

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

1724 *Resolución de 10 de octubre 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 Marbella n.º 3, por la que se deniega inscripción de una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto don T. G. P., en nombre y representación y como administrador solidario de la entidad Dos Como Cuatro Grupo de Empresas, SL, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, por la que se deniega inscripción de una escritura pública de compraventa.

Hechos

I

Con fecha 23 de abril de 2025, se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 una escritura autorizada el día 23 de abril de 2025 por el notario de Fuengirola, don Fernando Jesús Granado Vera, con el número 2.457 de protocolo, por la que la entidad IB Assets Spain, SL, vendía a la mercantil Dos Como Cuatro Grupo de Empresas, SL, la finca número 12.568 de dicho Registro. Esta escritura dio lugar al asiento de presentación número 2.627 del Diario 2025.

Con fecha 8 de mayo de 2025, se presentó en el referido Registro mandamiento librado el día 5 de mayo de 2025 por el Juzgado de Instrucción número 14 de Marbella por el que, en el procedimiento de diligencias previas número 2934/2025, sobre delitos sin especificar, seguido a instancia de L. Y. y Q. C. M. contra la entidad IB Assets Spain, SL, y don B. Z. F. F., se acordaba, en virtud de auto dictado el día 30 de abril de 2025, como medida cautelar, la prohibición de disponer sobre la finca registral número 12.568. Este mandamiento dio lugar al asiento número 2.915 del Diario 2025.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, escritura autorizada por el Notario de Fuengirola, don Fernando Jesús Granado Vera, el día 23 de abril de 2025, protocolo 2.457 presentada telemáticamente a las 14,21 horas del mismo día, bajo el asiento 2.627 del Tomo 2025 del Diario Digital, correspondiente al presente año, por la que la entidad IB Assets Spain, SL, vende a Dos Coma Cuatro Grupo de Empresas Sb, la finca 12.568 de este Registro, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1.º) En este Registro figura presentado el 8 de mayo pasado, con el número 2915 del Tomo 2025 del Diario, mandamiento librado por el Juzgado de Instrucción Número Catorce de los de Marbella, con fecha 5 de mayo de 2025, por la que en el procedimiento diligencias previas 2934/2024, negociado L, sobre delitos sin especificar, atestado 2982/23, seguido a instancia de L. Y. y Q. C. M., contra la entidad "IB Assets

Spain, S.L.” y B. Z. F. F., en virtud de auto dictado por don M. I. C. C., el día 30 de abril de 2025, se acuerda como medida cautelar la prohibición de disponer sobre la finca 12.568.

2.º) Es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca 0 que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de evitar asientos inútiles, 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 otro 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 que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente. En este sentido en las Resoluciones de 7 de junio de 2022 y 30 de abril de 2024 se mantiene la posibilidad de tomar en consideración documentos presentados posteriormente y se confirmó la nota de calificación del registrador de denegación de una inscripción de compraventa, existiendo una prohibición de disponer judicial dictada en un procedimiento de estafa, a pesar de estar presentado posteriormente. En tal caso, el mandamiento presentado se había dictado en un procedimiento penal y ponía en entredicho la validez de la venta efectuada. Igual solución se adoptó por dicho Centro directivo ante la presentación posterior de mandamientos ordenados en procedimientos concursales que revelaban la falta de capacidad del transmitente en el momento de la venta (véase Resolución de 26 de enero de 2012), siendo similar igualmente el supuesto examinado en la Resolución de 15 de junio de 2023, en el que también se trataba de un mandamiento ordenando la prohibición de disponer dictado en sede de un procedimiento administrativo que se presentó después de la escritura de venta.

3.º) Al haberse ordenado por la autoridad judicial la prohibición de disponer sobre la finca objeto de venta, se suspende su inscripción hasta la terminación de la causa, de conformidad con el artículo 432-1.º-d, del Reglamento Hipotecario, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta que recaiga la resolución definitiva.

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de esta calificación negativa al notario autorizante y al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados (...)

El Registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Molina Minero registrador/a titular de Marbella número tres a día diez de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don T. G. P., en nombre y representación y como administrador solidario de la entidad Dos Como Cuatro Grupo de Empresas, SL, interpuso recurso el día 10 de julio de 2025 en base a lo siguiente:

«Hechos

Primero.–Con fecha 23 de abril de 2025, se otorgó escritura pública de compraventa de la finca registral 12.568 del Registro de la Propiedad de Marbella número Tres, por la que la entidad IB Assets Spain SL transmitió la propiedad de dicha finca a favor de Dos Coma Cuatro Grupo de Empresas SL (...)

Segundo.—Dicha escritura fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Marbella número Tres el mismo día 23 de abril de 2025, a las 14:21 horas, bajo el asiento 2.627 del Tomo 2025 del Diario Digital.

Tercero.—Posteriormente, el 8 de mayo de 2025, se presentó en el Registro, bajo el número 2.915 del Tomo 2025 del Diario, mandamiento judicial dictado por el Juzgado de Instrucción número Catorce de Marbella, en el que se acuerda la prohibición de disponer sobre la finca 12.568 como medida cautelar en procedimiento penal.

Cuarto.—El Registrador, en su nota de calificación, ha suspendido la inscripción de la compraventa hasta la terminación de la causa penal, prorrogando la vigencia del asiento de presentación conforme al artículo 432-1.º-d del Reglamento Hipotecario (...)

Quinto.—La parte recurrente considera que la calificación negativa no se ajusta a Derecho, por cuanto vulnera el principio de prioridad registral y priva de eficacia a un título presentado con anterioridad, en beneficio de un asiento posterior, sin que concurran los presupuestos legales para la suspensión acordada.

Sexto.—Y ello en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho

Primero.—Legitimación y objeto del recurso.

El presente recurso se interpone al amparo de lo dispuesto en los artículos 66 y 324 del Texto Refundido de la Ley Hipotecaria, así como en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, que reconocen a los interesados el derecho a recurrir la calificación negativa del Registrador de la Propiedad, ya sea ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o directamente ante los Juzgados competentes.

Segundo.—Sobre el principio de prioridad registral.

El principio de prioridad registral, consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, establece que inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble. Asimismo, si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días desde la fecha del asiento de presentación. En el presente caso, el asiento de presentación de la escritura de compraventa es anterior al del mandamiento judicial de prohibición de disponer, por lo que debe respetarse la prioridad registral y procederse a la inscripción solicitada, sin que pueda prevalecer un asiento posterior que impida la eficacia del título presentado en primer lugar.

Tercero.—Sobre la naturaleza y alcance de la prohibición de disponer judicial.

El artículo 432-1.º-d del Reglamento Hipotecario prevé la prórroga del asiento de presentación cuando, vigente el mismo 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. Sin embargo, esta previsión debe interpretarse en el marco del principio de prioridad registral y de la finalidad de la medida cautelar, que no puede operar con efectos retroactivos ni privar de eficacia a títulos presentados con anterioridad y que no resultan afectados por la medida cautelar, máxime cuando, como sucede en este caso, la transmisión se ha producido antes de la adopción de la medida y su presentación registral es anterior al mandamiento.

Cuarto.—Sobre la protección de la seguridad jurídica y la función del Registro.

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción de títulos que constituyan, modifiquen o extingan derechos de naturaleza real sobre bienes inmuebles, garantizando

la seguridad jurídica y la protección de los derechos adquiridos de buena fe. La suspensión de la inscripción de un título presentado con anterioridad, en beneficio de un asiento posterior, desnaturaliza la función registral y genera una situación de inseguridad jurídica, contraria a los principios que rigen el sistema registral español.

Quinto.—Sobre la doctrina de la Dirección General y la interpretación restrictiva de los obstáculos registrales.

Si bien la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha admitido que el Registrador puede tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, ello no puede llevarse al extremo de sacrificar el principio de prioridad registral, especialmente cuando el asiento de presentación del título cuya inscripción se solicita es anterior al del documento obstaculizador. La doctrina debe aplicarse de forma restrictiva y ponderada, evitando la desnaturalización del sistema de prioridades y la creación de asientos inútiles, pero sin que ello suponga la postergación de derechos adquiridos legítimamente y presentados en tiempo y forma.

Sexto.—Sobre la fecha de los títulos y la inexistencia de fraude o irregularidad apreciada judicialmente.

Se da el hecho añadido en el presente caso de que la escritura de compraventa tiene fecha anterior al mandamiento judicial de prohibición de disponer, y su presentación en el Registro también es anterior. No existe resolución judicial que declare la nulidad o ineficacia de la transmisión, ni se ha acreditado la existencia de fraude o irregularidad que justifique la suspensión de la inscripción. La medida cautelar adoptada en el procedimiento penal no puede afectar retroactivamente a derechos ya transmitidos y presentados para su inscripción con anterioridad, debiendo prevalecer el principio de prioridad y la protección de los terceros adquirentes de buena fe.

Séptimo.—Sobre la interpretación finalista del artículo 432-1.º-d del Reglamento Hipotecario.

El artículo 432-1.º-d del Reglamento Hipotecario debe interpretarse en el sentido de que la prórroga del asiento de presentación y la suspensión de la inscripción sólo proceden cuando el mandamiento judicial de prohibición de disponer afecta a títulos presentados con posterioridad o simultáneamente, pero no cuando el título cuya inscripción se solicita ha sido presentado con anterioridad y no existe resolución judicial firme que declare su ineficacia. En caso contrario, se estaría vulnerando el principio de seguridad jurídica y el derecho de los interesados a la inscripción de sus derechos conforme al orden de presentación.

Octavo.—Sobre la posibilidad de anotación preventiva y la protección de los intereses en conflicto.

En todo caso, si existiera duda razonable sobre la validez del título o la posible afectación por la medida cautelar, la solución adecuada sería la práctica de una anotación preventiva, pero no la suspensión indefinida de la inscripción hasta la terminación de la causa penal, lo que supondría un perjuicio irreparable para los derechos del adquirente y una alteración injustificada del sistema registral.

Por todo lo expuesto,

Suplico

Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud, acuerde estimar el presente recurso, revocando la nota de calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad de Marbella número Tres, y ordenando la inscripción de la escritura de compraventa otorgada el 23 de abril de 2025, protocolo 2.457, a favor de

Dos Coma Cuatro Grupo de Empresas SL, con todos los efectos legales inherentes, por ser conforme a Derecho.

Otrosí digo: Que, para el caso de que no se estime el presente recurso, se solicita la práctica de anotación preventiva de la demanda o del recurso, en los términos previstos en la Ley Hipotecaria, a fin de salvaguardar los derechos de la parte recurrente mientras se resuelve definitivamente la controversia».

IV

El día 14 de julio de 2025, el registrador de la Propiedad titular actual de Marbella número 3, don Francisco Manuel Álvarez Moreno emitió informe en defensa de la nota de calificación emitida por su predecesor y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 26, 27, 32, 33 y 34 de la Ley Hipotecaria; la Ley 23/2014, de 20 de noviembre, de reconocimiento mutuo de resoluciones penales en la Unión Europea, los artículos 145 y 432 del Reglamento Hipotecario; el Reglamento (UE) 2018/1805 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de noviembre de 2018, sobre el reconocimiento mutuo de las resoluciones de embargo y decomiso; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2012, 28 de enero y 5 de mayo de 2016, 21 de julio de 2017, 24 de enero y 13 de junio de 2018 y 29 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de marzo y 7 y 22 de junio de 2022, 15 de junio de 2023, 30 de abril, 3 de octubre, 17 de diciembre y 20 de diciembre de 2024 y 25 de febrero de 2025.

1. Se plantea en este recurso si es inscribible en el Registro de la Propiedad una escritura pública de compraventa respecto de la cual concurren las circunstancias siguientes: a) dicha escritura, otorgada el día 23 de abril de 2025, se presentó el mismo día 23 de febrero de 2025 en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, y b) el día 8 de mayo de 2025, durante la vigencia del asiento de presentación, se presentó mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción número 14 de Marbella, con fecha 5 de mayo de 2025, por el que, en el procedimiento de diligencias previas sobre delitos sin especificar, y en virtud de auto dictado el día 30 de abril de 2025, se acuerda como medida cautelar la prohibición de disponer sobre la finca objeto de la escritura primeramente presentada.

El registrador deniega y suspende la inscripción de la escritura debido a la presentación posterior de un mandamiento de prohibición de disponer, de origen penal, expedido con posterioridad al otorgamiento de la citada escritura, con base en el artículo 432 del Reglamento Hipotecario y la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual los registradores pueden y deben 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 procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles.

La sociedad interesada interpone recurso, con base en el principio de prioridad registral, seguridad jurídica y la interpretación finalista del artículo 432 del Reglamento Hipotecario.

2. La regla general, recogida en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria en el que se consagra el principio de prioridad, es que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo y declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes

expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento». Pero este principio de prioridad no es absoluto y deberá conciliarse con los demás principios que informan el Derecho Hipotecario, y en particular con el principio de legalidad recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el principio de tracto sucesivo que establece el artículo 20 de la misma ley.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013, 31 de enero de 2014 y 28 de noviembre de 2017), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos, o crear situaciones artificiosas, materialmente injustas que luego deban deshacerse en los tribunales ya que como establece el artículo 33 de la Ley Hipotecaria: «la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes».

Ya la Resolución de 2 de octubre de 1981 afirmó que 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. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales -entre los que se incluyen los presentados en el Diario, 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).

Esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001). Como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad «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 (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la función que la ley le encomienda al registrador)».

4. En este sentido, la Resolución de 29 de marzo de 2019 señaló que «la cuestión esencial reside, en consecuencia, en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero, como sucede en el presente recurso. Precizando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si son compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Este 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». Sin embargo, el supuesto de hecho contemplado en esa resolución no es equivalente al que ahora nos ocupa, pues, la Resolución de 29 de marzo de 2019 enjuicia «un caso en el que los documentos incompatibles relativos a la misma finca, se han presentado en el Registro por el orden inverso a sus fechas de otorgamiento», mientras que, en el presente expediente, la prohibición de disponer penal se ha ordenado con posterioridad al otorgamiento y presentación de la escritura pública de compraventa.

5. Asimismo, 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, 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, pero, al igual que en el supuesto de la Resolución de 29 de marzo de 2019, en esta última resolución se daba la circunstancia de que, dicho mandamiento judicial posteriormente presentado se había dictado con anterioridad al otorgamiento de la escritura de venta.

6. La doctrina dimanante de las Resoluciones citadas se concreta en dos aspectos fundamentales: a) 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, y b) la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos, por lo que no puede llevarse al extremo desnaturalizar el principio de prioridad registral.

7. Por otra parte, 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 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.

8. 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 1255 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. Esta conclusión se desprende de la preeminencia del orden jurisdiccional penal sobre el civil (véase artículos 10 y 44 Ley Orgánica del Poder Judicial y Sentencia del Tribunal Supremo número 568/2022, número de recurso 5775/2018, fundamento de Derecho yercero); 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.

9. 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)».

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.

10. 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».

11. Una vez analizado el acceso registral de los actos de disposición, voluntarios o forzosos, anteriores o posteriores a las prohibiciones de disponer de carácter penal o administrativo, o bien civil o voluntario, procede estudiar el supuesto de hecho de presentación del mandamiento penal ordenando la prohibición de disponer con posterioridad a la escritura que documenta el acto dispositivo, pero estando está aún pendiente de despacho, y habiéndose otorgado dicho acto con posterioridad a la expedición del mandamiento referido.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la de que sólo pueden tener acceso al Registro títulos plenamente válidos (vid. 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.

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».

En este sentido, la Resolución de 25 de febrero de 2025, en un supuesto parecido, pero no equivalente, al ahora planteado 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, en el caso de presentación del mandamiento penal ordenando prohibición de disponer presentado con posterioridad al título transmisivo por esta proscrito, pero siendo la medida cautelar anterior a éste, la Resolución de 25 de febrero del año 2025 defendió la suspensión de la inscripción de dicho título pues presentándose en el Registro durante la vigencia del asiento de presentación de dicha escritura, el Registrador no puede desconocer que la finca objeto de la misma había sido objeto de una prohibición de disponer, de carácter penal, y, por lo tanto, una interpretación finalista del artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario impone la suspensión de la inscripción en tanto no medie expresa autorización judicial de la venta.

Como ya se ha señalado, en las prohibiciones de disponer adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, existe cierto componente de orden público, pues, en ellas, 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. Como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989 no pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (artículo 1255 del Código Civil).

No obstante, debe destacarse la circunstancia de que, en el supuesto analizado por la Resolución de 25 de febrero de 2025, el mandamiento judicial de prohibición de disponer se otorgó con anterioridad al otorgamiento de la escritura de venta, lo determina que, al menos en el plano civil, en el momento en el que se otorgó el negocio dispositivo, la prohibición de disponer ya se había dictado, por lo que la venta implicaba una contravención de dicha medida cautelar. Y por este motivo, resultaba procedente que el Registrador tomara en consideración el mandamiento judicial al calificar la escritura de venta, aunque el primero se haya presentado en segundo lugar, dado que su expedición anterior al otorgamiento de la escritura determina la nulidad de esta. Es por ello que, en tal caso, la calificación conjunta no implicaba una desnaturalización del principio de prioridad, pues no nos encontramos en puridad ante tal conflicto, sino a la presentación con posterioridad de un título del que resulta la falta de validez del primero.

12. No ocurre así, sin embargo, en el supuesto de hecho que motiva este expediente, en el que el auto judicial ordenando la prohibición de disponer (30 de abril de 2025) es posterior a la escritura de venta (23 de abril de 2025) y se presenta en el Registro de la Propiedad también con posterioridad a esta, pues, al expedirse el

mandamiento judicial de prohibición de disponer una vez la venta ya se ha otorgado, no puede considerarse que dicho mandamiento anule la venta, ni que la escritura implique contravención de la prohibición de disponer ordenada, pues no existía tal prohibición en el momento en que se celebró el negocio dispositivo.

Ni siquiera el juez que ordena el mandamiento ha hecho un especial pronunciamiento que ponga de manifiesto que el adquirente haya sido notificado o haya sido parte en el procedimiento o que a su juicio existan indicios racionales de que adquirente sea testaferro o cómplice en una adquisición fraudulenta que impida considerarle un tercero protegido (artículos 20, párrafo último, y 40 de la Ley Hipotecaria).

Hacer efectiva la prohibición de disponer penal frente a un adquirente anterior a la medida judicial adoptada y que tiene a su favor mientras no se desvirtúe judicialmente la presunción de que ha adquirido de buena fe (véase artículo 34 de la Ley Hipotecaria) supondría una clara contravención del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Por lo tanto, en el presente caso, debe prevalecer el principio de prioridad, pues el título presentado en segundo lugar no determina necesariamente la nulidad del primero. En consecuencia, el criterio sostenido en la calificación no puede mantenerse.

13. Por último, en cuanto a la aplicación del artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario, debe recordarse que, conforme a este precepto «El plazo de vigencia de los asientos de presentación podrá ser prorrogado en los supuestos siguientes: (...) d) 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».

Sin embargo, no cualquier mandamiento judicial dictado en causa criminal tiene encaje en el presente supuesto, sino que debe tratarse de un mandamiento que ordene al Registrador «que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado».

Esto no ocurre en el presente supuesto de hecho, en el cual la autoridad judicial ha expedido mandamiento ordenando una específica medida cautelar: la prohibición de disponer dirigida, además, desde la perspectiva subjetiva, al titular contra el que se ha dirigido el procedimiento, que ya había dispuesto de la finca en el momento en el que se expidió la citada prohibición.

No puede darse por tanto la interpretación flexible de este artículo, que para supuestos de mandamientos de prohibición de disponer dictados en el ámbito penal con anterioridad al acto dispositivo, diera la Resolución de 25 de febrero de 2025.

14. No obstante, nada impide al juez mientras esté en vigor el asiento de presentación de la venta, subsanar la medida judicial adoptada y ordenar una medida específica ordenando al registrador se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos resultantes de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 10 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.