

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17063 *Resolución de 5 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. P., en nombre y representación de la mercantil «Construcciones Ganaderas Industriales Gamo, S.L.U.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se suspende la inscripción de la escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 31 de octubre de 2018 se recibió y se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29 una escritura por vía telemática, dando lugar el día 14 de noviembre de 2018 a una suspensión de la calificación por falta de pago del impuesto. Notificada la suspensión de la calificación ese día y transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se haya procedido a la liquidación del impuesto, ni realizado acto que implique prórroga del asiento, se procedió, conforme a los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, al despacho del siguiente, asiento de anotación de prohibición decretada por un tribunal, al entenderse aquél caducado.

II

Presentada dicha escritura de nuevo, una vez caducado el asiento de presentación, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura autorizada el 31/10/2018 por el Notario de Manzanares Don/ña Gloria, Calero González, número de protocolo 1296/2018.

Dicho documento causó el día 05/06/2019 el asiento de presentación número 685 del diario 111.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Según resulta del Registro aparece tomada sobre la finca una anotación preventiva de prohibición de enajenar, transmisión o cualquier operación. Fundamentos de Derecho: Artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 28 de noviembre de 2008 y de 24 de octubre de 2012. Contra esta calificación registral negativa puede: (...) La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, veintiséis de junio del año dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. P., en nombre y representación de la mercantil «Construcciones Ganaderas Industriales Gamo, S.L.U.», interpuso recurso el día 27 de agosto de 2019 en virtud del siguiente escrito:

«Primero.—El 31 de octubre de 2018 esta recurrente adquirió a Skt Oil S.L. Unipersonal, por medio de contrato de compraventa elevado a escritura pública en Manzanares por la Sra. Notario Dña. Gloria Calero González, del Ilustre Colegio de Notarios de Castilla la Mancha con el número 1296 de su protocolo, la finca consistente en un local comercial sito en la calle (...) de Madrid, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid, al tomo 1990, libro 490, folio 102, con número de finca 20046.

Segundo.—En las escrituras públicas del citado contrato de compraventa, figura la notificación que la Sra. Notario realiza el mismo día 31 de octubre de 2018 al Registro de la Propiedad n.º 29, con el objeto de que se practique el asiento de presentación correspondiente. De dicha notificación el Registro acusa recibo, y lleva a cabo el asiento de presentación certificado por el Sr. Registrador, con número de entrada 9975, asiento 136 del Libro Diario 109 de fecha 31 de octubre de 2018. Los documentos que justifican las notificaciones y la fehaciente notificación registral de asiento de presentación figuran en la escritura matriz (páginas 38 y 39) y sus copias autorizadas.

A su vez la Sra. Notario comunicó la compraventa al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, para dar cumplimiento a lo dispuestos en el artículo 110.6 letra b) del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y al párrafo 59 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, todo ello en relación al impuesto de municipal de Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana (en adelante plusvalía), a efectos de inscripción registral de la compraventa. Se acordó por ambas partes sufragar este impuesto según Ley.

La presentante del documento en el Registro de la Propiedad es la entidad compradora (esta recurrente) tal y como figura en la página 22 de la escrituras notariales.

Tercero.—Una vez practicado el asiento de presentación, comunicado a la notaria tal y como se ha indicado en el punto anterior, esta parte no ha recibido notificación alguna al respecto de este asiento, ni ninguna otra referida a la solicitud de inscripción del pleno dominio de la finca.

Cuarto.—El 18 de enero de 2019, se llevó a cabo la autoliquidación del impuesto de actos jurídicos documentados que devengó el contrato de compraventa, cuyo justificante de haberlo practicado emitido por la Consejería General de Tributos de la Comunidad de Madrid figura en la copia de la escritura pública que obra en poder de esta parte, y del Registro n.º 29 de Madrid desde el 05 de junio de 2019. Se ignora por esta recurrente si se ha sufragado el impuesto de plusvalía por la vendedora del inmueble.

Quinto.—A pesar de que la Administración tiene constancia de la liquidación del impuesto de actos jurídicos documentados desde el mismo día de su abono, el 18 de enero de 2019, esta parte, al ignorar el estado en el que se encontraba la solicitud de inscripción de pleno dominio instada al Registro de Propiedad n.º 29 de Madrid, a través de quien suscribe se personó el 5 de junio de 2019 en las dependencias de este Registro, con el objeto de conocer el estado de tal inscripción, aportando copia física de la escritura de compraventa.

Sexto.—El pasado 10 de julio de 2019, se notificó a esta parte la resolución emitida por el Sr. Registrador de la propiedad n.º 29 de Madrid, por la que suspendía la inscripción del documento presentado el 5 de junio de 2019, por aparecer tomada sobre la finca una anotación preventiva de prohibición de enajenar, transmitir o cualquier operación en virtud de mandamiento expedido el 11 de abril de 2019 por el Juzgado de primera instancia e instrucción n.º 5 de los de Getafe, por causa de las actuaciones practicadas en las diligencias previas 281/2017 que sigue aquel Juzgado.

Séptimo.—A la vista de los hechos anteriores, entiende esta parte que no se llevó a efecto la inscripción del pleno dominio de la finca instada al Registro el mismo día de la compraventa, el 31 de octubre de 2018, cuestión que se ignoraba ya que insistimos que el Registro no se ha dirigido ni notificado resolución alguna al respecto a esta parte. Pensamos que no se inscribió por transcurrir los 60 días de plazo de caducidad del asiento de presentación, sin que se comunicara directa y expresamente al Registro de la Propiedad la liquidación del impuesto de actos jurídicos documentados por esta recurrente, si bien es cierto que como decimos, desconocemos cuál han sido los motivos que han llevado al Sr. Registrador a no inscribir la finca.

Entendemos que tal actuación es contraria a Derecho y perjudicial para los intereses de esta parte, ya que al no practicarse la inscripción, ve gravada su finca en el Registro con una anotación preventiva de una causa penal que es ajena a esta parte, y le irroga un perjuicio grave, ya que si bien sigue ostentando la propiedad de la finca, ahora no puede llevar a efecto su inscripción, perdiendo así los privilegios que la fe pública registral otorga a tales inscripciones.

No estando conformes con la no inscripción de la finca instada al Registro el 31 de octubre de 2018, entendiendo que se debería haber practicado, por haber cumplido esta parte con sus obligaciones tributarias, venimos a interponer el presente Recurso Gubernativo, basado en los siguientes

Fundamento de Derecho.

Primero.—La finalidad del presente escrito es llegar a inscribir el pleno dominio de la finca adquirida por esta recurrente el pasado 31 de octubre de 2018, en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, empleando como documento el contrato de compraventa elevado a escritura pública trasladado a aquel Registro el mismo día de celebración del contrato, por la Sra. Notario.

Conoce esta parte el contenido del artículo 254 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH), que impide llevar a cabo una inscripción sin la previa liquidación de los tributos que correspondan al acto o contrato que pretenda inscribirse. Para el caso que nos ocupa, nos referimos al impuesto de actos jurídicos documentados y el de plusvalía, los devengados en este negocio jurídico, cuyos sujetos pasivos son la compradora (esta recurrente) y la vendedora del inmueble respectivamente. No obstante, dispone el artículo 255 siguiente, que ello no obsta a que se practique el asiento de presentación antes de verificar el pago del impuesto, tal y como se llevó a cabo por el Sr. Registrador el 31/10/18, tal y como se ha detallado en los hechos.

Con respecto a esta cuestión, que entendemos nuclear en el presente litigio, queremos traer a colación el tenor literal de la norma citada, esto es, la Ley Hipotecaria. Dispone su artículo 254.1 LH:

1. Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.

No comparte esta parte la interpretación que de tal texto realiza el Sr. Registrador, en el sentido que, acreditar previamente el pago del impuesto suponga la comunicación directa a ese Registro de la Propiedad, esto es, que haya que presentar directamente en el Registro, justificante del pago del impuesto. Y entendemos que no puede ser interpretado de tal modo, porque va en contra de las políticas que se están instaurando en el seno de todas las Administraciones Públicas, y concretamente de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPA), que en tantos aspectos es aplicable al procedimiento registral, pudiendo ser considerada una norma de carácter supletorio para el procedimiento registral.

No es discutible la condición de funcionarios públicos de los registradores de la propiedad. También conoce esta parte las diferentes corrientes doctrinales que subyacen al respecto de la naturaleza del procedimiento hipotecario. Pero, cuestiones éstas a

parte, tampoco creemos que sea discutible la aplicación del procedimiento administrativo común en numerosos aspectos del procedimiento hipotecario, sobre todo en cuestiones que no son específicas y estrechamente ligadas al derecho civil. De tal forma que si bien no pretendemos catalogar el procedimiento hipotecario de procedimiento estrictamente administrativo, sí que entendemos que no puede ser ajeno a las referidas políticas que impregnan a las Administraciones Públicas, tales como empleo de registros electrónicos, firmas electrónicas, etc. en definitiva, la denominada digitalización de la Administración, que busca facilitar a los administrados sus relaciones con la Administración, teniendo como máximo exponente las novedades introducidas por la citada LPA. No en vano ya se han implantado [sic] en los registros de la propiedad tales novedades digitales.

Es referido a este sentido por el que entendemos que esta parte, al llevar a cabo la liquidación del impuesto de actos jurídicos documentados el 18/01/19, dentro del plazo de pervivencia del asiento de presentación, y obrando en la Administración una copia de las escrituras donde se acredita tal liquidación, a través del sello de la Comunidad de Madrid entienda que queda acreditado previamente el pago del impuesto, y por tanto, se cumplen los requisitos exigidos para la inscripción de la adquisición de la finca referida como de pleno dominio de esta recurrente. Creemos que el Sr. Registrador de la Propiedad podría haber comprobado la liquidación de tal impuesto antes de llevar a cabo la cancelación del asiento de presentación, al dejar transcurrir los 60 días que tiene de vigencia este asiento, sin realizar ninguna actuación para calificar el documento presentado, ni comprobar si se ha cumplido con las obligaciones tributarias que le son inherentes. Consideramos que la actitud pasiva del Registrador, dicho sea desde su máximo respeto y en estrictos términos de defensa, contraviene el espíritu de funcionamiento de las Administraciones Públicas en general, y de la propia LPA en particular, al esperar a que sea esta solicitante quien recorra las diferentes ventanillas para dar cumplimiento a todos los trámites que precisa la inscripción de la finca, mientras el Registrador espera a que el solicitante entregue en la ventanilla de su Registro el comprobante de haber abonado el impuesto correspondiente. Creemos que el solicitante ya cumple con sus obligaciones al liquidar el impuesto, y ha de ser la Administración Pública quien impulsando de oficio sus propios procedimientos, la que lleve a cabo las comprobaciones necesarias antes de finalizarlos sin más trámite. Y es que el Sr. Registrador, antes de dejar transcurrir los 60 días del asiento de presentación y proceder a cancelarlo de oficio, sin dirigirse en ningún momento a esta recurrente, podría haber comprobado si en la Comunidad de Madrid figuraba liquidado el impuesto de actos jurídicos documentados, como así fue.

Estas comprobaciones de oficio no son extrañas en la Administración Pública, y además obligatorias ex lege desde la vigencia de la nueva LPA, e incluso con el anterior procedimiento administrativo. Nos referimos en primer lugar al denominado principio de oficialidad contenido en el artículo 20.1 de la LPA:

1. Los titulares de las unidades administrativas y el personal al servicio de las Administraciones Públicas que tuviesen a su cargo la resolución o el despacho de los asuntos, serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía en la tramitación de procedimientos.

Creemos que en virtud de este principio, que entendemos de aplicación al procedimiento hipotecario, en su vertiente administrativa, obliga al Registrador de la Propiedad a llevar a cabo todos los trámites que sean consustanciales a las solicitudes que le llegan a su Registro. Si bien es cierto que el procedimiento hipotecario, en su inicio puede encuadrarse dentro de la denominada justicia rogada, una vez que se insta el procedimiento, ha de ser el Registrador el responsable de su impulso y tramitación de

oficio. Esta última cuestión también trae causa de la aplicación de la LPA, concretamente de su artículo 71.1, que igualmente consideramos aplicable al procedimiento registral:

1. El procedimiento, sometido al principio de celeridad, se impulsará de oficio en todos sus trámites y a través de medios electrónicos, respetando los principios de transparencia y publicidad.

En el mismo sentido, el artículo 75 LPA obliga a la Administración a través de sus empleados públicos a llevar a cabo de oficio aquellas actuaciones que sean necesarias para adoptar las resoluciones de cuyo dictado sea responsable:

1. Los actos de instrucción necesarios para la determinación, conocimiento y comprobación de los hechos en virtud de los cuales deba pronunciarse la resolución, se realizarán de oficio y a través de medios electrónicos, por el órgano que tramite el procedimiento, sin perjuicio del derecho de los interesados a proponer aquellas actuaciones que requieran su intervención o constituyan trámites legal o reglamentariamente establecidos

Para llevar a efecto tal impulso y tramitación del procedimiento, y concretamente de la inscripción de la finca señalada, en la forma que dispone la LPA, el Registrador no debería esperar la entrega de un documento por parte de esta solicitante cuando dicho documento ya obra en poder de la Administración. Esta cuestión, igualmente, ha sido regulada en el artículo 28.2 de la LPA:

2. Los interesados tienen derecho a no aportar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración. La administración actuante podrá consultar o recabar dichos documentos salvo que el interesado se opusiera a ello. No cabrá la oposición cuando la aportación del documento se exigiera en el marco del ejercicio de potestades sancionadoras o de inspección.

Las Administraciones Públicas deberán recabar los documentos electrónicamente a través de sus redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto.

Cuando se trate de informes preceptivos ya elaborados por un órgano administrativo distinto al que tramita el procedimiento, estos deberán ser remitidos en el plazo de diez días a contar desde su solicitud. Cumplido este plazo, se informará al interesado de que puede aportar este informe o esperar a su remisión por el órgano competente.

Y es que las escrituras públicas que albergan el contrato de compraventa con el sello que acredita la liquidación del impuesto obran en la Administración, concretamente en la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, o al menos, la autoliquidación y constancia de haber abonado el impuesto. Y en ningún momento esta solicitante se ha opuesto a que el Registrador consulte o recabe los documentos necesarios para la tramitación del procedimiento. Por tanto, creemos que la correcta actuación por parte del Sr. Registrador hubiera sido recabar de la Comunidad de Madrid la autoliquidación o bien la constancia de haber abonado el impuesto, con lo que hubiera tenido que calificar el documento, y en su caso, proceder positivamente con la solicitud de inscripción. Como venimos diciendo, se aleja del espíritu del nuevo funcionamiento digital de la Administración el hecho de esperar a que sea el Administrado quien acuda a sufragar el impuesto, y una vez esto, deba volver acudir a otra Administración, al Registro de la Propiedad n.º 29, para acreditar ese pago, cuando ya ha quedado acreditado en otra Administración Pública. Consideramos, insistimos que sea dicho en máximos términos de respeto y defensa de esta recurrente, que la actuación del Sr. Registrador se aleja de tal espíritu y de los términos legales citados de la LPA, no sólo al no comprobar de la Comunidad de Madrid si se ha liquidado el impuesto, sino que no se ha dirigido a esta solicitante, ni para requerir el pago, ni para advertir en última instancia que en caso de no hacerlo se procederá a cancelar el asiento de presentación, quedando sin calificar, y en definitiva, sin inscribir el documento presentado en primera instancia por la Sra. Notario.

Por todo lo anterior, se concluye que no es acorde ni ajustado a Derecho esperar a que sea el solicitante quien acredite ante el Registro de la Propiedad la liquidación del impuesto que se devengue, para dar cumplimiento al artículo 254 LH y llevar a cabo la inscripción del documento presentado ante tal Registro, sino que ha de ser el Registrador quien compruebe o recabe el documento acreditativo del pago del impuesto de la Administración Tributaria que corresponda.

En virtud de todo lo anterior, suplico del Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid, que tenga por presentado este escrito, que le una cuantos documentos le acompañan o estén íntimamente relacionados con el mismo y obren en poder de ese Registro, y dé trámite a la Dirección General de los Registros y del Notariado, a la que suplico que resuelva el presente recurso revocando la resolución de 26 de junio de 2019, de suspender la inscripción número 685 del Diario 111 de fecha de 5 junio de 2019, del documento título de compraventa practicada por el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid, dejándola sin efecto, y califique el documento título de compraventa presentado por la Sra. Notario que originó el asiento de presentación 136 del Diario 109 de fecha 31 de octubre de 2018, por haber acreditado el pago del impuesto de actos jurídicos documentados que devengó aquel contrato, y tras su calificación proceda, en su caso, a la inscripción del pleno dominio a favor de Construcciones Ganaderas Industriales Gamo S.L. Unipersonal, de la finca consistente en un local comercial sito en la calle (...) de Madrid, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid, al tomo 1990, libro 490, folio 102, con número de finca 20046.»

IV

El registrador emitió informe el día 25 de septiembre de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 1974, 22 de febrero de 1989, 30 de junio y 5 de octubre de 2000, 26 de febrero de 2008, 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015; 28 de enero y 5 de mayo de 2016; 9 de junio y 21 de julio de 2017, 24 de enero, 13 de junio y 2 de noviembre de 2018 y 27 de febrero de 2019.

1. El día 31 de octubre de 2018 se recibe y presenta una escritura por vía telemática, dando lugar el día 14 de noviembre de 2018 a una suspensión de la calificación por falta de pago del impuesto conforme al artículo 254 Ley Hipotecaria. Transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiera acreditado ante el registrador que se haya procedido a la liquidación del impuesto ni realizado acto que implique prórroga del asiento, el registrador cancela por caducidad el asiento de presentación y procede conforme a los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria al despacho del siguiente, asiento de anotación de prohibición de enajenar, transmisión o cualquier operación, decretada por un tribunal. Al presentarse de nuevo la escritura el registrador deniega la inscripción por existir una prohibición de disponer. Sostiene la recurrente que el documento se liquidó ante la Administración en plazo y es que el registrador debía haber actuado de oficio solicitando de la Administración Tributaria información de liquidación del impuesto por entender que se aplica la Ley de Procedimiento Administrativo.

2. Debe recordarse que los recursos contra la calificación del registrador no pueden extenderse a asientos ya practicados que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso debe recaer exclusivamente sobre cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, y el artículo 1 de la citada ley determina que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, Resoluciones de 10 y 11 de noviembre de 1999, 18 de octubre de 2007, 18 de enero y 26 de octubre de 2012, 18 de enero de 2013, 10, 11 y 17 de febrero, 13 de marzo, 19 de mayo, 1 de agosto, 26 de septiembre, 14 de octubre, 24 de noviembre y 17 de diciembre de 2014, 19 de enero, 27 de junio, 2 de julio y 13 de septiembre de 2015, 28 de enero y 19 de septiembre de 2016 y 31 de marzo de 2017 entre otras) que sólo puede ser objeto de recurso la nota de calificación negativa de los registradores, pero no los asientos ya practicados.

En efecto, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (artículo 40 in fine de la Ley Hipotecaria).

En este sentido este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (cfr. Resoluciones citadas anteriormente, entre muchas otras) que el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o improcedencia de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cualquiera que sea la clase de éste; ni siquiera cuando lo que se ha practicado es una cancelación; cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.

No se puede por tanto discutir en el ámbito de este recurso si la cancelación por caducidad del asiento de presentación fue o no correcta, si se practicaron o no las notificaciones al presentante respecto de la suspensión de la calificación ex artículo 254 de la Ley Hipotecaria y en definitiva la eficacia de la anotación de prohibición de disponer ya vigente, que se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales.

3. Al estar caducado el asiento de presentación de la compraventa, pasó a tener rango preferente en el Libro Diario la anotación de prohibición de disponer (de enajenar, transmisión o cualquier operación) decretada por el tribunal.

Con carácter general, cabe recordar la doctrina sobre la configuración registral de las prohibiciones de disponer que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones desde la clásica Resolución de 20 de diciembre de 1929 hasta la más reciente de 2 de noviembre de 2018. Conforme a esta doctrina las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva («ius disponendi») de su titular (cfr. Resolución de 13 de octubre de 2005).

Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido «mortis causa» o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso. Así resulta del principio de libertad de tráfico, con amparo en el artículo 348 del Código Civil, el cual exige que las limitaciones legítimamente impuestas a la propiedad y, en consecuencia, a su facultad dispositiva, sean interpretadas de forma restrictiva sin menoscabo de los intereses que las justifican. Y ello por cuanto, las prohibiciones y demás restricciones que limitan la libre disposición de los bienes, son tratadas con disfavor por las disposiciones legales, en cuanto que si en algunas ocasiones aparecen justificadas para el logro de ciertos fines lícitos, al sustraer a la circulación los inmuebles afectados los hace poco aptos para el crédito territorial y crea, de otra parte, situaciones confusas, y por eso el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero, establece que se harán constar en el Registro la Propiedad solo las impuestas en testamento y demás actos a título gratuito, siempre que la legislación vigente reconozca su validez, lo que requiere que tengan un carácter

temporal, respondan a una razón lícita y no traspasen los límites establecidos para la sustitución fideicomisaria, pues, en caso contrario, constituyen tan solo una mera recomendación (cfr. Resolución de 18 de enero de 1963).

Asimismo la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de diciembre de 2013) ha destacado que de los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, relativos a las prohibiciones de disponer desde la perspectiva registral, resulta que sus efectos son diferentes según procedan de actos a título oneroso o gratuito: las prohibiciones voluntarias establecidas en actos a título gratuito tienen eficacia real y, en caso de incumplimiento, producen la nulidad de los actos dispositivos que las contravengan (salvo que los constituyentes de la prohibición establezcan un efecto distinto para el caso de contravención). Por el contrario, las impuestas en actos a título oneroso no tienen eficacia real y su infracción sólo provoca la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados. Por ello, su acceso al Registro está regulado de diferente forma según se trate de unas u otras.

4. También es doctrina reiterada de esta Dirección General distinguir entre dos tipos de prohibiciones:

a) 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 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.

b) 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 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 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.

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».

5. En consecuencia, constando anotada una prohibición de disponer que abarca cualquier acto de enajenación, transmisión o de «cualquier operación» ordenada por un tribunal, existe un componente de orden público que no puede ser pasado por alto, prevaleciendo los superiores intereses públicos, debiéndose denegar la inscripción de la compraventa (ahora posterior tras la caducidad del primer asiento de presentación) sin que se plantee por tanto la eventual prevalencia que conforme al artículo 145 Reglamento Hipotecario podría haber tenido la escritura de compraventa si fuera de fecha anterior a la misma y la anotación se hubiera limitado dentro de un procedimiento civil a prohibir actos dispositivos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 5 de noviembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.