede llevarnos sino a admitir la plena validez y efectos de los negocios conexos objeto de calificación.

V. Señala también el señor registrador que, si nos encontráramos ante un negocio complejo la causa del mismo sería mixta y, por tanto, se le aplicarían los mismos requisitos y efectos que para los negocios onerosos, con lo que igualmente sería de aplicación el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y procedería rechazar la prohibición de disponer. Sin embargo, en el supuesto que nos ocupa no puede hablarse propiamente de una causa mixta.

Negocio con causa mixta sería, por ejemplo, una compraventa amistosa, convenida por un precio inferior al de mercado, concurriendo una contraprestación en cuanto a parte del valor del bien y una liberalidad por la diferencia; o una donación modal u onerosa, en que el donatario debe realizar a su vez una prestación a favor del donante, y en que la liberalidad solo se da en la medida en que el valor del bien donado exceda del valor del gravamen impuesto al donatario.

Pero en los negocios conexos nos encontramos con dos negocios, cada uno con su propia causa, genérica y específica, que son distintas; y no se produce conmixión alguna de tales causas o, si se quiere, de contaminación de una por la otra, sino que la causa compleja que sirve de base a los negocios conexos, la finalidad global o propósito último que lleva a la celebración conjunta de los dos negocios, absorbe las concurrentes y determina la primacía de una de ellas.

En nuestro caso, es evidente que la compraventa es un negocio oneroso, pero tal onerosidad se predica de la relación del hijo comprador con un tercero (el vendedor) ajeno a la relación paterno filial en el seno de la cual se realiza la donación. Y el resultado final del negocio complejo realizado es que el menor ve cómo ingresa en su patrimonio un bien inmueble sin tener que disponer para ello, como contraprestación, de activos que con carácter previo a la celebración de ese negocio complejo integrasen su patrimonio. En definitiva, el patrimonio del menor, considerado en el instante previo a la celebración del negocio complejo, se ve incrementado por el mismo sin sacrificio económico alguno y por el ánimo de liberalidad de su progenitor. Los elementos heterogéneos que constituyen los dos negocios, de donación y compraventa, están íntimamente ligados (ya que el importe se dona precisamente para pagar el precio de la compraventa y, por tanto, sin donación no hay compra) de suerte que aquí la primacía corresponde al acto a título gratuito y al ánimo de liberalidad del progenitor.

V [sic] Finalmente, en cuanto al rechazo al juego del principio de subrogación real, que según el señor registrador actuaría siempre en el ámbito de los patrimonios especiales o separados y con independencia de la voluntad de las partes, ha de señalarse que, desde mediados del pasado siglo, y a partir de los trabajos de Roca Sastre sobre el tema, la doctrina ha venido admitiendo que la subrogación real pueda darse también por pacto entre los interesados, siempre que se dé una filiación directa o conexión lógica entre ambos bienes y no se violen los límites estructurales de la figura.

Así lo admite la Resolución de 18 de diciembre de 2013, que sin embargo y a continuación entiende que, en tal caso, el pacto de subrogación para ser admisible deberá celebrarse entre el que transmite el bien y tiene el poder de disposición sobre el mismo y el que lo adquiere, y recogerse en el mismo negocio traslativo, es decir, exige de nuevo que concurra la estructura triangular antes aludida. Y ello supone plantear nuevamente la cuestión de si, en el supuesto que nos ocupa, nos encontramos o no ante un negocio conexo, para lo que nos remitimos a lo anteriormente argumentado al respecto.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 24 de mayo de 2022, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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 y 353 del Reglamento Hipotecario; la Ley 481 de la Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra; el artículo 428-6.4 del Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones; 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, 4 de abril y 5 de julio de 2006 y 25 de junio y 18 de diciembre de 2013.

1. Se debate en el presente recurso si es posible inscribir una prohibición de disponer estipulada en una escritura de compraventa de un inmueble, basándose en una previa escritura de donación del metálico que se usa como medio de pago.

En concreto, mediante escritura de compraventa, los consortes don P. J. E. H. y doña M. F. T. L. venden el pleno dominio de una vivienda a don O. V. D., que compra por precio de 80.000 euros, quien, por ser menor de edad, lo hace representado por sus padres, don J. M. V. R. y doña R. D. C., que actúan en uso de la patria potestad, los cuales manifiestan que el dinero utilizado en la compra procede de la donación de la suma de 95.000 –cantidad a la que previamente han dado carácter privativo del donante– realizada por don J. M. V. R. a su hijo, don O. V. D., efectuada en la escritura de donación dineraria autorizada el día 27 de enero de 2022 por el propio notario, con el número previo de protocolo 80, que se acompaña.

En la escritura de compraventa se estipula que queda la adquisición de la finca sujeta a la limitación de no poder transmitir, gravar ni disponer de forma alguna de la misma, mientras el donatario no cumpla la edad de cincuenta años, salvo el consentimiento previo expreso y escrito del donante, y en caso de fallecimiento del donante, de su madre, doña R. D. C.

2. Con carácter general, cabe recordar la doctrina sobre la configuración registral de las prohibiciones de disponer que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones desde la Resolución de 20 de diciembre de 1929 –la última, en la Resolución de 18 de diciembre de 2013, en la que era recurrente el mismo notario–.

Conforme a esta 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». Se recuerda por este Centro Directivo que 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.

Asimismo, la doctrina de este Centro Directivo resalta 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. Asimismo, se indica que por lo demás, sus efectos son diferentes según procedan de actos a título oneroso o gratuito: las prohibiciones voluntarias establecidas en actos a título gratuito tienen eficacia real y, en caso de incumplimiento, producen la nulidad de los actos dispositivos que las contravengan (salvo que los constituyentes de la prohibición establezcan un efecto distinto para el caso de contravención). Por contra, las impuestas en actos a título oneroso no tienen eficacia real y su infracción 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.

3. Es doctrina reiterada de este Centro directivo la necesidad, para que sea inscribible en el Registro de la Propiedad, que la prohibición de disponer se establezca en el mismo título de transmisión del inmueble sobre el que se pretende establecer y que ésta tenga causa gratuita, salvo los supuestos excepcionalmente admitidos de prohibiciones de disponer en actos onerosos o mixtos.

Así, la Resolución de 25 de junio de 2013 ya estableció lo siguiente:

«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.

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.

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».

4. En cuanto a la posibilidad de que por vía de subrogación real recaiga la prohibición de disponer en un bien distinto, la Resolución de 18 de diciembre de 2013 ya estableció su criterio contrario:

«Por la subrogación real un bien nuevamente adquirido sustituye a otro en la situación jurídica o en ciertos caracteres jurídicos de otro.

No tiene como resultado modificar el carácter o la condición jurídica de un bien, sino someter el bien nuevo a la afectación o a la obligación de restituir al que el bien anterior estaba sujeto, por lo que actúa siempre, como ha quedado expuesto, respecto de los patrimonios generales y especiales o separados (si bien, en determinados supuestos la ley la contempla respecto de bienes singulares sujetos a un gravamen o vinculación concretos –cfr., entre otros, artículos 518, 519, 645, 650, 812, 1626, 1627, 1777, 1778 y 1897 del Código Civil, 110.2.º de la Ley Hipotecaria, y 5 de la Ley de Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, de 16 de diciembre de 1954–). Es así debido a que en los patrimonios prepondera la idea del valor económico de los mismos y lo que interesa es que el valor en cambio permanezca intacto, aunque no su expresión material, pudiéndose hablar de un fenómeno de transformación de bienes en su expresión física, material o económica. Y es que la subrogación real sólo tiene razón de ser cuando puede oponerse a un tercero, o ser invocada por éste, y su ámbito natural opera cuando el bien objeto de sustitución se halla sujeto a una afectación especial: a unos derechos de terceros sobre él, o a una situación singular del bien en el patrimonio del dueño. Si hay subrogación real la sustitución de dicho bien no hace desaparecer la afectación que tenía, sino que la comunica al bien nuevo que queda sujeto a los derechos del tercero o incluido en el patrimonio especial del que salió el otro, y sin tal afectación especial sobre el bien objeto de sustitución no puede hablarse de subrogación real. Además, en puridad, la subrogación real tiene lugar con independencia de la voluntad de los sujetos intervinientes en las relaciones jurídicas que la producen, y supone que el titular del objeto enajenado o perdido adquiere automáticamente para su patrimonio un derecho sobre el objeto de la contraprestación en el mismo momento en que se produce la merma patrimonial, aunque el sujeto que actuó hubiera negociado en su propio nombre. Sin embargo, esto no sucede así en el caso de las situaciones jurídicas singulares, que no presuponen en absoluto la necesidad de sustitución de su objeto, ya que el patrimonio del que sale éste no necesariamente corre el riesgo de desaparecer y su titular dispone de otros medios de protección de sus derechos. Ciertamente, algún autor ha entendido que, dado que la subrogación transfiere la sujeción a gravámenes o vínculos, no sólo tiene lugar en los casos previstos por la ley y de forma directa, sino también en supuestos que puedan entenderse comprendidos analógicamente en la misma y por pacto entre los interesados. Ahora bien, ese pacto, en casos como el que motiva este recurso, necesariamente habrá de ser concertado –recuérdese de nuevo esa estructura triangular antes aludida– entre quien actúe como transmitente del bien a título gratuito (que es quien tiene el poder de disposición sobre el bien que se transmite) y el adquirente (por ejemplo, conviniendo la sustitución de un bien sujeto a prohibición de disponer por otro, liberando el primero).

Pero nada de esto ha ocurrido en el presente supuesto, al proceder de un tercero (el vendedor) el bien que se pretende sujetar a una prohibición de disponer y, como se ha repetido, para que sea posible el convenio entre los interesados estableciendo la subrogación real es imprescindible que el transmitente que imponga la prohibición tenga poder de disposición sobre el bien transmitido, algo de lo que carece por completo el representante del que adquiere a título oneroso, lo que sitúa el supuesto en el ámbito meramente obligacional y sometido, por tanto, a lo establecido en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.»

5. En conclusión la prohibición de disponer en el caso que nos ocupa, impuesta en una compraventa, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por mucho que el dinero proceda por donación de los representantes legales del comprador, pues no se cumple ni con la exigencia de causa gratuita, ni con la exigencia de que la prohibición deba 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.

Tampoco cabe imponer la prohibición de disponer por vía de subrogación legal, ni por tanto atender a la consideración de la operación como un negocio complejo, tal como sostiene el recurrente, ya que para que sea posible el convenio entre los interesados estableciendo la subrogación real es imprescindible que el transmitente que imponga la prohibición tenga poder de disposición sobre el bien transmitido, algo de lo que carece por completo el representante del que adquiere a título oneroso el inmueble, lo que sitúa el supuesto en el ámbito meramente obligacional y sometido, por tanto, a lo establecido en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 20 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.