

## Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

PROHIBICIONES DE DISPONER. BIEN SUPONGAN LAS MISMAS UNA ALTERACIÓN INTERNA DEL DERECHO, UNA FALTA DE CAPACIDAD O UNA LIMITACIÓN A LA FACULTAD DE DISPONER DE LA FINCA, LA VOLUNTAD SUBROGATORIA DE LA AUTORIDAD JUDICIAL EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN NO PUEDE TRASPASAR LOS LÍMITES DEL DERECHO SUBJETIVO DEL OBLIGADO NI DE SU PODER DISPOSITIVO.

EN TODO CASO, PARA RESPETAR LA VOLUNTAD DE LA TESTADORA, SUPREMA LEY DE LA SUCESIÓN, ES PRECISO — CON REFERENCIA AL PROBLEMA PLANTEADO — QUE LOS TRIBUNALES DECLAREN PREVIAMENTE EL ALCANCE Y PREFERENCIA DE LA DISCUTIDA PROHIBICIÓN DE DISPONER (EN EVIDENTE CONTRADICCIÓN CON DETERMINADA CARGA PIADOSA IMPERFECTA Y OSCURAMENTE CONFIGURADA) Y SI LA ENAJENACIÓN FORZOSA DA LUGAR A LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL TITULAR INSCRITO (UN USUFRUCTUARIO) Y COMO SECUENCIA SURTE EFECTOS LA SUSTITUCIÓN PREVISTA POR LA TESTADORA.

*Resolución de 21 de abril de 1949, "B. O." de 2 de junio.*

Don A. V. L.-Z. inscribió su título de usufructuario sobre el cortijo denominado «San Antonio» bajo las limitaciones y prohibiciones que constan del testamento de 15 de octubre de 1935, otorgado por su madre, la condesa de Cañete de las Torres, y con las cargas y gravámenes impuestos por la testadora sobre la finca matriz «Albolafías del Camino». En tal testamento la causante ordenó, entre otras cargas piadosas y perpetuas, la entrega de 1.000 pesetas cada año a cada una de las Juntas de las Hermanidades del Carmen y de la Milagrosa, iglesia de San Cayetano, y encargó a sus albaceas que para garantir el cumplimiento constituyeran el correspondiente gravamen, por ser su voluntad que se celebraran en todo caso los sufragios que dejaba ordenados.

Después de instituir varios legados, prohibió en absoluto a los legatarios en usufructo «que perciban por anticipado rentas o productos de los bienes, ni que graven o enajenen su derecho», y «que si tal hecho ocurriera se entendiera por extinguido el usufructo con relación al legatario que infrinja la prohibición, sucediéndole en el disfrute de los bienes, en su caso, quien corresponda según las normas establecidas por la testadora».

Conforme a lo expresado, y aun incidiendo en repetición, D. A. V. L.-Z. inscribió su derecho en la citada finca, siendo interesante copiar el acta de inscripción, que dice así:

«En su virtud, inscribo a D. A. V. L.-Z. su título de usufructo de la propiedad inscrita, bajo las condiciones, limitaciones y prohibiciones que constan en el testamento de la causante y con las cargas y gravámenes que quedan relacionados, impuestos por la testadora en la finca matriz «Albolafias del Camino», de donde procede la que es objeto de este asiento.»

Por no haber satisfecho D. A. V. L.-Z. a la Hermandad de Nuestra Madre Santísima del Carmen cuatro anualidades consecutivas de 500 pesetas cada una de ellas, o sean 2.000 pesetas en totalidad, la representación de dicha Hermandad dedujo demanda en juicio declarativo de menor cuantía, reclamando dicha cantidad, intereses legales y costas, y dictada sentencia estimando totalmente la demanda, en ejecución de la misma, el Juez de primera instancia número 2 de Córdoba, en nombre y representación de D. A. V. L.-Z.. vendió a D. F. M. P. el usufructo vitalicio del cortijo de «San Antonio», con cuantas cargas y gravámenes aparecían del Registro de la Propiedad, por el precio de 25.000 pesetas, mediante escritura autenticada por el Notario de Córdoba D. José Moreno Sañudo.

Presentada primera copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Córdoba, fué calificada por la siguiente nota: «No admitida la inscripción del precedente documento porque apareciendo D. A. V. L.-Z. titular según el Registro del derecho de usufructo del cortijo de «San Antonio» a título de legado, con sustitución a favor de varias personas y prohibición de enajenar y gravar hasta que concurran las circunstancias previstas en el testamento que produjo la inscripción primera de la finca. 11.216, obrante al folio 15 del tomo 483, libro 399 de este Ayuntamiento; el Juzgado actuante, en función de representación del titular, no

ostenta otras facultades que las que asisten a éste, toda vez que no aparece claramente en el Registro constituida con garantía real la obligación que produjo el procedimiento judicial que ha motivado la venta de dicho usufructo. En consecuencia, es ineficaz a los efectos de inscripción la escritura presentada. No procede anotación preventiva por ser insubsanable el defecto.»

Interpuesto recurso, la Dirección ratifica el auto del Presidente, confirmatorio de la nota del Registrador, mediante la doctrina siguiente:

Que bien supongan las prohibiciones de disponer una alteración interna del derecho, una falta de capacidad o una limitación a la facultad de disponer de la finca, en cuanto entrañan una restricción sancionada por la Ley al ejercicio de un derecho subjetivo, han gozado de escasa simpatía en las modernas leyes civiles, por lo cual los Tribunales solamente admiten su validez cuando sean temporales y estén justificadas por una finalidad seria y legítima, sancionando los actos realizados en contra de las mismas con la simple nulidad y excepcionalmente con la resolución del derecho del favorecido.

En cuanto a la venta del derecho efectuada en ejecución de sentencia, que cualquiera que sea el criterio que se sustente sobre el vendedor y sus facultades, bien sea el Estado representado por el órgano jurisdiccional que interviene sin ser titular del derecho real que no le pertenece, bien el Juez actúe como órgano de disposición *ex ministerio legis*, o bien se trate de una expropiación de la facultad dispositiva que priva al dueño de usar de ella en oposición a las exigencias del interés general, siempre se advierte que si la enajenación judicial no constituye infracción voluntaria de la prohibición de enajenar, y en tal sentido nada debiera oponerse al pleno desarrollo de sus efectos jurídicos, obligacionales y reales, la voluntad subrogatoria de la autoridad judicial en el proceso de ejecución no puede traspasar los límites del derecho subjetivo del obligado ni de su poder dispositivo.

Que frente a nuestra legislación civil, que apenas desenvuelve las prohibiciones de enajenar, el artículo 26 de la ley Hipotecaria en vigor preceptúa que las impuestas por el testador serán inscribibles siempre que la legislación reconozca su validez, con lo que, admitida su eficacia, la finalidad pretendida por la testadora en

el caso del recurso, que aspiraba a que la finca se disfrutase por personas unidas por lazos de parentesco con los nudos propietarios y a prever a su hijo del peligro de dilapidaciones, fácilmente podrá eludirse y quedar burlada merced a procedimientos simulados o convenios entre las partes que la intervención de los Tribunales encargados de velar por la legalidad y pureza del procedimiento no pueden eliminar en absoluto, según reconoció la resolución de este Centro de 30 de diciembre de 1946.

Que la norma contenida en el artículo 1.911 del Código civil, conforme al cual el patrimonio del deudor responde de sus obligaciones, no basta para atribuir eficacia a la enajenación forzosa mediante la subasta llevada a cabo por la autoridad judicial, toda vez que el usufructo transmitido formaba parte del haber del deudor, con las referidas limitaciones testamentarias.

Por último, que para evitar los peligros apuntados, prestar el debido acatamiento a las normas hipotecarias y respetar la voluntad de la testadora, suprema ley de la sucesión, parece necesario exigir, para que sea inscribible la escritura de compraventa otorgada en rebeldía del deudor, cuyo derecho consta inscrito en el Registro, sujeto a la prohibición de enajenar, en asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, que previamente se declaren por éstos cuál sea el alcance y preferencia de la discutida prohibición y si la enajenación forzosa da lugar a la extinción del derecho del usufructuario, y, consiguientemente surte efectos la sustitución.

\* \* \*

**LAS PROHIBICIONES DE DISPONER.**—Don Jerónimo González, artífice máximo de nuestra doctrina de las prohibiciones —según frase exacta de Moxó Ruano—, expresó que las mismas «a primera vista parecen restricciones impuestas por mandato jurídico en orden al ejercicio de un derecho subjetivo, que limitan las facultades de su titular, sin atribución de otro derecho subjetivo a persona determinada».

Sin ánimo de rectificar tan conocida como clara formulación, entendemos más matizado el concepto con el que de las mismas da Moxó Ruano: «Impedimentos que en un derecho normal de tráfico el ordenamiento jurídico tolera o impone, suspendiendo

su disponibilidad por un fin legislativo temporalmente y *erga omnes, sin necesidad de la creación de un derecho subjetivo.*»

Este último rasgo apuntado estimamos es el fundamental de esta figura jurídica.

No cabe duda — dice Moxó — que la prohibición propiamente dicha es negativa, es una anulación parcial del derecho, un cono de sombra sobre la esfera jurídica. Por eso González y Roca manifiestan que no crea un derecho subjetivo que sirva de negativo o contraderecho (Bekker) del que sufre la prohibición. En ésta — dice Roca — hay interesados o beneficiados, pero no titulares de otros derechos.

Pero — como apunta sutilmente Moxó — esta es la prohibición propia. Ahora bien — escribe —: cuando se configura el contraderecho con su titular se dan prohibiciones impropias o reflejas, porque se produce una suspensión del *jus disponendi* y un funcionamiento parejo. Tales, la sustitución fideicomisaria, más bien encajada en la doctrina de las determinaciones accesorias (de que luego hablaremos), pero tan hermanada en abolengo y *ratio juris* con la prohibición y la opción y el tanteo de tanta función actual.

En la misma hipoteca se puede observar una evidente limitación de la *disponibilidad* del hipotecante: en sentido económico, porque comprime el valor disponible de la propiedad, y en sentido formal, porque el *jus distrahendi* o *jus expropriationis* pende sin peso sobre cualquier tenedor de la cosa hipotecada. Por eso no es de extrañar que Gino Gorla arriesgue la teoría de la prenda como una prohibición relativa de disponer...

¿No surgen, pues, figuras jurídicas positivas, de propio carácter y autónoma regulación?

Refiriéndose a las sustituciones fideicomisarias señala Moxó que nuestro Código perfila la doctrina entre el artículo 783 y el número 1.º del 785, que exigen la expresión en la sustitución, y el número 2.º del mismo 785, que admite las prohibiciones. Y aludiendo a Roca dice que éste distingue con admirable precisión los números 1.º y 2.º del 785, ó sea las sustituciones y las prohibiciones. Las primeras suponen un llamamiento a un segundo heredero; las segundas, no. Las prohibiciones se dirigen propiamente al ejercicio del *jus disponendi* por actos entre vivos, y las sustituciones, también a los *mortis causa*. Las sustituciones, tanto las puras como las

a término, y las condicionales —leyes *Sed quia* y *Si Autem* del Código y resolución de 12 de mayo de 1920—, implican que el fiduciario carece del *jus disponendi* por naturaleza o esencia, o por condición, puesto que preordenan la trayectoria de los bienes; las prohibiciones más bien suponen una restricción y atienden a otros fines; por ejemplo, el bien del mismo titular objeto de la prohibición. En aquéllas hay atribución de un derecho subjetivo; en éstas no hay beneficiarios ni titulares, sino beneficiarios o interesados (Capó Bonafoys).

También observa Roca que lo que es nulo como fideicomiso tácito, según el número 4 del mismo artículo, es válido como prohibición dentro del término legal.

Reduciendo a lo esencial el cuadro anterior de diferencia, señala Moxó que resalta como más sólida la ya registrada al fijar la noción de las prohibiciones, y es que en éstas no surge un derecho subjetivo independiente con sujeto determinado o determinable, como con las sustituciones, sino que queda retenida o comprimida la facultad de disponer, para bien del propio heredero o de sus sucesores, o de un fin justificado. Pero ello no borra —escribe con gran acierto— sus profundas e históricas conexiones, que nos permitían llamar a las sustituciones y demás posibles creaciones de derechos limitativos del *jus disponendi* prohibiciones impropias o reflejas. La afección del derecho gravado es sustancialmente la misma, porque la prohibición puede extenderse a la disponibilidad *mortis causa* y porque la sustitución implica una auténtica prohibición. Para el gravado con sustitución —especialmente pura o a término— el efecto es idéntico, existe un sustituto preordenado o no. De otra parte, en sustituciones a personas aún no determinadas o en prohibiciones que designen el deseo de beneficiar a descendientes permitidos, hay tal paridad entre *titulares* y *beneficiados* que casi se confunden... Por ello Sanz, como la doctrina extranjera, apunta la semejanza de tratamiento entre las sustituciones y las prohibiciones. Como De Diego. Como Mucius Scevola...

\* \* \*

Lo expuesto sobre las llamadas sustituciones fideicomisarias, a manera de ejemplo, pone de relieve lo borroso del concepto de

la prohibición de disponer y lo difícil de su diferenciación con figuras afines.

La subjetivización de la facultad de disponer es muchas veces la causa de estas confusiones. Y es que tal facultad — como dice Moxó — es objetiva, reside en el derecho, pero evidentemente se actualiza por un titular al que se atribuye o del que se predica.

Por ello todo cuanto se refiera al sujeto como tal, en su existencia o en su capacidad, es extraño a aquéllas. Así, el menor es un caso de incapacidad. Las *nodum concepti*. Las personas inciertas...

Más difícil resulta — según precedentemente vimos — discriminar las prohibiciones de ciertas situaciones interinas como las llamadas de *pendencia* y las *determinaciones accesorias*.

El profesor De Castro llama situaciones interinas aquellas que nacen bajo el signo de la limitación temporal y en que su propia naturaleza señala su finalidad transitoria, o sea mantener un *statu quo* mientras no se produzcan las circunstancias necesarias para ser sustituidas por situaciones definitivas. Y reconoce en las mismas tres grupos, además de las expectativas: las titularidades temporalmente limitadas, las situaciones de dependencia y las situaciones carentes de firmeza (*infirmae*). En las primeras — las a plazo — existen dos titulares claros, que se suceden o entrecruzan sin dejar espacio vacío entre ambas. En las segundas — las de *pendencia* — la estructura del derecho permanece entera, intacta, pero pendiente de la determinación del sujeto definitivo (ausencia, reserva, derechos eventuales), lo que no empece que en algunas, como en las reservas, se permitan actos de disposición anticipada. Y las *infirmae* comprenden la ratificación, la convalecencia, las situaciones en litigio, etc....

Todas estas situaciones pueden llevar — y llevan — aparejados efectos de indisponibilidad, pero no son prohibiciones de disponer. Son estados de derecho — dice con exactitud Moxó — en que les falta algún elemento formativo o final para su plenitud de existencia o de efectividad, pero que afectan al derecho por fuera — valga la frase — y no en su íntima estructura elemental.

En cuanto a las llamadas *determinaciones accesorias*, se han formulado de las mismas múltiples conceptuaciones (así, Keller, Windscheid, Bonfante, Bekker, Eneccerus). Son los antiguos acci-

*dentalis negotii*: plazo, condición, modo. Su similitud con la prohibición es innegable. Con la *condición* van aliadas generalmente las prohibiciones como refuerzo, o viceversa.

En las prohibiciones y en las *accidentalia* se da una temporalidad, un derecho afectado, unos efectos parecidos, porque atacan la eficacia de los actos relacionados con el derecho sobre que funcionan. ¿Cuál es entonces la diferencia del mecanismo condicional con las prohibiciones? Eneccerus lleva toda la razón al decir que no se pueden escindir la voluntad principal y la accesoria o limitada en los negocios que llevan las *accidentalia*. Pero una vez creada la figura jurídica, ésta gira completa en su órbita, hasta tropezar con el plazo, la condición o el modo. Estos caen por el exterior del núcleo del derecho. Y de ahí su nombre y el que Bonfante los considera en el efecto del negocio concluso. Las prohibiciones, empero, desde el principio predeterminan sus efectos, porque quedan asidas a los elementos íntimos constitutivos del derecho.

\* \* \*

¿Cuál será entonces la naturaleza jurídica de las prohibiciones de disponer? Cuestión difícil... Para Dernburg son una simple obligación, porque la voluntad privada no puede cambiar un derecho en inalienable, mudando su sustancia jurídica. Lank, Schoréder y Kohler las consideran simples derechos de contenido limitado. Landberg las examina como la alteración interna de un derecho. Según Raape, se trata de un derecho normal, pero bajo un vínculo que paraliza una de sus facultades o manifestaciones: la de disponer durante un cierto tiempo, pasado el cual retorna a su libre ejercicio.

¿Pero cómo se produce esa inercia transitoria, ese vínculo, esa negativa afección?

¿Qué pasa cuando surge la prohibición del número 2.º del artículo 785 del Código civil o el pacto de indivisión del párrafo 2.º del 400? Como dice Moxó, hay que precisar sobre los contactos y las diferencias que en este estrato profundo tienen las prohibiciones con los derechos reales.

La doctrina ha utilizado la técnica de la creación de los derechos reales. Abandonada la teoría del fraccionamiento (*Fadda*) y de la división cuantitativa (*Krückman*), se sustenta hoy la de mul-

tipicación de poderes. Caso típico de ello la *enfiteusis catalana*.

En la prohibición, por el contrario, no se crea ningún nuevo derecho determinado; antes bien, se oblitera o restringe el preexistente.

Si se examina el lado externo de los derechos reales y las prohibiciones, encontramos los parecidos de unos y otros; mas ambos precisan de la norma, del *óleo social*—como dice nuestro autor gráficamente—, para aflorar a la vida del derecho.

Todo lo apuntado da idea de lo difícil que es precisar con exactitud esta ciega figura negativa.

\* \* \*

Debemos las precedentes notas a la gentileza de nuestro admirado amigo el ilustre Notario de Barcelona D. Antonio Moxó Ruano, que a nuestro requerimiento nos envió copia de la luminosa conferencia que sobre esta materia pronunciara en el Colegio Notarial de aquella capital el 4 de marzo de 1948.

Son apenas un breve contenido de la densidad de doctrina—matizada de ingente, precisa y valiosísima aportación legal, jurisprudencial y bibliográfica—que en ella se encierra. Ni siquiera un bosquejo de recensión, pues desde las palabras preliminares, con las alusiones sistemática y semántica al tema, la brillante exégesis del *jus disponendi* en el derecho de propiedad, para conducirnos al de dominio (el de último rango de los que afectan a la cosa, como expresa en suprema síntesis de técnica), y llevarnos, tras un enjundioso diorama histórico de la propiedad, a la doctrina de las limitaciones, discriminándolas de las restricciones, con su clasificación en institucionales, legales y voluntarias, y cobijo en las mismas de las prohibiciones, con su rica gama, que más adelante habrá de explanar; viene a desembocar en el estudio de los elementos del derecho subjetivo como camino más seguro para encontrar el concepto de las prohibiciones de disponer. Y luego de exponer la doctrina referente al caso, dice que ganaremos en precisión si contrastamos la *facultad de disponer* con la *titularidad* y el *poder de disposición*, tras cuyo examen puede llegarse a la exclusión de aquellas figuras afines a las prohibiciones de disponer—sustituciones, tanto, opción, etc.—, a que al principio aludimos.

\* \* \*

Si dispusiéramos de espacio y tiempo, intentaríamos una síntesis de la sistemática seguida por Moxó en su clasificación de las prohibiciones: *legales, procesales* (éstas, a su vez, siguiendo a Sanz, en *objetivas y subjetivas*) y *voluntariales o negociales*, que se dividen, a su vez, en las que se pueden llamar a *título gratuito* y las a *título oneroso*.

Respecto de estas últimas (y puesto que de las a *título gratuito*, más característica la sustitución, hemos intentado un esquema de lo expuesto por Moxó), recordando la frase de D. Jerónimo González, «que vivimos en la edad de oro de las prohibiciones», dice con exactitud aquél que el hecho de que se pueda proteger *erga omnes* algunos derechos personales—promesa, prelación, anotación en el artículo 959 del Código suizo, arrendamiento en el nuestro—no les convierte en derechos reales. Y rectificando—con el respeto que merece tan señera autoridad—a don Jerónimo González, que interpretó el artículo 14 del Reglamento Hipotecario (hoy 7), estimando que se refería a las facultades del dominio, pero no al poder dispositivo del dueño, y el 18 (hoy 9) en el sentido de privar de la inscripción a las obligaciones de *no constituir, modificar o extinguir* el dominio o los derechos reales. y, por tanto, a la *prohibición, como pacto de no transmitir o modificar*, cree que no se trata de que se inscriban tales obligaciones, ininscribibles por serlo (el artículo 9 huelga entonces), sino de que éstas *no constituyen las prohibiciones propiamente dichas*. Estas hay que ir a buscarlas al artículo 14 (hoy 7) del Reglamento, el cual, en consonancia con el artículo 2.<sup>º</sup> de la Ley, permite inequívocamente la inscripción de «cualesquiera otros (títulos) relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre inmuebles o inherentes a derechos reales». Y el artículo 8 (antes 15), referente a títulos similares en los derechos forales. En suma: que, dado nuestro régimen de *numerus apertus*, en tales artículos se puede basar la inscripción de las prohibiciones de enajenar dignas de ello, no tratándolas como obligaciones, sino como modificaciones de la facultad de disponer radicantes en los derechos reales, pues el *poder dispositivo* no es

más que la *legitimación para el ejercicio de tal facultad en favor de algún titular apto*.

El problema es que nuestro legislador ha excluido del Registro, confinándolas en el terreno de las obligaciones, las prohibiciones a título oneroso.

Pero así como a la opción y al tanteo se les ha dado posibilidad de constituirse real u obligacionalmente, ¿existen otras figuras que deben comportar la limitación del *jus disponendi*? A tal efecto, examina el pacto inscrito como condición resolutoria, el prohibitivo en pro del precio aplazado de las ventas (problema resuelto hoy por el artículo 11 de la Ley), la de no volver a hipotecar, a enajenar y arrendar; el de la comunidad, con sus derivados del tanteo e indivisibilidad temporal... Para Moxó, el tanteo, cual la opción, después de la reforma del Reglamento Hipotecario (artículo 14), es inscribible. Y tras de aludir con simpatía a esa vieja *institución sentimental*, como Rosel y Mentha califican al retracto convencional o a carta de gracia, y examinar el *pactum reservati domini*, al que el Supremo, por el complejo de problemas que crea (posesión intermedia, mejoras, riesgos), le ha negado valor respecto a los inmuebles, pasa cumplida revista a las Resoluciones de nuestro ilustrado Centro directivo, no sin antes rendirle un tributo de gratitud y admiración por haber forjado la actual doctrina de las prohibiciones, en lucha con el espíritu individualista y desamortizador del Código civil.

Es casi imposible sentar conclusiones en tan compleja materia cual esta de las Prohibiciones, pero entendemos, como finamente dice Moxó, «que parecen instrumento adecuado para matizar en la propiedad actual el cumplimiento de sus funciones altruistas». «Porque la propiedad era sensiblemente orgullosa y hoy es humildemente sumisa y dúctil», «evolucionando hacia una fase heroica de sacrificios y misiones difíciles y fecundas de alto magisterio jurídicosocial...»

\* \* \*

Ciñéndonos ahora al problema de fondo planteado en el recurso, es indudable, como expuso la parte recurrente, la contradicción de lo querido por la testadora, pues, por un lado, desea que el usufructo legado se conserve y prohíbe su enajenación, y, por otro, prescribe que se constituya el gravamen correspondiente para el

cumplimiento de sus disposiciones piadosas. ¿Cuál de estas contradictorias voliciones debe prevalecer?

Hemos de confesar que encontramos perfectamente correcto el tipo de prohibición establecida, reforzada con cláusula de resolución y sustitución. Por ello pudo hacer observar agudamente el Registrador que, aun inscribiendo la venta hecha por el Juzgado, el dominio sobre el usufructo comprado quedaría inmediatamente resuelto, ya que habría de pasar a los sustitutos del usufructuario, con lo que el comprador habría adquirido y simultáneamente perdido lo comprado.

Para la Dirección no está el problema tan claro. y, por esto, con loable cautela, aunque rechaza la inscripción de la venta efectuada por el Juzgado, a la que es factible llegar incluso por procedimientos simulados, entiende que son los Tribunales los que han de declarar el alcance y preferencia de la discutida prohibición y si la *enajenación forzosa da lugar a la extinción del derecho del usufructuario y, consiguientemente, surte efectos la sustitución*.

En cuanto a la Carga piadosa, sin ambages expresa el Registrador, en su bien pergeñado informe, que la misma aparece en el Registro «*como mera mención de cargas*, sin ningún gravamen real, que pudo constituirse, pero no se constituyó», o sea, como expresa la Dirección, «no configurada con la necesaria claridad el carácter real de tales cargas, que resultan *inscritas* (?) con evidente oscuridad e imperfección».

El problema es mínimo. Suprimida hoy la mención, todavía el párrafo 2º del artículo 29 de la anterior Ley lo deja liquidado.

\* \* \*

Y terminamos esta larga nota no sin volver a hacer mención —o sea tornar a nuestro punto de partida— de Moxó Ruano, cuando dice «que para que pueda darse la figura un tanto anómala y transitoria de la prohibición, lo esencial es tener en cuenta su fin legítimo, la *razón guisada* de las Partidas, es decir, perseguir un objetivo, con razón suficiente, sea privado, familiar o social. lo que, unido a su temporalidad, permitirán su amparo por la norma, el ungimiento del *óleo social*».

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.