

Eficacia de las prohibiciones de disponer. Causa y derechos de terceros

Xavier Cecchini Rosell

Editorial Thomson Aranzadi, 2003

Seguindo ao autor, a figura das denominadas prohibicións de dispor presentaron sempre certas singularidades. Xa eran tratadas con receo no dereito romano, xa que non admitía a súa validez a non ser que estivesen constituídas para beneficiar a algunha persoa en concreto, isto é, que tiveran un interese tutelable xuridicamente. Como sabemos, foron reguladas substantivamente polas Sete Partidas (5, 5, 44) nas que se especificaba concretamente que non terían validez se non gozaban de «razón guisada», é dicir, dunha causa xustificativa de tan radicais efectos reais.

Chegados ao Código civil, prodúcese un feito inesperado como é a ausencia de regulación da figura, polo menos de forma directa, ao se poder deducir a admisibilidade dalgúns preceptos destinados á regulación das substitucións fideicomisarias. A dita lagoa foi suplida parcialmente polas resolucións da Dirección Xeral dos Rexistros e pola xurisprudencia do Tribunal Supremo ata que se engadiron os artigos 26 e 27 na reforma da Lei hipotecaria de 1944-1946, onde se recollen os efectos reais e a accesibilidade ao Rexistro da propiedade de determinadas prohibicións de dispor.

Con todo, non se pode pretender ver na regulación contida actualmente na lei hipotecaria un réxime completo das prohibicións de dispor, xa que a propia exposición de motivos da LH establecía que «su reglamentación adolecerá de incompleta mientras la legislación civil omita el conveniente desarrollo».

A causa pola que non se regularon especificamente as prohibicións de dispor no Código civil non parece que obedeza a un descoido do codificador¹. Estas estaban reguladas nas partidas e o propio código recolle, na regulación dun instituto moi próximo, as prohibicións de dispor, como poden ser as substitucións fideicomisarias.

Examinada a falta de trato substantivo no código, débese proceder ao exame da situación actual das prohibicións de dispor e á súa utilidade real. As prohibicións de dispor expóñense, por parte da doutrina, como un corpo estraño que permite diminuír unha das facultades máis prezadas do titular dun dereito subxectivo; no noso caso dun dereito real: a facultade de disposición deste. Por este motivo, no momento de proceder á súa clasificación, dise que forman parte das denominadas limitacións do dominio, sen que constitúan auténticos dereitos reais, xa que as prohibicións denominadas «puras» non lle atribúen ningún dereito a ningún suxeito favorecido², senón que, simplemente e por acto unilateral do titular do dereito, se restrinxen ou se diminúen o poder de disposición³.

Non obstante, esa redución admitiuse con base na súa temporalidade. No momento da publicación do Código civil produciuse a pugna entre dous elementos xuridicamente relevantes. Por un lado, a tradición familiar, nalgunhas rexións máis ca noutras, en canto á vontade de fomentar a continuidade da casa familiar, baseada, primordialmente, nos recursos agrarios, primordiais para o sustento das familias; e, por outro lado, os principios liberais nados da Revolución francesa, que, se ben chegaban algo desgastados aos codificadores peninsulares, tiñan a súa forza derivada das leis desamortizadoras e desvinculadoras da propiedade ditadas a mediados do século XIX⁴.

¹ García Pastor: «Comentario a la RDGRN de 22 de febrero de 1989», *RDCL* núm. 599, 1990, páx. 276: «Yo más bien me inclino a pensar lo contrario: la intención del codificador fue el no regular la institución. En plena época antifeudalista parece absurdo entender que con la omisión se pretendiera dar mayor juego a una institución que facilita la vinculación y la amortización de la propiedad inmueble, prescindiendo de los requisitos que en la misma época feudal limitaban sus efectos. Más lógico es pensar que el legislador pretendió ignorar la prohibición de disponer y, en todo caso y únicamente, impedir que a través de ella se violara el límite que establece el art. 781 del Código».

² As prohibicións de dispor indirectas ou reflectidas son aquelas que se conteñen noutra institución xurídica, como pode suceder co modo, segundo algunha doutrina, ou coas substitucións fideicomisarias.

³ A resolución da DXRN do 20 de decembro de 1929 sinala que as prohibicións de dispor non son verdadeiros dereitos reais cuxa inscrición prexudique aos terceiros adquirentes, senón que só son restricións impostas que limitan as facultades dispositivas dun dereito por parte do seu titular, sen atribución dun correlativo dereito a outras persoas.

⁴ A limitación temporal, dado que no dereito romano se admitían as prohibicións perpetuas, foi introducida polo Decreto do 28 de abril de 1789 e Real Cédula do Consello do 14 de maio de 1789 que establecía que non se podía «prohibir perpetuamente la enajenación de bienes raíces o estables por medios directos o indirectos sin preceder licencia mía». Posteriormente foron desenvolvidas polas leis desamortizadoras e desvinculadoras.

Por isto, a admisión das prohibicións de dispor xustifícase a través da súa limitación temporal, expresada no artigo 781 do Código civil. Esta admisión, con todo, esqueceu un elemento realmente importante para a súa admisión: a xusta causa ou o interese lexítimo. Como xa se apuntou, esixíano as Partidas, tamén no artigo 117 da Compilación de dereito civil de Cataluña, na súa anterior regulación, que desgrazadamente foi esquecida na actual regulación realizada polo artigo 166 do Código de Sucesión por causa de morte no dereito civil de Cataluña (Lei 40/1991, do 30 de decembro).

Apuntado todo isto, debe analizarse o obxectivo que pretende acadar o autor con este traballo. En primeiro lugar, realizar un exame do distinto réxime xurídico existente entre as prohibicións de dispor contidas en actos a título gratuito e as contidas en actos onerosos. E, en segundo lugar, examinar as resolucións da DXRN máis recentes e a problemática e inseguridade xurídica sobre se se deben admitir as anotacións preventivas de embargo sobre fincas suxeitas a unha prohibición de dispor e se as ditas anotacións poden levar ao definitivo embargo da finca e adxudicación desta en pública poxa, coa extinción ou non do gravame constituído pola prohibición de dispor.

A modo de conclusión e seguindo a don Xavier Cecchini Rosell apuntaremos:

1. As prohibicións de dispor constitúen uns gravames que afectan ao dereito subxectivo coa particularidade de que, se ben prívan da facultade de dispor sobre determinado ben ao seu propietario, non lle atribúen esta facultade nin ningún dereito subxectivo a outro suxeito. Polo tanto, a particularidade da súa natureza xurídica radica en que non son dereitos reais limitados, senón gravames que limitan o dereito de propiedade.
2. A admisibilidade das prohibicións de dispor que consten en actos a título gratuito no Rexistro da propiedade non nos pode facer crer que aquelas prohibicións plasmadas en actos a título oneroso se converten en meras obrigas de non dispor. Unha cousa é a eficacia que as partes lle quixeron dar ao acto, eficacia real ou obrigacional, e outra é que a lei admita a inscrición de determinados actos e impida a doutros.
3. Os actos dispositivos realizados polo suxeito gravado cunha prohibición de dispor validamente constituída son ineficaces no momento en que provocan o tránsito do dereito real, pero son plenamente válidos. Non comparte o autor a opinión desa parte da doutrina que sinala que os ditos actos son nulos de pleno dereito, cunha aplicación desviada da doutrina dos artigos 1.160 e 1.259 do Código civil.
4. O núcleo básico respecto da admisibilidade das prohibicións de dispor está en que cumpran cun interese digno de tutela. Estas, como se sabe, diminúenlle a facultade de disposición ao titular dun dereito sen llo atribuír a ningún, sen constituír ningún dereito real limitado. Esta construción é atípica, polo que a súa interpretación deberá ser sempre restritiva. Isto implicará a necesidade de que se examine minuciosamente o cumprimento dos requisitos de temporalidade e do interese lexítimo.

5. Por esta razón de cumprimento do interese lexítimo, deixan de estar xustificadas, hoxe en día, as normas que impidan o acceso ao Rexistro da propiedade das prohibicións contidas nos actos a título oneroso.

6. As causas extintivas das prohibicións de dispor serán as previstas no acto constitutivo, así como outras que podemos denominar atípicas ou non previstas consistentes na sobrevida falta de interese digno de tutela xurídica que as sustentaba. Como pode suceder co estado de necesidade no que se atope o suxeito gravado, porque cabe pensar que a imposición dunha prohibición de dispor non se pode tutelar se a súa única finalidade era a de prexudicar o adquirente.

7. As prohibicións de dispor con eficacia real, isto é, inscritas no Rexistro da propiedade, impedirán as posibilidades da venda forzosa dos bens por débedas do suxeito gravado. Os acredores do suxeito gravado tiveron coñecemento, no momento de contratar co suxeito gravado, da realidade xurídica do patrimonio deste.

8. Para admitir a usucapión dunha finca suxeita a prohibición de dispor, como libre, requírese o cumprimento de todos os requisitos sinalados polo código, e, en especial, a posesión. Sabemos que só son usucapibles os dereitos reais, non as facultades, e dentro destes os que sexan posuíbles. Por isto, existe un importante inconvinte para a admisión da usucapión nas prohibicións de dispor, xa que non son dereitos nin gravames posuíbles.

Estamos diante dun traballo importante e necesario que cobre un baleiro que existía ata o de agora, polo que o labor do autor case se pode cualificar de pioneiro. Non é fácil xulgar unha obra deste tipo nunhas poucas liñas, pero doume por satisfeito se se contribúe a unha maior difusión desta.

Xosé Antón Barreiro Pereira

Avogado