

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11273 *Resolución de 30 de abril de 2025, 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 Fuenlabrada n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una certificación de adjudicación de auto y un mandamiento de cancelación de cargas expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria por existir anotada, con posterioridad a la carga ejecutada, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por juzgado.*

En el recurso interpuesto por don M. A. A. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 1, don Carlos Amérigo Alonso, por la que se suspende la inscripción de una certificación de adjudicación de auto y un mandamiento de cancelación de cargas expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria por existir anotada, con posterioridad a la carga ejecutada, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por juzgado.

Hechos

I

Mediante certificación de acta adjudicación expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se adjudicaba a don M. A. A. B. la finca registral número 13.033 del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 1, derivada de la subasta S2024R2886001234, y, mediante mandamiento de cancelación de cargas, se ordenaba la cancelación de los asientos posteriores a la carga ejecutada. Dicha ejecución traía causa de una anotación preventiva de embargo de fecha 19 de octubre de 2023, siendo la diligencia de embargo, con número 282323528128J, de fecha 21 de septiembre de 2023, siendo el deudor y titular registral de la finca la entidad «Red de Inversiones Financieras, SL».

II

Presentada el día 27 de diciembre de 2024 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado bajo el Asiento número 1667 del Libro Diario 2024.

Los documentos que preceden, certificación de acta de adjudicación de bienes mediante subasta, expedida el día 13/09/2024 subasta número S2024R2886001234, mandamiento de cancelación de cargas expedido el 12/09/2024, y diligencia de adición a la citada certificación expedida el 10 de septiembre de 2024, que fueron presentados en este Registro el día 27/12/2024, acompañados de la correspondiente liquidación del Impuesto, han sido objeto de calificación negativa sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Primero.

De la documentación presentada no resulta el estado civil del comprador, lo que impide conocer el carácter privativo o ganancial de la adquisición.

Afirma el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario que las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: Novena. La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

Es, por tanto, imprescindible que se especifique si el comprador es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de en caso de ser casado, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge. Sin conocer tales circunstancias no puede conocerse el carácter privativo o ganancial de la adquisición y no resulta posible la inscripción solicitada.

Es de advertir que, según afirma el artículo 110 del Reglamento Hipotecario, las faltas subsanables, cualquiera que sea su procedencia, podrán subsanarse por instancia de los interesados, que se archivará en el Registro, siempre que no fuere necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado. Por lo tanto, no resulta necesario que la Administración rectifique el documento calificado, sino que será suficiente una instancia firmada ante el registrador (o con firmas legitimadas notarialmente o con firme electrónica) en que el comprador subsane el documento haciendo constar tales circunstancias referidas a la fecha de la adquisición.

Se advierte igualmente que en caso de encontrarse el comprador casado bajo un régimen económico matrimonial pactado será necesario acreditar su indicación en el Registro Civil conforme a lo dispuesto en el artículo 266.6 del Reglamento del Registro Civil.

Segundo.

La finca adjudicada se encuentra gravada con una prohibición de disponer practicada el 10 de diciembre de 2024 por así haberlo ordenado el Juzgado Central de Instrucción número 1 de Madrid, en pieza de medidas cautelares 0000063/2024 0001, DPA diligencias previas proc. abreviado 0000063/2024, en el que se ha dictado auto de fecha cinco de Noviembre de dos mil veinticuatro.

Tal anotación de disponer ha sido ordenada en un procedimiento penal. La anotación es de fecha posterior a la anotación de embargo letra C que aseguraba el procedimiento de apremio que ha dado lugar a la enajenación forzosa calificada. Por su parte, la propia certificación del acta de adjudicación es de fecha anterior al auto que ordenó la anotación de prohibición de disponer.

Por todas esas razones la doctrina tradicional de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública consideraba que procedía no sólo la inscripción de la adjudicación sino también la cancelación de la prohibición de disponer.

Este asunto se resolvió en la resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2016 y las que ella cita, al afirmar:

“Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, haciéndose eco de las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1912 y 22 de marzo de 1943 y Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de enero de 1928 y 7 de febrero de 1929 el rigor normativo, sin embargo, ha sido objeto de matización cuando se trata de actos de disposición o enajenación posteriores a la prohibición pero extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o

enajenar. Así se estableció en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, al considerar en el supuesto de solicitud de anotación de embargo, constando inscrita una prohibición de disponer, que «por todo lo anterior ha de concluirse que la seguridad económica del deudor no puede mantenerse a costa de tan considerables quebrantos para la organización jurídica de la colectividad, debiendo restringirse al efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión pues aun implicando una relativa amortización, contra el principio general de libre tráfico de los bienes, sólo compromete el interés particular del titular sin repercusión directa y apreciable sobre el orden público y sin que quepa estimar la alegación de que con tal interpretación resultan aquéllas fácilmente burladas e inoperantes por la vía de la simulación de deudas y de las connivencias procesales, pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (artículos 6 y 7 del Código Civil), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (artículo 1255 del Código Civil)» (Resolución de 28 de octubre de 2015).

Debe señalarse que los artículos 18 y 100 de la Ley y el Reglamento Hipotecario impiden que el registrador cuestione el fondo de las resoluciones judiciales y el juez de la ejecución califique y desestime la existencia de la anotación preventiva en su decreto de sobreseimiento. No se olvide que las resoluciones de los jueces civiles gozan de la misma eficacia que las penales.

Por lo expuesto, si bien acierta la registradora al considerar el interés público protegido con las anotaciones preventivas de prohibición de disponer dictadas en procedimientos penales, al haber sido tenido en cuenta ese interés por el juez ejecutante que entendió sobre la alegación realizada por el propietario, no cabe sino entender que la adjudicación en la subasta no estaba afectada por la prohibición.”

En cuanto a la cancelación de la anotación de prohibición de disponer, se sigue el criterio ya marcado por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 8 de junio de 2010, 3 de agosto de 2011 y 28 de enero de 2016), de impedir el acceso registral de los actos dispositivos realizados con posterioridad; permitir la inscripción de los actos anteriores a la prohibición de disponer, con arrastre de ésta, salvo que se trate de anotaciones de prohibición de disponer ordenadas por autoridades administrativas y penales, en cuyo caso también se impide la inscripción de dichos actos anteriores; y sin afectar, ni impedir la inscripción, sin arrastre de la prohibición, cuando se trate de actos que sean el desenvolvimiento de asientos anteriores a la prohibición de disponer, como ocurre en el presente caso, en el que el decreto de adjudicación trae causa de una anotación preventiva de embargo anterior a la prohibición de disponer.

A la misma conclusión parece llegarse en la resolución de 5 de noviembre de 2019 y otras posteriores como la de 19 de febrero de 2020 que repiten los siguientes párrafos:

“Por otro lado, también constituye doctrina consolidada de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31 de enero de 2013), ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar.

Así se estableció en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, al considerar en el supuesto de solicitud de anotación de embargo, constando inscrita una prohibición de disponer, que ‘por todo lo anterior ha de concluirse que la seguridad económica del deudor no puede mantenerse a costa de tan considerables quebrantos para la organización jurídica de la colectividad, debiendo restringirse el efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión, pues aun implicando una relativa

amortización contra el principio general de libre tráfico de los bienes, sólo compromete el interés particular del titular sin repercusión directa y apreciable sobre el orden público, y sin que quepa estimar la alegación de que con tal interpretación resultan aquellas fácilmente burladas e inoperantes por la vía de la simulación de deudas y de las connivencias procesales, pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (artículos 6 y 7 del Código Civil), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (artículo 1.255 del Código Civil).

Este criterio se recogió legalmente en el artículo 15 in fine de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles que dispone: 'El que remate bienes sujetos a prohibición de disponer inscrita en el Registro en los términos de esta Ley los adquirirá con subsistencia de la obligación de pago garantizada con dicha prohibición, de la que responderá solidariamente con el primitivo deudor hasta su vencimiento'.

La misma doctrina ha sido reiterada más recientemente en pronunciamientos de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015 y 21 de julio de 2017) al recordar que 'la responsabilidad universal patrimonial tiene una evidente función estimuladora del cumplimiento voluntario y de garantía a priori, en cuanto que advierte al deudor y asegura al acreedor que su satisfacción se procurará a costa de cualquier bien de aquél, salvo los estrictamente excluidos por la Ley misma. Esta función quedaría eliminada si se admitiese la inejecutabilidad de los bienes sujetos a prohibición de disponer. En este sentido, hay que recordar que la subasta judicial en el ámbito de los procesos de ejecución pertenece al campo del Derecho procesal y no al del Derecho privado, toda vez que suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del juez, transmitiendo coactivamente al rematante o adjudicatario, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución'."

Así pues, el conjunto de la jurisprudencia citada consideraba que debe el registrador inscribir la adjudicación motivada por un asiento anterior a la prohibición de disponer (aunque ésta haya sido ordenada en procedimiento penal) y cancelar la anotación de prohibición.

Sin embargo, esta doctrina ha sido recientemente rectificada por la resolución de la DGSJyFP de 3 de octubre de 2024 publicada en el BOE del 13 de noviembre de 2024 que afirma:

En relación con la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer, de acuerdo con la doctrina reitera de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los "Vistos"), se han de distinguir dos grandes categorías:

– Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. Es esta una solución que se puede denominar ecléctica. Por un lado, se entiende que, en la medida en que el artículo 145 del Reglamento Hipotecario impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, a «sensu

contrario», que no impide los realizados con anterioridad –conclusión que resulta también de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 17 de la propia Ley Hipotecaria–. Sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que ésta se arrastrará.

– Las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. No cabe duda que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto. Y es que en estas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

Atendiendo a este criterio la nota de calificación ha de ser confirmada. La pretensión del recurrente de inscribir el testimonio de adjudicación sin ni siquiera el arrastre de la carga, no sería admisible ni siquiera si la prohibición de disponer posterior a la hipoteca que ahora se ejecuta fuera de carácter voluntario. Pero siendo una prohibición de disponer dictada en procedimiento penal no cabe tampoco inscribir la adjudicación.

La alegación del recurrente de que el juez de la ejecución ya ha valorado la existencia de la prohibición, no puede prosperar pues no es aquél, sino el juez de lo Penal que acordó la medida el que debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar). Y esto no significa calificar el fondo de la resolución judicial, sino la competencia del juez o tribunal, a lo que legitima el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Tampoco se puede acoger la pretensión del recurrente de aplicar la doctrina de este Centro Directivo relativo a la validez de la ejecución sobre bienes sujetos a prohibición de disponer, pues ello es sólo aplicable a las prohibiciones de disponer de carácter voluntario, y además conllevarían el arrastre de la carga que aquí se discute.

Se produce, por tanto, un cambio de criterio en la doctrina del Centro Directivo, sin que la última jurisprudencia publicada sobre la materia permita al registrador practicar los asientos solicitados en tanto siga vigente, como es el caso, en el historial registral de la finca adjudicada la anotación judicial penal de prohibición de disponer.

Los defectos señalados son de carácter subsanable [sic].

Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Américo Alonso registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 1 a día nueve de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra el segundo de los defectos de la anterior nota de calificación, don M. A. A. B. interpuso recurso el día 31 de enero de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Por el presente yo, don M. A. A. B. (...) interpongo recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la calificación del registrador Carlos Américo Alonso de fecha 9 de enero de 2025 relativa al asiento 1.667 del diario 2024, por el que se solicitaba la inscripción de la certificación de acta de adjudicación de bienes mediante subasta de 13 de septiembre de 2024 firmada por A. L. E. H.,

presidente de la Mesa de subasta y el consiguiente mandamiento de cancelación de cargas posteriores firmada el 12 de septiembre de 2024 por doña Y. G. C., únicamente en relación con el segundo de los defectos expresados en la citada nota de calificación, puesto que por instancia firmada en el día de hoy he subsanado el primero de los defectos consignados en la nota, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Fundamenta el registrador su calificación en la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante DG) de [sic] 3 de octubre de 2024 publicada en el BOE del 13 de noviembre de 2024 que afirma:

En relación con la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer, de acuerdo con la doctrina reitera de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los "Vistos"), se han de distinguir dos grandes categorías:

– Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. Es esta una solución que se puede denominar ecléctica. Por un lado, se entiende que, en la medida en que el artículo 145 del Reglamento Hipotecario impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, a "sensu contrario", que no impide los realizados con anterioridad –conclusión que resulta también de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 17 de la propia Ley Hipotecaria–. Sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que ésta se arrastrará.

– Las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. No cabe duda que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto. Y es que en estas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

Atendiendo a este criterio la nota de calificación ha de ser confirmada. La pretensión del recurrente de inscribir el testimonio de adjudicación sin ni siquiera el arrastre de la carga, no sería admisible ni siquiera si la prohibición de disponer posterior a la hipoteca que ahora se ejecuta filera de carácter voluntario. Pero siendo una prohibición de disponer dictada en procedimiento penal no cabe tampoco inscribir la adjudicación.

La alegación del recurrente de que el juez de la ejecución ya ha valorado la existencia de la prohibición, no puede prosperar pues no es aquél, sino el juez de lo Penal que acordó la medida el que debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar). Y esto no

significa calificar el fondo de la resolución judicial, sino la competencia del juez o tribunal, a lo que legitima el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Tampoco se puede acoger la pretensión del recurrente de aplicar la doctrina de este Centro Directivo relativo a la validez de la ejecución sobre bienes sujetos a prohibición de disponer, pues ello es sólo aplicable a las prohibiciones de disponer de carácter voluntario, y además conllevarían el arrastre de la carga que aquí se discute.

Entiende, en consecuencia, el registrador calificador que la última jurisprudencia publicada sobre la materia no le permite practicar los asientos solicitados en tanto siga vigente, como es el caso, en el historial registral de la finca adjudicada la anotación judicial penal de prohibición de disponer.

Sin embargo, por el presente recurso muestro mi disconformidad con la doctrina de la DG expresada en la resolución de 3 de octubre de 2024 en que se fundamenta la calificación impugnada por los siguientes motivos.

No parece, en primer lugar, acertado considerar que la citada resolución, como ella parece insinuar, sea una continuación de la doctrina de la propia DG. Antes al contrario, la citada resolución contradice una asentada doctrina reciente que llega a conclusiones contrarias a las en ella expresadas.

En sentido contrario a la resolución de 3 de octubre de 2024 resolvió la resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2016 y las que ella cita, al afirmar:

“Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, haciéndose eco de las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1912 y 22 de marzo de 1943 y Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de enero de 1928 y 7 de febrero de 1929 el rigor normativo, sin embargo, ha sido objeto de matización cuando se trata de actos de disposición o enajenación posteriores a la prohibición pero extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. Así se estableció en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, al considerar en el supuesto de solicitud de anotación de embargo, constando inscrita una prohibición de disponer, que ‘por todo lo anterior ha de concluirse que la seguridad económica del deudor no puede mantenerse a costa de tan considerables quebrantos para la organización jurídica de la colectividad, debiendo restringirse al efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión pues aun implicando una relativa amortización, contra el principio general de libre tráfico de los bienes, sólo compromete el interés particular del titular sin repercusión directa y apreciable sobre el orden público y sin que quepa estimar la alegación de que con tal interpretación resultan aquéllas fácilmente burladas e inoperantes por la vía de la simulación de deudas y de las connivencias procesales, pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (artículos 6 y 7 del Código Civil), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (artículo 1255 del Código Civil)’ (Resolución de 28 de octubre de 2015).

Debe señalarse que los artículos 18 y de la Ley y el Reglamento Hipotecario impiden que el registrador cuestione el fondo de las resoluciones judiciales y el juez de la ejecución calificó y desestimó la existencia de la anotación preventiva en su decreto de sobreseimiento. No se olvide que las resoluciones de los jueces civiles gozan de la misma eficacia que las penales.

Por lo expuesto, si bien acierta la registradora al considerar el interés público protegido con las anotaciones preventivas de prohibición de disponer dictadas en procedimientos penales, al haber sido tenido en cuenta ese interés por el juez ejecutante que entendió sobre la alegación realizada por el propietario, no cabe sino entender que la adjudicación en la subasta no estaba afectada por la prohibición.”

En cuanto a la cancelación de la anotación de prohibición de disponer, se sigue el criterio ya marcado por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 8 de junio de 2010, 3 de agosto de 2011 y 28 de enero de 2016), de impedir el acceso registral de los actos dispositivos realizados con posterioridad; permitir la inscripción de los actos anteriores a la prohibición de disponer, con arrastre de ésta, salvo que se trate de anotaciones de prohibición de disponer ordenadas por autoridades administrativas y penales, en cuyo caso también se impide la inscripción de dichos actos anteriores; y sin afectar, ni impedir la inscripción, sin arrastre de la prohibición, cuando se trate de actos que sean el desenvolvimiento de asientos anteriores a la prohibición de disponer, como ocurre en el presente caso, en el que el decreto de adjudicación trae causa de una anotación preventiva de embargo anterior a la prohibición de disponer.

A la misma conclusión parece llegarse en la resolución de 5 de noviembre de 2019 y otras posteriores como la de 19 de febrero de 2020 que repiten los siguientes párrafos:

“Por otro lado, también constituye doctrina consolidada de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31 de enero de 2013), ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar.

Así se estableció en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, al considerar en el supuesto de solicitud de anotación de embargo, constando inscrita una prohibición de disponer, que ‘por todo lo anterior ha de concluirse que la seguridad económica del deudor no puede mantenerse a costa de tan considerables quebrantos para la organización jurídica de la colectividad, debiendo restringirse el efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión, pues aun implicando una relativa amortización contra el principio general de libre tráfico de los bienes, sólo compromete el interés particular del titular sin repercusión directa y apreciable sobre el orden público, y sin que quepa estimar la alegación de que con tal interpretación resultan aquéllas fácilmente burladas e inoperantes por la vía de la simulación de deudas y de las connivencias procesales, pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (artículos 6 y 7 del Código Civil), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (artículo 1.255 del Código Civil)’.

Este criterio se recogió legalmente en el artículo 15 in fine de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles que dispone: ‘El que remate bienes sujetos a prohibición de disponer inscrita en el Registro en los términos de esta Ley los adquirirá con subsistencia de la obligación de pago garantizada con dicha prohibición, de la que responderá solidariamente con el primitivo deudor hasta su vencimiento’.

La misma doctrina ha sido reiterada más recientemente en pronunciamientos de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015 y 21 de julio de 2017) al recordar que ‘la responsabilidad universal patrimonial tiene una evidente función estimuladora del cumplimiento voluntario y de garantía a priori, en cuanto que advierte al deudor y asegura al acreedor que su satisfacción se procurará a costa de cualquier bien de aquél, salvo los estrictamente excluidos por la Ley misma. Esta función quedaría eliminada si se admitiese la inejecutabilidad de los bienes sujetos a prohibición de disponer. En este sentido, hay que recordar que la subasta judicial en el ámbito de los procesos de ejecución pertenece al campo del Derecho procesal y no al del Derecho privado, toda vez que suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del juez, transmitiendo coactivamente al rematante o adjudicatario, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución’.”

Así pues, el conjunto de la jurisprudencia citada consideraba que debe el registrador inscribir la adjudicación motivada por un asiento anterior a la prohibición de disponer (aunque ésta haya sido ordenada en procedimiento penal) y cancelar la anotación de prohibición.

Es cristalina la resolución de 5 de mayo de 2016 al afirmar que la anotación de prohibición de disponer penal debe desenvolverse sin afectar, ni impedir la inscripción, sin arrastre de la prohibición, cuando se trate de actos que sean el desenvolvimiento de asientos anteriores a la prohibición de disponer, como ocurre en el presente caso, en el que el decreto de adjudicación trae causa de una anotación preventiva de embargo anterior a la prohibición de disponer.

Es, por tanto, evidente que la resolución de la DG de 3 de octubre de 2024 es contraria a una jurisprudencia asentada de la propia DG.

A continuación expondré las razones por las que considero más ajustada a derecho la doctrina asentada en las citadas resoluciones de 5 de mayo de 2016, 5 de noviembre de 2019, 19 de febrero de 2020 y las que ellas citan que la reciente de 3 de octubre de 2024:

1. Una prohibición de disponer sólo debe impedir el acceso al Registro de la Propiedad los actos voluntarios realizados por el titular registral. No debe impedir el acceso de los actos forzosos que han sido ordenados por autoridad judicial o administrativa. La interpretación defendida por la DG en su nueva doctrina, contraria a la clásica, convierte la prohibición en un privilegio para el titular registral pues le permite escudarse en ella, en perjuicio de sus acreedores. Ya señala la DG en las resoluciones citadas, que los procesos de ejecución pertenecen al campo del Derecho procesal y al campo del Derecho administrativo y no al del Derecho privado, toda vez que suele reputarse la subasta judicial y administrativa como acto procesal o administrativo de ejecución consistente en una declaración de voluntad del juez o de la Administración Pública, transmitiendo coactivamente al rematante o adjudicatario, en virtud de su potestad jurisdiccional o administrativa, determinados bienes afectos a la ejecución. No existe, en consecuencia, en las enajenaciones forzosas una voluntad del ejecutado que pueda verse afectada por la prohibición de disponer, sino un acto procesal administrativo que no puede estar sujeto a tal prohibición.

2. La nueva doctrina de la DG confunde la prohibición de disponer y el cierre registral. En varias ocasiones ha considerado la doctrina de la DG que, para valorar el alcance de la prohibición debe estarse al tenor de la anotación y del mandamiento que la motiva, reconociendo a la autoridad judicial y administrativa margen de discrecionalidad al establecer la medida cautelar. Así lo afirmó la resolución de 9 de junio de 2012, entre otras, al afirmar: Así caben medidas cautelares más duras que la prohibición de disponer, como ocurre con la prohibición de inscribir, que impide el acceso a registro de cualquier acto que se presente con posterioridad, independientemente de el [sic] momento en que dicho acto –antes o después de decretada la medida– haya sido otorgado; y también pueden decretarse medidas más suaves que la prohibición de disponer, como la prohibición de realizar sólo determinados actos dispositivos, circunstancia que se produce con la prohibición de enajenación. Sin embargo, la nueva doctrina, convierte toda prohibición de disponer penal en prohibición de inscribir, ignorando o menospreciando el tenor del asiento registral que la documenta.

3. La interpretación actual de la DG contraria a la clásica expuesta supone un importante quebranto del principio de seguridad jurídica que fundamenta la existencia del Registro de la Propiedad y de la legislación hipotecaria. Así, esta nueva doctrina, supone una crisis para la seguridad del tráfico hipotecario y puede incluso afectar al crédito territorial desde el momento en que hace inejecutables las hipotecas o los embargos por culpa de una resolución judicial seguida en un procedimiento en que no son parte ni los acreedores cuyas [sic] derechos deberían estar garantizados por el Registro de la Propiedad ni los postores que hemos acudido a la subasta confiando en los pronunciamientos registrales. En base a esta nueva doctrina los acreedores hipotecarios, que antes de conceder la hipoteca se han asegurado de que su derecho tuviera un rango

hipotecario determinado consultando debidamente la publicidad registral, ven sus derechos inejecutables por actos posteriores a la inscripción de hipoteca y por resoluciones posteriores en procedimientos en los que no han sido escuchados. Todo ello sin norma legal alguna que fundamente tal atentado contra sus derechos y la seguridad que crían el Registro de la Propiedad debería haberles ofrecido.

4. Sin fundamentación legal suficiente, la nueva doctrina contraria a la clásica convierte una prohibición que habría de perjudicar exclusivamente al titular registral que es objeto de investigación penal en una prohibición que afecta (en contra del principio de tracto sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria) a los demás titulares de embargos e hipotecas anteriores a la anotación de la prohibición, causándoles un enorme perjuicio sin que hubieran podido defender sus intereses en instancia alguna. Tal perjuicio es claramente contrario al principio de tutela judicial efectiva regulado en el artículo 24 de la Constitución Española.

5. La nueva doctrina de la DG es contraria al artículo 134 de la Ley Hipotecaria, que afirma: El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento.

Tan sólo subsistirán las declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores, cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que ésta se extiende por ley o por pacto a las nuevas edificaciones.

Es claro el precepto al ordenar la cancelación de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción. No excluye de entre las cargas posteriores a cancelar las prohibiciones cualquiera que hubiera sido su origen voluntario, judicial o administrativo. Tal norma, prevista para las ejecuciones hipotecarias, debiera igualmente ser de aplicación en la inscripción y cancelación derivadas de las anotaciones de embargo, pues así resulta del párrafo segundo del artículo 674 LEC, que afirma: Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados. El precepto ordena cancelar todas las inscripciones y anotaciones posteriores. No exceptúa el legislador (como perfectamente podría haber hecho) las anotaciones o inscripciones de prohibición de disponer cualquiera que fuera su origen.

6. Finalmente, la nueva doctrina de la DG es, simplemente, injusta con quien, como yo, ha acudido a una subasta judicial o administrativa. Tras haber tenido toda la diligencia posiblemente exigible y haber consultado el historial registral de la finca adjudicada, comprobé que el embargo que garantizaba la subasta a la que pretendía acudir era la primera carga que gravaba la finca. Confié, por tanto, en los pronunciamientos registrales y en la purga de cargas posteriores que conllevaba la ejecución. Acudí a una subasta judicial y entregué a la Administración Pública mi dinero para comprobar que una nueva doctrina de la Dirección General me impide inscribir mi derecho por existir una prohibición posterior a la compra que he realizado.

Por tales argumentos interpongo el presente recurso solicitando a la Dirección General que ordene la práctica de las inscripciones y cancelaciones (especialmente la de anotación de prohibición de disponer) en los términos que resultan de la certificación de subasta y mandamientos de cancelación calificados.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 18 de febrero de 2025 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española, 44 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 3, 6 y 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal; 688, 726, 727, 735 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 37.2 y 405.2 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 90.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 81 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 1.3.º, 17.1.º, 24, 26, 27, 32, 34, 38, 42.4.º, 71, 131 y 134 de la Ley Hipotecaria; 145 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 27/1981, de 20 de julio, y 46/1990, de 15 de marzo; las Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1942, 30 de diciembre de 2011, 9 de abril de 2019 y 21 de marzo de 2024; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 1974, 12 de diciembre de 1988, 22 de febrero de 1989, 30 de junio de 2000, 23 de octubre de 2001, 3 de junio de 2009, 8 de julio de 2010, 6 de julio y 3 de agosto de 2011, 9 de junio y 24 de octubre de 2012, 16 de junio y 28 de octubre de 2015, 28 de enero de 2016, 9 de junio y 21 de julio de 2017, 2 de noviembre de 2018 y 5 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero de 2020, 10 y 16 de marzo, 22 de junio y 28 de noviembre de 2022 y 20 de marzo, 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024.

1. En el presente caso, se discute si cabe la inscripción de la certificación de adjudicación en subasta de un bien inmueble y la cancelación de todas las cargas posteriores, derivada de la ejecución de un embargo en favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria contra el deudor titular registral de la finca embargada. En el momento de presentarse en el Registro el certificado de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas posteriores, consta practicada y vigente una anotación preventiva de prohibición de disponer dictada en causa penal, si bien tales documentos – certificado de adjudicación y mandamiento de cancelación – son de fecha anterior a la resolución judicial que ordena la referida prohibición de disponer.

2. El registrador, en aplicación de la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, suspende la práctica del asiento solicitado, puesto que la vigencia de la anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal, cierra el Registro a los actos posteriores, aunque deriven de asientos anteriores al de la anotación preventiva de prohibición de disponer.

3. El recurrente entiende que lo procedente es la inscripción de la adjudicación, y sostiene que la doctrina de la Dirección General convierte «una prohibición que habría de perjudicar exclusivamente al titular registral que es objeto de investigación penal en una prohibición que afecta (en contra del principio de tracto sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria) a los demás titulares de embargos e hipotecas anteriores a la anotación de la prohibición, causándoles un enorme perjuicio sin que hubieran podido defender sus intereses en instancia alguna».

4. Para resolver este recurso, conviene, en primer lugar, recordar la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer. De acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo (*vid.*, por todas, Resolución de 21 de julio de 2017), se han de distinguir dos grandes categorías:

– Por un lado, las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (*vid.* Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del

beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. «A sensu contrario», si cuando el titular otorgó el acto dispositivo no tenía limitado su poder de disposición, por no haberse aún otorgado la referida prohibición, dicho acto sí sería válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, si bien la inscripción de tal acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse (vid. Resolución de 8 de julio de 2010). Es esta una solución que se puede denominar ecléctica y que también resulta de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 71 de la Ley Hipotecaria. Tratándose de prohibiciones voluntarias, el artículo 145 del Reglamento Hipotecario impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados con posterioridad (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), y ello presupone, «a sensu contrario», que no impide la inscripción de los realizados con anterioridad pero presentados después de la prohibición, si bien tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que esta debe arrastrarse.

– Por otro lado, encontramos las prohibiciones de disponer adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, mediante las cuales se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. No cabe duda de que, tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas, existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto. Y es que en estas últimas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

5. Constituye también doctrina de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar.

Así se estableció en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, al considerar en el supuesto de solicitud de anotación de embargo, constando inscrita una prohibición de disponer impuesta por el testador, que «por todo lo anterior ha de concluirse que la seguridad económica del deudor no puede mantenerse a costa de tan considerables quebrantos para la organización jurídica de la, colectividad, debiendo restringirse al efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión pues aun implicando una relativa amortización, contra el principio general de libre tráfico de los bienes, sólo compromete el interés particular del titular sin repercusión directa y apreciable sobre el orden público y sin que quepa estimar la alegación de que con tal interpretación resultan aquéllas fácilmente burladas e inoperantes por la vía de la simulación de deudas y de las connivencias procesales, pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (artículos 6 y 7 del Código Civil), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (artículo 1.255 del Código Civil)». Así lo entendió también la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de abril de 2019, cuando declaró que la prohibición de disponer solo impide las enajenaciones voluntarias del titular registral,

pero no puede afectar a los actos de disposición forzosa ordenados por la autoridad judicial, pues sería contrario al principio de responsabilidad patrimonial universal de los bienes del deudor.

Este criterio se recogió legalmente en el artículo 15 «in fine» de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles que dispone: «El que remate bienes sujetos a prohibición de disponer inscrita en el Registro en los términos de esta Ley los adquirirá con subsistencia de la obligación de pago garantizada con dicha prohibición, de la que responderá solidariamente con el primitivo deudor hasta su vencimiento».

Esta doctrina dictada en relación a prohibiciones de origen contractual, voluntario o en procedimientos de índole civil, se consideró aplicable también a las prohibiciones de disponer ordenadas penal o administrativamente, de manera que se admitía anotación del embargo posterior, pero el adjudicatario quedaba sujeto a la prohibición de disponer penal o administrativa, de manera que esta no queda perjudicada.

Así las Resoluciones citadas en la de 17 de diciembre de 2024 (entre ellas las de 31 de enero de 2012 y 28 de octubre de 2015) admitieron practicar anotación del embargo presentado cuando ya consta anotada una anotación de prohibición de disponer ordenada en causa penal o por la Agencia Tributaria, ex artículo 170.6 de la Ley General Tributaria. Estas Resoluciones permitieron la práctica de la anotación ya que el asiento solicitado, consistente en una anotación de embargo, no deja de ser una medida cautelar de garantía de satisfacción de una deuda, cuya realización no se ha verificado aún y que por ello no ha supuesto acto dispositivo alguno, y cuya constancia evita la aparición de terceros en el Registro que pudieran perjudicar al acreedor embargante, pero sin que el titular de la anotación preventiva de prohibición de disponer quede perjudicado, de modo que de producirse la ejecución del embargo, la anotación de prohibición de disponer no deberá cancelarse por tratarse de una carga anterior, (cfr. artículo 15 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles).

Sin embargo, este criterio habría que adecuarse a la ya citada doctrina de este Centro Directivo más reciente, que diferencia las anotaciones preventivas penales y administrativas de las civiles o voluntarias, considerando que, aun pudiendo practicarse la anotación del embargo –factor común a todas ellas–, no cabría inscribir la adjudicación derivada del mismo, mientras no se levante la prohibición, si se trata de prohibiciones penales o administrativas en las que prevalece el componente de orden público, siendo aquí el cierre total. Esto es así dada la preeminencia del orden jurisdiccional penal sobre el civil (véase artículos 10 y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y Sentencia del Tribunal Supremo número 568/2022, de 15 de febrero, fundamento de Derecho tercero), y en el caso de las prohibiciones administrativas por el citado interés público que las justifica, mientras no se dilucide en el ámbito administrativo la preferencia en su caso de la ejecución civil.

6. Respecto a la inscripción de los actos dispositivos de fecha posterior al acceso registral de la medida cautelar, pero basados en asientos anteriores a la misma, procede realizar también esa doble diferenciación, atendiendo a la doctrina establecida por este Centro Directivo en las recientes Resoluciones de 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024.

En primer lugar, hemos de retomar, como ya se ha indicado, la distinción entre las prohibiciones de disponer de naturaleza penal o administrativa, que se contraponen a aquellas establecidas con carácter voluntario por el titular registral, o bien en una resolución dimanante de un procedimiento judicial civil. En las primeras confluye un evidente componente de orden público, pues mediante ellas se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. En estos pasos, el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria se antepone a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario. Por ello, se produce así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición, sin que pueda argüirse que, en el momento de otorgar el acto en cuestión, el titular aún contaba con la correspondiente facultad de disposición, pues como ya señaló la Resolución de 21

de julio de 2017, las prohibiciones de disponer penales o administrativas no tratan de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tienden a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

El referido cierre registral no solo afecta a los actos dispositivos voluntarios, sino también a las enajenaciones forzosas derivadas en un asiento anterior al de la prohibición de disponer. En particular, rige aquí el criterio reseñado en la Resolución de 17 de diciembre de 2024. Señaló entonces el Centro Directivo que, en el caso de que «la prohibición de disponer judicial o administrativa, de orden público, se haya practicado con posterioridad al gravamen que se ejecuta, el cierre registral a la inscripción de la ejecución posterior a la medida cautelar de prohibición será total, sin que sea de aplicación el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, tal como se estableció en la Resolución de 3 de octubre de 2024. En estos casos, será el juez de lo Penal o la autoridad administrativa que acordó la medida cautelar de prohibición de disponer quien debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar)».

Este criterio no supone en absoluto, como parece entender el recurrente en su escrito, que se deje «incólume» al adjudicatario de la subasta que trae causa de un asiento anterior a la referida prohibición de disponer; por el contrario, implica una remisión a la autoridad judicial o administrativa competente, que es a quien constitucionalmente compete decidir si la adjudicación ahora pretendida, y su reflejo registral, obsta o no al estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o al resultado del proceso penal que el juez de lo Penal o la autoridad administrativa tratan de salvaguardar.

Por el contrario, tratándose de prohibiciones de disponer voluntarias o adoptadas en un proceso judicial civil, el criterio de cierre registral absoluto no puede sostenerse, pues distintos son los intereses tutelados, y, por tanto, distinta debe ser también la interpretación teleológica del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, así como su exégesis sistemática en relación al principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Retomando una vez más la Resolución de 21 de julio de 2017, es claro que las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil tratan de satisfacer intereses básicamente privados para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, entre otros. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, en el caso de los actos puramente voluntarios, como ya se ha explicado, no cabe la inscripción del acto otorgado con posterioridad a la prohibición de disponer. Si se otorgó antes, esto es, cuando aún no se había limitado el poder de disposición del titular, el acto sí sería válido y debe inscribirse, pese a la prioridad registral de la prohibición de disponer, si bien esta no se cancelará, sino que debe arrastrarse. Esta solución, tildada de ecléctica, se ampara en la interpretación conjunta de los artículos 17, 20 y 71 de la Ley Hipotecaria y 145 de su Reglamento.

Dicha doctrina debe también aplicarse a los actos de enajenación forzosa presentados en el Registro con posterioridad a la anotación de disponer, pero derivados de un asiento vigente con anterioridad a la misma, por ejemplo, una hipoteca o un embargo, debe atenderse con especial detalle al tenor literal del artículo 145 del Reglamento Hipotecario. En particular, este precepto impone como requisito para la inscripción o anotación de actos dispositivos posteriores a la prohibición, que se trate de actos «basados en asientos vigentes anteriores al del dominio o derecho real objeto de la anotación». Retomamos aquí, por tanto, la doble diferenciación antes referida. En el caso de las prohibiciones de disponer de origen penal o administrativo, el cierre registral debe ser total, aun en el caso de enajenaciones forzosas basadas en asientos anteriores a la prohibición, debiendo ser el juez penal o la autoridad administrativa quien, en su caso, autorice el reflejo registral de dicha adjudicación. Por el contrario, en el caso de las

prohibiciones voluntarias o civiles, a falta del referido componente de orden público, entra en juego la distinción establecida en el inciso final del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, de modo que, si el acto dispositivo trae causa de un asiento anterior, no solo a la prohibición de disponer, sino al del dominio o derecho real objeto de esta, procederá la inscripción de la adjudicación, purgándose la prohibición de disponer, con plena aplicación del referido precepto reglamentario. Si el asiento en que se basa la adjudicación ahora presentada es posterior a la inscripción de dominio o derecho real que a su vez fue objeto de la anotación, lo que procede es la inscripción de la enajenación forzosa, con arrastre de la prohibición de disponer, consagrándose aquí, en consecuencia, la interpretación ecléctica del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que condujo a las Resoluciones antes citadas a propugnar la inscripción con arrastre como resultado de una lectura, a sensu contrario, del referido artículo.

En este punto, resulta clara la Resolución de 17 de diciembre de 2024, cuyo último párrafo culmina con la siguiente explicación: «Eso es así porque conforme al artículo 145 del Reglamento Hipotecario sólo en los casos en los que el acto dispositivo sea anterior a la anotación de prohibición de disponer o derive de asientos anteriores al del dominio objeto de anotación de prohibición de disponer será aplicable la doctrina de este centro directivo (vid. Resoluciones de 8 de julio de 2010 y 3 de agosto de 2011) por virtud de la cual el registrador deberá inscribir el título que documenta el acto dispositivo de fecha anterior a la anotación de prohibición de disponer pero no podrá cancelar de oficio esta última, sino arrastrar la carga».

En el presente caso, sin embargo, la prohibición de disponer vigente sobre la finca ha sido ordenada por el juez de Instrucción. En consecuencia, no procede siquiera analizar si el asiento de que la adjudicación trae causa es anterior o posterior al de dominio objeto de la prohibición de disponer, sino que, al tutelar estos intereses de orden público, prevalece el cierre registral absoluto y no será posible inscribir la referida adjudicación sin la correspondiente autorización judicial que expresamente lo permita, pues solo el juez de Instrucción podrá ponderar la oportuna tutela de todos los intereses en liza, tanto los de orden público que se enjuician en el procedimiento del cual conoce, como los del adjudicatario que participó en la subasta de una finca gravada por una prohibición de disponer de origen penal, ya anotada y vigente en el momento de la presentación de la adjudicación en el Registro de la Propiedad.

7. Esta conclusión se refuerza si atendemos a la solución adoptada por este Centro Directivo en aquellos supuestos en que, estando el título transmisivo pendiente de despacho, se presenta mandamiento ordenando la anotación preventiva de prohibición de disponer. Al respecto debe recordarse que el artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario dispone: «En el caso que, vigente el asiento de presentación y antes de su despacho, se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado. En este supuesto podrá prorrogarse el asiento de presentación hasta la terminación de la causa».

Es además doctrina reiterada de este Centro Directivo la de que sólo pueden tener acceso al Registro títulos plenamente válidos (véase artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Tanto la Dirección General como el Tribunal Supremo, en Sentencia de 12 de julio de 2022, sostienen que el registrador puede y debe tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de evitar asientos inútiles, si bien este criterio no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida —el de prioridad— obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de obro título, que trasciende de la función que la Ley le encomienda. Pero la posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos penales que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente, como es el caso del presente expediente, donde no sólo el juez de lo Penal expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles afectados sino que,

dada la naturaleza del procedimiento, pone en entredicho la propia validez de la documentación previa y, por ende, de la transmisión efectuada. No se trata, por tanto, de títulos incompatibles entre sí, como una doble transmisión a distintos adquirentes –en cuyo caso regirían los principios de prioridad (artículo 17), inoponibilidad (artículo 32) y la aplicación de las normas sobre la doble venta consagradas en el artículo 1473 del Código Civil–, sino del hecho de que un documento presentado con posterioridad revele la invalidez del primeramente presentado, lo que conduce a la primacía del principio de legalidad sobre el de prioridad recién referido.

En este sentido, la Resolución de 25 de febrero de 2025 recuerda que el conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo. Como señala la Resolución de 20 de diciembre de 2024 una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado). Aunque la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos: no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título. Procede aplicar estrictamente el principio de prioridad registral cuando nos encontramos ante un simple conflicto entre dos títulos de dominio incompatibles (según uno de ellos alguien adquiere por donación y según otro alguien distinto adquiere por usucapión), presentados bajo distintos asientos de presentación, de modo que «si son incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha» (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, si en el caso de presentación del mandamiento penal ordenando prohibición de disponer con posterioridad al título transmisivo por esta proscrito, la Resolución de 25 de febrero del año 2025 defendió la suspensión de la inscripción de dicho título, no puede ser otra la solución en el caso de que el título de enajenación, sea esta voluntaria o derivada de un procedimiento de ejecución forzosa, se presenta cuando dicha prohibición de disponer, de origen penal o administrativo, conste ya anotada en el Registro de la Propiedad.

8. En conclusión, constando anotada una prohibición de disponer dictada por el juez de Instrucción en causa penal, no cabe la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de la ejecución de un embargo anterior a dicha anotación sin la correspondiente autorización de dicho juez de Instrucción que expresamente lo permita.

Por todo lo razonado, 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, 30 de abril de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.