

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 1360** *Resolución de 28 de enero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una finca gravada con una prohibición de disponer.*

En el recurso interpuesto por don C. B. V., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad mercantil «Vuelta y Media, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alicante número 2, doña Margarita González de la Torre Rodrigo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una finca gravada con una prohibición de disponer.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Alicante, don Tomás Michelena de la Presa, el día 26 de enero de 2015, con el número 189 de su protocolo, la sociedad «Caned Madrid, S.L.», por medio de su representante, vendió la finca registral número 52.393 del Registro de la Propiedad de Alicante número 2 a la mercantil «Vuelta y Media, S.L.».

II

Presentada copia autorizada de la escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 2 el día 9 de septiembre de 2015, el día 30 de septiembre de 2015 fue calificada con la siguiente nota de suspensión: «Registro de la Propiedad de Alicante n.º 2 Número de Entrada: 2873.—Presentado el día nueve de Septiembre del año dos mil quince, con el número 2029 71. Calificada la precedente escritura otorgada por el Notario de Alicante/ Alacant, Tomás Michelena de la Presa, el día 26/01/2015, protocolo 189/2015, tras examinar los antecedentes de este Registro, el Registrador que suscribe, suspende la inscripción por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho, al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario: 1) Hechos: Sobre la finca registral 52.393 se ha practicado, con fecha 21 de julio de 2015, una anotación preventiva (anotación letra A) de prohibición de disponer, en virtud de mandamiento dictado por el Juzgado Central de Instrucción nº 4 de Madrid, en el Procedimiento de Diligencias Previas 38/2014, cuyos autos han sido declarados secretos, por lo que no pueden facilitarse más datos que los ahora proporcionados. Por lo tanto, no puede accederse a la práctica de la inscripción solicitada, puesto que, como dice la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 28 de noviembre de 2008, «la prohibición de disponer no excluye la validez de las enajenaciones que se efectuaron con anterioridad al asiento registral de la prohibición de disponer. Sin embargo, desde un punto de vista registral el principio de prioridad a que se refiere el artículo 17 de la Ley Hipotecaria impide despachar ningún título de fecha igual o anterior que se oponga o sea incompatible a otro inscrito. Es el caso de prohibiciones de disponer de origen voluntario inscritas en el Registro de la Propiedad, donde la regla debe ser no sólo el cierre registral a los actos dispositivos posteriores a la inscripción de la prohibición de disponer, sino también el de los actos dispositivos de fecha fehaciente anterior a la prohibición. Tratándose de medidas cautelares adoptadas en procedimientos judiciales o administrativos, aunque sean objeto de anotación y no de inscripción, la solución debe ser la misma. La anotación preventiva de prohibición de disponer debe impedir el acceso al Registro de todo tipo de actos de

disposición, sean de fecha anterior o posterior a la anotación, criterio que ya sostuvo este Centro Directivo en su Resolución de 8 de mayo de 1943. En esto se diferencian claramente las anotaciones de prohibición de disponer de las anotaciones de embargo o de demanda, que no cierran el Registro a títulos anteriores (cfr. artículos 145 y 198 apartado 4 del Reglamento Hipotecario). La única excepción que admite nuestro Reglamento es que las anotaciones preventivas de prohibición de disponer no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de anotación (artículo 145 del Reglamento Hipotecario). Esta referido este precepto a las ejecuciones derivadas de asientos anteriores, que lógicamente no van a paralizarse por la existencia de una anotación posterior de una prohibición de disponer». 2) Fundamentos de Derecho: Arts. 1, 17, 18, 20, 26 y 27 de la Ley Hipotecaria; 100, 145, 198 de su Reglamento, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 1943, y 28 de noviembre de 2008.—Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la última notificación de conformidad con el artículo 323 de la ley Hipotecaria.—Alicante, treinta de septiembre del año dos mil quince.—La registradora Margarita González de la Torre Rodrigo (firma ilegible).—Contra esta calificación (...).

III

Contra la anterior nota de calificación, notificada el día 8 de octubre de 2015, don C. B. V., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad mercantil «Vuelta y Media, S.L.», interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 3 de noviembre de 2015, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Alicante número 2 el mismo día, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Primero.—La finca adquirida por su representada lo fue con fecha 26 de enero de 2015, cuando no existía sobre la finca la prohibición de disponer, que se anotó en el Registro el día 21 de julio de 2015; Segundo: Es doctrina reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado «que, en relación con los actos dispositivo realizados antes de la práctica de la anotación preventiva pero presentados a inscripción después de aquélla, tanto la doctrina como la jurisprudencia del Tribunal Supremo tiene declarado que la prohibición de disponer no excluye la validez de los actos dispositivo realizados con anterioridad al asiento de prohibición de disponer, pues tales actos dispositivo tiene validez civil (Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1943 y Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1912). Consecuentemente, y desde la óptica registral, la anotación preventiva no debe ser un obstáculo para la inscripción o anotación de tales actos dispositivo anteriores (es decir, no opera la eficacia excluyente del principio de prioridad respecto de los mismos), sin perjuicio de que su inscripción no comporte la cancelación de oficio de la anotación preventiva de la prohibición de disponer, cancelación que deberá ser solicitada y sólo podrá ser acordada por el juez al que corresponda la cancelación del asiento conforme a lo previsto en el artículo 83 de la Ley Hipotecaria. Este criterio es el seguido en el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por la reforma del mismo en 1947»; Tercero.—La Resolución de 8 de julio de 2010 Dirección General de los Registros y del Notariado establece que, siguiendo el texto del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, pueden distinguirse tres supuestos: «a) [...] c) Actos dispositivo que, realizados por el titular afectado por la anotación, son anteriores a la prohibición de disponer pero se presentan estando vigente ésta: estos actos, son inscribibles pues no opera la eficacia excluyente del principio de prioridad respecto de los mismos, sin perjuicio de que su inscripción no comporte la cancelación de oficio de la anotación preventiva de la prohibición de disponer»; Cuarto.—«Esta línea interpretativa de la jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1912), deja claramente sentada la idea de que, la prohibición de disponer no excluye la validez de los actos dispositivo realizados con anterioridad al asiento de prohibición de disponer»; Quinto.—«Cabe reseñar alguna excepción, impuesta por las particularidades de un caso concreto, entre las excepciones nos encontramos con la Resolución de 28 de noviembre de 2008, que

sostiene el criterio utilizado por la Resolución de 8 de mayo de 1943 mencionada por la Registradora D.^a Margarita González de la Torre Rodrigo en la calificación de la escritura que nos ocupa. En este sentido es necesario señalar, que esta Resolución que concedió virtualidad a la anotación para impedir la inscripción de una enajenación realizada en escritura de fecha anterior a la de la anotación, fue señalada por la doctrina de la época para un caso concreto que presentaba una particularidad, la cual puede explicar la singularidad de esta Resolución, pues la enajenación cuestionada la realizaba un albacea y la anotación había sido decretada enjuicio instado por los herederos precisamente para la remoción de tal albacea. En todo caso, la Resolución en la que basa su calificación la Registradora del Registro de la Propiedad de Alicante Número 2, aparte de ser una excepción cuya singularidad viene impuesta por las particularidades de un caso concreto, es una Resolución basada en una Resolución anterior a la reforma del Reglamento de 1947, que introdujo el artículo 145, precepto que, a pesar de que estaba llamado a arrojar luz sobre el asunto que ahora nos ocupa, sin embargo ha sido objeto de interpretaciones antitéticas»; Sexto.—«En definitiva, los efectos de las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar son los de impedir que en el Registro de la Propiedad puedan inscribirse o anotarse actos dispositivos «*inter vivos*» de la propia finca o derecho objeto de aquella anotación, cuando se han otorgado con posterioridad a tal anotación por su titular, pero sin constituir obstáculo para la inscripción o anotación de tales actos dispositivos cuando éstos se hayan otorgado con anterioridad», y Séptimo.—«Es cierto que la redacción del artículo 145 del Reglamento Hipotecario no incorpora «*expressis verbis*» la segunda parte de la proposición anterior (el no cierre del Registro a los actos dispositivos anteriores a la anotación), lo que ha provocado algunas dudas en su interpretación, pero, como ha señalado parte de la doctrina científica y ha asumido también la Dirección General de los Registros y del Notariado, esta segunda parte resulta de una interpretación «*a sensu contrario*» del propio artículo 145, en cuanto impide el acceso registral de los actos dispositivos posteriores, lo que presupone que no impide los realizados con anterioridad, y puesto que esto se daba por sobreentendido, el precepto reglamentario sólo añadió la norma que salva del cierre a los actos dispositivos derivados o que se apoyen en asientos registrales anteriores a la anotación».

IV

La registradora emitió informe el día 18 de noviembre de 2015 y formó expediente, que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 17, 18, 19 bis, 20, 26.2.^a, 32, 42.4.^o, 44, 71 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 1923 del Código Civil; 13, 367 bis, 367 quater, 589 y 590 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal; 145 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero y 24 de octubre de 1912, 31 de enero y 16 de julio de 1913, 20 de abril y 27 de septiembre de 1926, 7 de febrero de 1942 y 22 de marzo y 8 de mayo de 1943, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 y 30 de septiembre de 1926, 7 de enero de 1928, 8 de mayo de 1943, 31 de marzo de 1950, 22 de octubre de 1952, 18 de octubre de 1955, 7 de febrero de 1959, 22 de octubre y 2 de diciembre de 1998, 28 de julio de 1999, 23 de octubre de 2001, 23 de junio de 2003, 2 de enero, 7 y 18 de marzo, 7, 8, 18 y 27 de abril y 16 de junio de 2005, 3 de abril y 28 de junio de 2006, 11 de mayo y 18 de octubre de 2007, 28 de noviembre de 2008, 3 de junio de 2009, 8 de julio de 2010 y 3 de agosto de 2011.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de inscripción de una escritura de compraventa autorizada antes del ingreso en el Registro de una prohibición de disponer sobre la finca vendida habida cuenta que al tiempo de celebrarse la venta no constaba en el Registro dicha prohibición. Se pretende la inscripción de la venta, mas no la cancelación de la anotación sin mandamiento judicial.

2. Son hechos relevantes para la resolución del expediente los siguientes:

– En 2014 (diligencias previas 38/2014) se sigue un procedimiento penal por varios delitos en el Juzgado Central de Instrucción número 4 de Madrid contra «Caned Madrid, S.L.».

– El 26 de enero de 2015 se autoriza por el Notario de Alicante, don Tomás Michelena de la Presa, una escritura de compraventa en la que «Caned Madrid, S.L.» vende a «Vuelta y Media, S.L.» la finca registral número 52.393 del Registro de la Propiedad de Alicante número 2.

– El 29 de junio de 2015 por el citado Juzgado se libró mandamiento ordenando la práctica de una anotación prohibición de vender, gravar, obligar o enajenar los derechos de propiedad que en último término ostenten sobre los mismos las personas físicas y jurídicas contra las que se sigue el procedimiento.

– El mismo 29 de junio, por fax, se presentó el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Alicante número 2.

– El 9 de septiembre de 2015 se presentó la escritura de compraventa que se autorizó el 26 de enero de 2015.

La registradora entiende que por aplicación del principio de prioridad la prohibición cierra el Registro a la inscripción de la compraventa.

El recurrente entiende que al vender el titular registral cuando la prohibición de disponer no estaba aún en el Registro, el título era plenamente válido y, amparándose en la dicción literal del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, debía procederse a la inscripción.

3. Ciertamente la doctrina del Centro Directivo y la jurisprudencia no son constantes a la hora de admitir o no la inscripción de actos anteriores a la anotación de la prohibición de disponer que se presentan en el Registro con posterioridad a la anotación de la prohibición. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1943 admitió la validez de la enajenación hecha con anterioridad a la a la fecha de la prohibición de disponer, aunque se trata de una sentencia anterior a la reforma hipotecaria de 1944 que introdujo el artículo 26 de la Ley Hipotecaria. En sentido contrario la Resolución de este Centro Directivo de 8 de mayo de 1943 recogió la doctrina opuesta en un caso parecido. En la doctrina más reciente cabe citar, entre las que aplican de forma escrupulosa el principio de prioridad, las de 7, 8 y 18 de abril de 2005, mientras que las de 8 de julio de 2010 y 13 de agosto de 2011 admiten la inscripción de los documentos anteriores, pero no la cancelación de la anotación si no es por mandamiento judicial, así como las de 18 de enero de 1963 y 9 de junio de 2012 que permiten la hipoteca del bien si se sujeta la ejecución a la cancelación de la anotación preventiva de prohibición de disponer.

No cabe someter a todas las prohibiciones de disponer a un solo y único régimen jurídico, pues su regulación y finalidad no son unitarias. Por ello es preciso distinguir entre las voluntarias y las administrativas y judiciales y, entre estas, entre las decretadas en procedimientos civiles y penales.

Además, como puede verse a lo largo de la fundamentación de esta Resolución, las vicisitudes del supuesto de hecho han de ser tenidas muy en cuenta a la hora de adoptar soluciones para el caso de que se trata.

4. Las anotaciones preventivas de prohibición de disponer voluntarias tienen su régimen jurídico en la Ley Hipotecaria (artículos 26, 27 y 42.4.º) y en el Reglamento Hipotecario (artículo 145, pues aunque la dicción literal del precepto se refiera sólo a las anotaciones preventivas y no a las inscripciones, la doctrina y este Centro Directivo extienden el régimen del precepto a las prohibiciones voluntarias), nada se dice de ellas en el Código Civil.

Fundamentalmente de estos preceptos cabe deducir: que respecto de los actos dispositivos posteriores a la inscripción de la prohibición de disponer, es claro el cierre registral producido por la prohibición de disponer, exceptuando así lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley Hipotecaria (Resoluciones de 27 y 28 de septiembre de 1926, 7 de enero de 1928, 30 de enero de 1931 y 8 de mayo de 1943), con alguna excepción a favor

de las ejecuciones judiciales y otras debidas a las particularidades del caso concreto (vid. Resolución de 8 de mayo de 1943).

En este último sentido, como ha señalado la doctrina de este Centro Directivo en Resolución de 31 de enero de 2013, debe tenerse en cuenta que la prohibición de disponer sólo impide las enajenaciones voluntarias del titular registral. En este sentido la Resolución de 13 de abril de 2012 dice así: «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».

En cuanto a los actos dispositivos anteriores a la inscripción de la prohibición de disponer debe estarse a lo dispuesto en el artículo 145 del Reglamento Hipotecario punto en el que debe tenerse en cuenta que la prohibición de disponer no excluye la validez sustantiva de las enajenaciones anteriores a la prohibición, motivo por el cual hay Resoluciones (6, 7, 8 y 18 de abril de 2005) que sostienen que el «efecto de cierre registral viene claramente determinado por el tenor del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, que lo restringe a los actos dispositivos que se hayan realizado con posterioridad a la práctica de la misma anotación; no respecto de los anteriores». Sin embargo esta posición no ha sido unívoca y en Resoluciones de 8 de mayo de 1943 ó 28 de noviembre de 2008 se aplica con rigurosidad el principio de prioridad y el artículo 17 de la Ley Hipotecaria vedando el acceso a todos los actos que intenten acceder al Registro con posterioridad a la inscripción o anotación de la prohibición de disponer.

En las prohibiciones voluntarias 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. Si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitada su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad 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 (vid. las Resoluciones de 8 de junio de 2010 y 3 de agosto de 2011). Esta es la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 2010, citada) al acoger una solución que podríamos denominar ecléctica, en el sentido de que, 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, como se ha indicado, de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 71 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.

Aunque ha de tenerse en cuenta que, 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).

5. Las prohibiciones de disponer judiciales ordenadas en procesos civiles tienen su régimen jurídico en los mismos preceptos que las voluntarias, pero han de añadirse las normas procedimentales de la Ley de Enjuiciamiento Civil (fundamentalmente los artículos 726 y 727). La prohibición de disponer pasa a ser una medida cautelar más, con mayor eficacia que la acción de rescisión, por la limitación de facultad dispositiva que supone para el deudor (vid. número 11 de la Resolución de este Centro Directivo de 8 de junio de 2010).

Su regulación es la misma que corresponde a las prohibiciones de disponer voluntarias. Tampoco en éstas cabe la cancelación de oficio de la anotación preventiva, tanto porque la inscripción posterior del título anterior no priva de su eficacia a la anotación, cuanto porque solo el juez puede ordenar la cancelación (artículo 83 Ley Hipotecaria).

No obstante no debe olvidarse que, como puso de relieve la Resolución de este Centro Directivo de 24 de octubre de 2012, la anotación preventiva decretada por el órgano judicial es una medida cautelar que tiene por finalidad garantizar la efectividad de una eventual sentencia estimatoria, teniendo el órgano judicial amplia libertad para determinar su alcance y contenido, conforme al artículo 735.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, correspondiendo al órgano judicial determinar el alcance la medida cautelar. Repárese, como decía la tantas veces citada Resolución de 8 de junio de 2010, en que las medidas cautelares enumeradas en el artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil son una enunciación no exhaustiva de las posibles, pues éstas no constituyen un supuesto de «*numerus clausus*», antes al contrario. Por ello, junto con las medidas específicas enumeradas en los diez apartados de dicho precepto, hay otras innominadas, sujetas en su admisibilidad exclusivamente al cumplimiento de los requisitos del artículo 726. Y entre estas, también como supuesto subsumible en el número 6 del artículo 727 (relativo a «*otras anotaciones registrales, en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución*») pueden incluirse la de la prohibición de inscribir, pues no es lo mismo prohibir disponer que prohibir inscribir, en cuyo último caso es claro que la consecuencia será el del cierre del Registro también para los actos dispositivos anteriores a la anotación.

6. En las prohibiciones de disponer decretadas en procesos penales y en expedientes administrativos se aplica por este Centro Directivo el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más o menos literal y laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario 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 pues la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre superiores intereses de los ciudadanos como pueden ser los penales o los urbanísticos.

7. También ha de tenerse en cuenta la distinta finalidad que cumple la prohibición de disponer en cuanto a la tutela de intereses públicos y privados. Así, la prohibición de disponer voluntaria puede 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. En todos estos supuestos cabe prescindir de la prohibición de disponer por voluntad de quien la estableció y, sobre todo, no se puede eludir la responsabilidad patrimonial universal de quien impuso la prohibición mediante la misma. Por ello la prohibición de disponer no obsta para el embargo posterior a la inscripción de la prohibición de disponer incluso para la adjudicación derivada de la ejecución del mismo (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de diciembre de 1977 y 22 de febrero de 1989; más restrictiva la de 5 de septiembre de 1974).

En los procedimientos penales y administrativos (vid. Resoluciones de 7, 8 y 18 de abril de 2005 y 28 de octubre de 2015) lo que quiere garantizarse es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar.

En los primeros supuestos (prohibiciones voluntarias) el legislador y quienes aplican la ley pueden ser más permisivos admitiendo el acceso al Registro de derechos derivados de otros inscritos o anotados antes de la prohibición de disponer, mientras que en los segundos (prohibiciones judiciales en garantía de intereses públicos), la más alta preponderancia y consideración de su finalidad inducen a una mayor rigidez traducida en el cierre registral. 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.

8. La anotación preventiva de prohibición de disponer sustituye con ventaja en ocasiones a la anotación de querrela y es a través de esta prohibición como pueden garantizarse las responsabilidades pecuniarias del procedimiento (artículos 589 y 590 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal) al amparo del generosamente interpretado artículo 13 de la Ley procedimental penal para conseguir la tutela efectiva del artículo 24 de la Constitución Española. Ello se consigue exclusivamente a través del cierre registral absoluto propiciado por el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, pues de otra forma no podría detenerse el alzamiento de bienes, cuya reparación civil no se consigue a través de indemnización de daños y perjuicios, sino por medio de la restitución de la cosa. Del mismo modo, sin cierre registral, mal podría llevarse a cabo en supuestos como el presente la realización de efectos judiciales que previenen los artículos 367 bis y 367 quater de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

Si la prohibición de disponer ocasionara grandes perjuicios al perjudicado por ella, siempre le cabrá al afectado la posibilidad de solicitar del juez el alzamiento de la media y su cancelación, mientras que si quiere alzar bienes o impedir la realización de efectos judiciales y no se encuentra con la prohibición de disponer, al juzgado y al interés público les será harto inconveniente atraer al proceso los bienes de los que el imputado no debió disponer.

Y es que se halla también justificada la postura que se mantiene por la fundamental razón de que la orden prohibitiva del juez más bien va dirigida en estos casos a evitar el acto ilegal o ilícito que a decretar su nulidad, y por la conveniencia de negar la entrada en los libros hipotecarios a las enajenaciones del imputado.

9. Abunda sostener el criterio de la registradora el hecho de que al tiempo de la firma de la escritura cuyo acceso al Registro se deniega, ya estuviera iniciado el procedimiento penal contra el enajenante, sin que conste en el expediente la fecha de la resolución judicial ordenando la prohibición de disponer y la tardanza en la presentación de la escritura de venta (casi ocho meses). No se olvide que el Registro (artículo 32 de la Ley Hipotecaria) sólo protege a quienes acuden a él y el adquirente soslayó la diligencia en la inscripción que habría excluido los problemas que ahora habrá de resolver, probablemente, en sede judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 28 de enero de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.