

REVISTA CRÍTICA

DE

DERECHO INMOBILIARIO

Año I

30 de Abril de 1925

Núm. 4

La prohibición de enajenar en el Registro

En nuestro sistema de derecho, la disponibilidad del objeto de la relación jurídica es la norma a tenor de la que se desenvuelven los preceptos reguladores de las diversas Instituciones jurídico-patrimoniales. El artículo 349 del Código civil define la propiedad como «el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes». La facultad de *disponer* es, pues, un atributo esencial de la propiedad, del dominio, porque aunque el Código añade «sin más limitaciones que las establecidas en las leyes», esta aclaración no es negación de la facultad de disponer, sino la adaptación a la realidad jurídica y social del objeto de la propiedad para que cumpla su función y no origine un derecho absoluto, que no existe ni puede existir en la convivencia humana.

Consecuencia de tal principio de *disponibilidad*, es la afectación de las cosas propias, radicantes en el dominio jurídico de un sujeto al cumplimiento de sus obligaciones contraídas en virtud de su limitación para cumplir por sí sus fines sociales e individuales, y, por consiguiente, tal disponibilidad o facultad de enajenar es la base del crédito real, sobre el que se desenvuelven las leyes reguladoras del mismo, tanto en su aspecto mobiliario, como en el inmobiliario o hipotecario.

Vamos a estudiar la prohibición de enajenar en el campo del

Derecho inmobiliario español, refiriéndonos especialmente a la ley Hipotecaria, pero sin omitir las disposiciones de otras leyes, por el carácter principalmente adjetivo que prácticamente se viene dando a la legislación inmobiliaria española.

I

LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR, MENCIONADA, INSCRIPTA O ANOTADA EN EL REGISTRO (1)

Debiendo expresar la inscripción—según determina el art. 9.º de la ley en su número 2.º—la «extensión», condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba, es natural que la prohibición de enajenar (cuando el derecho substantivo declare la procedencia de tal prohibición) conste en los asientos del Registro. Así, cuando se inscriba una escritura dimanada de una sentencia de retracto, como el fallo impondrá al retrayente la obligación de conservar o de no vender el derecho adquirido durante cierto tiempo, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.618 de la ley de Enjuiciamiento civil, tal prohibición o limitación en el derecho inscripto aparecerá en el Registro de un modo legal y obligatorio.

Raro y hasta anómalo nos parece que la prohibición de enajenar aparezca en asiento del Registro como *Mención*, tal y como debe considerarse según el art. 29 de la ley Hipotecaria, porque la prohibición de enajenar no es un derecho real, sino una *limitación* del mismo, y lo que puede mencionarse es el dominio o un derecho real, dominio o derecho que es susceptible de figurar en un asiento del Registro, constituyendo su contenido, su fondo; pero no se concibe que una prohibición de enajenar por sí sea susceptible de constituir el derecho sujeto a inscripción.

La prohibición de enajenar se presenta con ordinaria frecuencia en los asientos de anotación preventiva por las múltiples causas enumeradas en diferentes textos legales (2).

Bien es cierto que en los asientos de anotación preventiva la

(1) Véase art. 61 de Estatutos del Banco Hipotecario (Res. 15-6-915) y ley de Casas baratas, arts. 10 y 12.

(2) Véase art. 17 de la ley de 26 de Julio de 1922 (Suspensión de pagos).

prohibición de enajenar suele obedecer en la mayoría de los casos a causas estrechamente relacionadas con la capacidad de las personas, como sucede en el concurso de acreedores, suspensión de pagos, quiebra, y en asientos producidos por consecuencia de demandas, que tienden a modificar la capacidad de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes (artículos 2 y 15 de la ley Hipotecaria; 19, 73, 245 a 248, del Reglamento Hipotecario, en relación con el 1.914 del Código civil; 1.175 y 1.350 de la ley de Enjuiciamiento civil); obedeciendo en otros a la necesidad de mantener unida una masa o *universitas juris* (artículos 1.030, 1.095 y 1.097 de la ley Procesal) para distribuirla entre los varios interesados en la misma, y otras veces tal prohibición se debe a la necesidad jurídica, consecuencia del contenido económico del derecho de obligaciones, de garantizar a un acreedor del titular de la cosa o dueño presunto de la misma (artículos 764-1.428 de la ley de Enjuiciamiento civil en relación con los 1.785 a 1.789 del Código). Pero en todos estos casos la prohibición de enajenar se presenta ya como una tutela del ajeno derecho o garantía del mismo, ya con cierta nota de temporalidad y de carácter externo al derecho real limitado, productora de situaciones jurídicas perfectamente distintas de la prohibición de enajenar impuesta *motu proprio* por su titular. En los casos citados esa prohibición de enajenar afecta, no al contenido interno de las facultades dispositivas del dueño (modificadorias del tipo normal definido en las leyes de derecho real), sino a situaciones externas a su contenido jurídico y a causas más o menos pasajeras. Así en el llamado *juicio en rebeldía*, si el rebelde comparece, se allana y cumple la prestación exigida en la demanda, la prohibición de enajenar desaparece, y su derecho de disponer es tan libre como antes de originar la anotación; aprobadas las particiones, cada adjudicatario tiene su derecho de disponer, libre de trabas; pero en la prohibición de enajenar, propiamente dicha, *el contenido del derecho se modifica con carácter permanente dentro o durante el tiempo señalado*: es una figura nueva de derecho real con características propias.

En el curso de este trabajo nos referiremos principalmente a la prohibición de enajenar en cuanto *afecta al contenido del derecho real en su ejercicio, como una limitación con carácter más o menos duradero impuesta por su titular.*

No obstante, y por los particulares efectos que en la práctica producen, pueden distinguirse las prohibiciones de enajenar, entendidas en sentido lato, del modo siguiente:

Primero. *Por su origen*.—Legales, judiciales y convencionales o voluntarias, según que la prohibición la señale la ley (artículo 1.618 de la ley de Enjuiciamiento civil), se acuerde por decisión judicial (art. 1.428 del propio texto legal) o por la voluntad de los titulares del derecho real.

En general, puede afirmarse que de estas prohibiciones de enajenar sólo las legales y convencionales merecen propiamente el nombre, pues las judiciales más bien son protecciones en favor del tercero interesado en los bienes. (Res. de los Registros de 15 Enero de 1918.)

Segundo. *Por razón del título en que constan*.—Conviene distinguir entre los actos *mortis causa* y los *inter vivos* y entre los a título *oneroso* y *lucrativo*.

Esta distinción tiene su importancia por la mayor facilidad con que suelen aceptarse las prohibiciones de enajenar en los títulos lucrativos, especialmente en las donaciones, sobre todo en las *inter vivos* de carácter bilateral, que en los a título oneroso, sobre todo en la hipoteca (art. 107, núm. 4.º de la ley Hipotecaria).

Tercero. *Por su extensión o alcance*.—Pueden ser *absolutas* o *relativas* o *limitativas*, según que se refieran a toda clase de actos o sólo a determinadas facultades. (Res. de 14 de Abril de 1921.)

Cuarto. *Por su duración*.—*Perpetuas* y *temporales*.—Las primeras son nulas, porque equivalen a una amortización (Res. de 25 Junio de 1904), y las segundas pueden ser válidas (Res. de 27 Agosto de 1912).

Quinto. *Por razón de la persona beneficiada con ellas*.—Unas son a favor de persona determinada y otras se establecen a nombre de persona no determinada (Res. de 14 Abril de 1921).

Sexto. *Por su forma*.—Unas son expresas y otras presuntas o tácitas, según que de modo categórico y concluyente resulten impuestas o se deduzcan del conjunto de las cláusulas que acompañan al acto inscripto (Res. de 12 Noviembre de 1913).

El fundamento de estas diversas clasificaciones, exentas de toda pretensión científica, radica en los efectos particulares que en cada caso surte el pacto de no enajenar, y que se señalarán a continuación.

II

DESAVENENCIAS DE LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR CON EL SISTEMA GENERAL DE LA LEY HIPOTECARIA Y CON LA PROSPERIDAD DEL CRÉDITO TERRITORIAL.

El título quinto de la ley Hipotecaria representa un esfuerzo legislativo en favor de la movilidad del crédito, y al declarar el número 4.º del artículo 107 de dicha ley que pueden hipotecarse los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con la prohibición de no volverlos a hipotecar, y siendo requisito que el deudor hipotecario sea dueño de la cosa hipotecada (art. 1.857 del Código civil), debiendo tener la libre disposición de sus bienes (art. 1.853), es visto que la prohibición de enajenar es, en general, opuesta al espíritu de la ley; por eso, en la sabia exposición de motivos que la precede se dice «... que el pacto prohibitorio de ulteriores hipotecas disminuye innecesariamente, sin justicia y sin explicación posible, el crédito territorial, pareciendo más que una garantía para el acreedor, una exigencia exorbitante, arrancada a la situación angustiosa en que en momentos dados pueda hallarse el propietario..., debiendo desaparecer tal pacto por falta de toda justificación racional...»

Pero la prohibición de enajenar es más amplia que la de no hipotecar los bienes ya hipotecados, y su validez civil en ciertos casos es indudable, aun cuando sus efectos hipotecarios sean dudosos o contrarios al crédito inmobiliario (Res. de 14 Abril de 1921).

Tal prohibición de enajenar no es, sin embargo, en todo caso negación de los principios inmobiliarios, sino que en casos particulares viene a ser su confirmación. Así, hecha constar en el Registro una anotación en el caso de quiebra o concurso, los acreedores no resultarán defraudados en sus derechos, como pudieran serlo en el caso de que el deudor pudiera vender libremente sus bienes; en este aspecto, la prohibición de enajenar, entendida en tan amplio sentido, es la consecuencia del principio de la publicidad, base del crédito.

Pero nosotros debemos estudiar la prohibición de enajenar en el terreno en que hemos dicho que debe entenderse; es decir: en

cuanto representa una limitación en el derecho de disponer, imputada por el titular de un derecho real, y en virtud de la que se modifica el contenido interno del ejercicio del derecho por tiempo determinado.

En el orden del derecho civil tal prohibición no repugna a nuestro derecho de contratación, inspirado en el principio de libertad desde el Ordenamiento de Alcalá, y escritores modernos, enamorados de las nuevas concepciones jurídicas, objetivas y positivistas y de un sentido más socialista (reacción contra el individualismo exagerado de la revolución francesa), tratan de sostener la validez y aun la conveniencia de tal pacto para subvenir a nuevas necesidades jurídico-sociales.

Es indudable que en nuestro Derecho, en el que se condensan los principios fundamentales de las leyes desamortizadoras, la propiedad es libre, debiendo circular por los cauces de la contratación, sin que sea posible que se vincule de una manera perpetua, ya en favor de determinadas entidades, ya por disposición de su titular.

Pero no es menos cierto que aun en el terreno de nuestro derecho positivo civil, no se prohíbe rotundamente la facultad del titular de condicionar el ejercicio de la disponibilidad de los Derechos reales. Basta con tener a la vista los artículos 515, 469, 521, 781 y 1.608 del Código civil, para convencerse que no es tan absoluto como parece indicar el art. 348 del Código al definir la propiedad como la facultad de gozar y *disponer*...

Ahora bien ; situados en el terreno del Derecho inmobiliario, la prohibición de enajenar, no ya sólo no se compagina con el sistema de la Ley ; sino que es contrario a su régimen fundamental, porque propiedad que no puede enajenarse no es propiedad netamente hipotecaria : será propiedad civil, con más o menos efectos y con características señaladas en las leyes sustantivas, pero impropia para el régimen hipotecario, por impedirlo expresamente el artículo 1.858 del Código civil—que aunque no contenido en la ley Hipotecaria sustancialmente forma parte de su texto—y tal propiedad podrá ser acogida en el Registro con la garantía de nuestro sistema inmobiliario, aunque no sea susceptible de hipotecarse al menos cuando antes de transcurrir el plazo de la prohibición, venza el crédito hipotecario. En el caso contrario, es decir siendo exigible la deuda después de transcurrido el plazo de enajenar, la hipoteca podría constituirse, porque lo esencial es que la

finca pueda venderse una vez que la deuda sea exigible (artículo 1.858).

Pero quizás donde se manifieste más la desavenencia de la prohibición de enajenar, con el sistema general de nuestra ley, es en el art. 71 de la ley Hipotecaria al disponer que «los bienes inmuebles o Derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación», porque este artículo inspirado en el principio de la disponibilidad de los derechos inscriptos, base del crédito, está en abierta oposición con los demás artículos, tanto del Código como de otras leyes que sancionan la prohibición de enajenar y aun cuando la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de Marzo de 1910 aplicó o quiso aplicar este artículo a determinadas anotaciones, su texto es demasiado claro para que su sentido literal consienta interpretaciones limitativas.

Sin embargo y aun teniendo la anotación carácter personal es lo cierto que este art. 71 no puede prevalecer contra lo dispuesto en el número 4 del art. 42 (1) como acertadamente sostiene Morell en sus Comentarios a la Legislación inmobiliaria.

III

LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR EN EL ORDEN SUCESORIO, EN EL CONTRACTUAL Y EN EL PROCESAL: SUS EFECTOS EN EL REGISTRO

Inspirado nuestro Derecho de Obligaciones en un criterio eminentemente espiritualista, y reconocida la sustantividad de la obligación y en general de la relación jurídica sin necesidad de constar en el Registro, por ser éste institución de tercero, al amparo del artículo 1.255 del Código civil, suele acompañarse a los actos jurídicos por los que se adquiere el dominio, cláusulas limitativas de la libre disposición de los bienes, siendo frecuente en las sucesiones y, en general, en los actos a título lucrativo, y también aunque en menor escala, en los a título oneroso. También por causas legales

(1) Que habla de las anotaciones de secuestro y prohibición de enajenar, conceptos difíciles de precisar.

unas veces y por decisiones más o menos discrecionales, suele presentarse en el orden procesal.

Tales prohibiciones de enajenar, aun cuando en principio no se avienen con nuestro sistema de derecho inmobiliario, por no constar expresamente prohibidas, excepto en los que se refiere a la prohibición de no volver a hipotecar los bienes que consten hipotecados, hallan amparo en el principio espiritualista, que contiene el art. 1.255 del Código civil.

Sin embargo sus efectos, tanto en el orden civil como en el hipotecario, varían según las modalidades que concurren en cada acto, y se nota tal indecisión y tal inseguridad en el criterio del Centro Directivo, cada vez que se suscita ante él una de estas cuestiones que realmente impide formar verdadera norma de conducta tanto a Registradores como a Notarios, porque Resoluciones hay en que después de inscripto un pacto de no enajenar en el Registro, al *denegar* el Registrador la inscripción de un acto posterior, la Dirección *revoca* la nota de calificación, declarando inscribible dicho acto e *ineficaz* el pacto *inscripto* (Res. de 14 de Abril de 1921). Por el contrario, la misma Dirección en Resolución de 11 de Agosto de 1916 respetó el pacto de no enajenar *inscripto*, declarando no inscribible una escritura de hipoteca, otorgada por el titular que figuraba con su derecho limitado, fundándose en los artículos 1.857 y 1.858 del Código.

Si se examina la Jurisprudencia de la Dirección de los Registros de los últimos años, las decisiones del autorizado Centro no brillan por su uniformidad, aunque por su contenido sean muy dignas de tenerse en cuenta.

Entre otras podemos citar las siguientes resoluciones, en las que se contienen las clasificaciones que atrás hemos enumerado :

Resolución de 31 de Diciembre de 1895.—Declara *ineficaz* el pacto de no enajenar, porque con tal prohibición se incurre en el número 4.º del art. 107 de la ley Hipotecaria, ya que la hipoteca exige que la finca pueda venderse conforme al art. 1.858 del Código civil.

Resolución de 25 de Junio de 1904.—Declaró *ininscribible* una donación con cláusula perpetua de no enajenar, porque equivale a una amortización. Se funda en el art. 785, que aunque se halla en el tratado de las sucesiones, *es aplicable a los contratos que contengan dicha prohibición absoluta*.

Resolución de 27 de Agosto de 1912.—Declaro *válido* el pacto

de no enajenar durante tiempo limitado, conforme a los artículos 4.º y 1.255 del Código civil, *por no contrariar disposiciones legales de carácter prohibitivo o preceptivo ni acto alguno moral de orden público.*

Esta Resolución, fundándose en los mismos preceptos y añadiendo el art. 107 de la ley Hipotecaria pudiera haber dicho todo lo contrario, porque sabido es que el art. 4.º del Código civil como los demás de su título preliminar, tienen un marcado carácter constitucional, y como la prohibición de enajenar contraría una ley fundamental—que es la Hipotecaria—primera norma legal en materia de inmuebles (art. 1.537 Código civil), siguiendo el razonamiento de las anteriores Resoluciones, parecía más lógica esta conclusión legal.

Resolución de 30 de Junio de 1913.—Declaró que aun parágrafo en una escritura de hipoteca inscrita, que el deudor no podría vender sin que el comprador aceptase la carga, ni arrendar sin consentimiento del acreedor, puede y debe inscribirse un contrato de anticresis convenido por el deudor para responder de un préstamo. Se funda en que los contratos deben entenderse en el sentido literal de sus disposiciones, y el caso resuelto no se halla comprendido en el pacto limitativo, debiendo siempre restringirse la interpretación por el principio de que la propiedad se reputa libre.

Resolución de 12 de Noviembre de 1913.—Declara que la prohibición del núm. 4 del art. 107 de la ley Hipotecaria obedece a evitar la disminución innecesaria del crédito real y sin causa que lo justifique y además representa el pacto una exigencia exorbitante arrancada a la situación angustiosa en que pueda hallarse el deudor. En el caso del artículo citado se hallan otros pactos, que sin prohibir directamente las ulteriores hipotecas, desnaturalizan el alcance de las que pudieran constituirse sobre los mismos bienes... desvirtuando las garantías de la ley Procesal e hipotecaria para poder hacer efectivos sus créditos.

En el caso de esta Resolución se había inscripto el acto o contrato principal, pero no la condición limitativa, a pesar de hallarse formando un todo con el contrato inscripto.

Resolución de 9 de Junio de 1914.—Declara contrario al artículo 1.255 del Código y al principio de la libertad de la contratación el pacto estipulado en una escritura de hipoteca, según el que el deudor se comprometía a no otorgar acto alguno inscribible sobre

la finca, entre tanto no estuviese satisfecha la deuda y si lo hiciera podría el acreedor exigir el crédito.

También se inscribió la hipoteca pero se denegó la inscripción en cuanto al pacto.

Resolución de 11 de Agosto de 1916.—Inscripta una finca proindivisa, pactándose entre sus titulares que no enajenarían bienes de los adquiridos hasta que constase por acta notarial la conformidad de los interesados, no es inscribible la escritura de hipoteca otorgada con posterioridad por uno de los copartícipes, por impedirlo los arts. 1.857 y 1.858 del Código civil.

Aquí se respeta el pacto *inscripto*.

Resolución de 15 de Enero de 1918.—Distingue prohibiciones de enajenar judiciales y legales, y convencionales. Aquellas producen efectos absolutos o relativos respecto de todos los interesados y las contractuales tienen caracteres específicos. Las prohibiciones de enajenar establecidas en actos inter vivos ocupan una posición intermedia... (¿cuál?...), que surte efectos desiguales en derecho real y en el de obligaciones..., pues mientras las leyes desamortizadoras se oponen a la colocación de los inmuebles fuera del comercio de los hombres y el cierre del Registro, el art. 1.255 del Código civil, autoriza los pactos, cláusulas y condiciones que los interesados establezcan. En esta Resolución (parece que separándose del criterio sustentado en la de 25 de Junio de 1904), se dice que el artículo 785 en relación con el 641 del Código, no es aplicable a la donación producida por renuncia *unilateral, no traslativa de bienes determinados*, y, por consiguiente, el pacto de no enajenar no surte efectos y no es inscribible.

Resolución de 6 de Julio de 1917.—El pacto de no arrendar añadido a una escritura de hipoteca, vicia la escritura, *cuando se solicita su inscripción*; y carece de las condiciones esenciales necesarias para ser *mentado*, en el asiento de la hipoteca, por ser una promesa u obligación simplemente personal y negativa, *pero que no invalida o anula el derecho real creado*.

Esta Resolución sustenta el criterio de que se puede inscribir el acto o contrato principal, sin el pacto de no enajenar. La palabra *mentar* parece que no se emplea en sentido hipotecario sino vulgar, y por eso sería más propio decir, transcribir (para cumplir lo preceptuado en el art. 61 del Reglamento).

Resolución de 14 de Abril de 1921.—Declara ineficaz el pacto de

no enajenar inscripto, consistente en que el deudor hipotecario-comprador de la finca, sin haber satisfecho la parte de precio aplazado, no pueda venderla, y declara inscribible una escritura de hipoteca otorgada por dicho comprador (deudor de parte del precio aplazado) porque esa garantía de no enajenar favorecería al vendedor, a *quien no se perjudica por la hipoteca*. Distingue esta Resolución prohibiciones de disponer absolutas (acreditan una situación jurídica negativa y no favorecen a persona determinada) y las limitadas, es decir, establecidas a favor del mismo transferente para que pueda ejercitar más provechosamente una acción, o de otras personas designadas o indicadas, conocidas o determinables, a quienes se reserva un derecho...

Esta Resolución es muy notable, porque distingue entre los efectos civiles del pacto—válido o nulo—y su transcendencia real.

También se preocupa esta Resolución de recoger las aspiraciones de ordinario manifestadas en los actos lucrativos de que los beneficiarios, menores de edad o que se hallan en ciertas condiciones de incapacidad para disponer *por sí mismos* de los bienes recibidos, y dice que hay menciones especiales que tienden a proteger al heredero contra las disposiciones de sus representantes y que revisiten *un carácter legal y eminentemente negativo*...

También podríamos citar las Resoluciones de 7 de Junio de 1920 y 5 de Octubre de 1921; pero, después de examinadas las anteriores, poco interés ofrecen para nuestro objeto.

Del ligero examen de estas Resoluciones se deduce que la prohibición de enajenar *absoluta y perpetua* es nula, pero la *temporal* no arguye por sí misma esta nulidad; que en los actos y títulos lucrativos y *mortis causa*, la prohibición de enajenar parece más viable que en los onerosos intervivos, y que en general tales pactos añadidos a un contrato de hipoteca son ineficaces porque más o menos de cerca encajan en el núm. 4.º del art. 107 de la ley Hipotecaria. Las prohibiciones de enajenar dimanadas de la Ley, producen, al menos en el orden de las relaciones *voluntarias*, plenos efectos.

Pero del examen de estas Resoluciones se deduce además una novedad, quizás peligrosa dentro de nuestro sistema hipotecario, regulador de las relaciones entre los terceros. Supongamos el caso de la Resolución de 14 de Abril de 1921, en el que constaba en el Registro y formando un todo con el asiento, la prohibición de ena-

jenar impuesta al comprador de la finca, entre tanto no satisficiese la totalidad del precio de la venta; discurramos: tal pacto o es *válido* o es *nulo*. Calificado como válido se inscribe, y en virtud de lo dispuesto en el art. 23 de la ley Hipotecaria, *perjudica* a todo tercero y con arreglo al art. 1.091 del Código civil obliga a las partes. Luego su incumplimiento por una produce, conforme al artículo 1.124, una acción rescisoria del acto inscripto, que como consta en el Registro, afecta incluso a los terceros (art. 37, número 2.º de la ley Hipotecaria).

Supongamos que el pacto de no enajenar es *nulo*: siendo nulo como en el fondo esa estipulación, forma parte del contenido del acto o contrato inscripto, en el orden civil y con el rigorismo legalista del derecho privado, podría incluirse en el art. 1.116 del Código civil y como según el art. 18 de la Ley para el Registrador tiene que ser un acto nulo ¿cómo se sostiene el criterio de que puede inscribirse el acto o contrato y se deniega la inscripción del pacto?... Las Resoluciones de 12 de Noviembre de 1913, 9 de Junio de 1914 y 15 de Enero de 1918 sostienen este criterio, que a juicio nuestro, no guarda toda la armonía que debiera con el número 2.º del art. 9.º de la Ley y 9.º del art. 61 del Reglamento y que quizás sea un poco atrevido como materia del recurso gubernativo.

IV

MEDIOS LEGISLATIVOS QUE PODRÍAN PROPONERSE PARA ARMONIZAR EL PROPOSITO DE LA PROHIBICION DE ENAJENAR O GRAVAR CON EL RÉGIMEN FUNDAMENTAL DE NUESTRO SISTEMA HIPOTECARIO

Admitida la licitud de la prohibición de enajenar y reconocido que en muchos casos, tal pacto obedece a razones o situaciones que merecen respeto, por tender a evitar perjuicios reales o posibles, es visto que en la Ley debiera haberse regulado esta modalidad de la propiedad.

Nosotros, advertidos por la verdadera situación que en el derecho escrito ocupa nuestra ley Hipotecaria, no creemos necesario que en el orden hipotecario se modifique el articulado de la Ley, para que el pacto de enajenar surta en el Registro los efectos que

son consecuencia de su licitud. Para ello parécenos suficiente que al art. 348 del Código civil se le añada el siguiente párrafo :

«La prohibición de enajenar establecida a perpetuidad será nula y se reputará no puesta. La temporal surtirá efectos, según su índole, siempre que se halle establecida en una Ley o sea impuesta por el dueño con motivo de la transmisión del dominio. La impuesta en acto o contrato referente al crédito real será nula.

En todo caso tales prohibiciones para su validez, deberán ser conformes a lo determinado en la sección 3.ª, cap. II, tít. 3.º, libro 3.º de este Código y no surtirán efectos cuando la cosa sobre que recaigan hubiera estado afecta a tal limitación, en los sesenta años precedentes, a menos que la prohibición siguiente sea consecuencia de una providencia judicial».

De buen grado razonaríamos el fundamento de esta adición : pero la extensión de este trabajo, impropio de los de su índole y las múltiples ocupaciones que pesan sobre nosotros, impídenos hacerlo.

A. RÍOS MOSQUERA,
registrador de la Propiedad.

Astudillo, Febrero, 1925.

