

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4609 *Resolución de 31 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 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio unilateral de una opción de compra inscrita, por existir anotada, con posterioridad a la inscripción de la escritura de opción, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por Juzgado.*

En el recurso interpuesto por don M. L. B., como administrador de la mercantil «Hercapital 22, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 4, don Francisco Javier Gómez Gállico, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio unilateral de una opción de compra inscrita, por existir anotada, con posterioridad a la inscripción de la escritura de opción, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por Juzgado.

Hechos

I

El día 13 de mayo de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4 una escritura de compraventa, en ejercicio unilateral de opción compra, otorgada el día 13 de mayo de 2025, mediante la cual la mercantil «Hercapital 22, SL» adquiriría para sí las fincas registrales número 15.682 y 15.881 de Marbella. La escritura de opción de compra que ahora se ejercitaba constaba inscrita en dicho Registro con fecha 28 de mayo de 2024. Posteriormente, el día 2 de julio de 2024, se anotó sobre la finca registral número 15.682 una anotación preventiva de prohibición de disponer de carácter penal dictada por el Juzgado de Instrucción número 4 de Marbella, diligencias previas número 1757/2020.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento que la escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Alejandro Miguel Velasco Gómez, el día 13 de mayo de 2025, número 1.548 de su protocolo, presentada telemáticamente el mismo día, ha sido calificada negativamente por don Francisco Javier Gómez Gállico, registrador titular del Registro de la Propiedad número cuatro de marbella, quedando suspendida su inscripción por lo siguiente:

Hechos

1. Presentado telemáticamente el precedente documento en esta Oficina el día 13/05/2025, bajo el asiento número 2279 del Diario electrónico del año 2025, número de entrada 5504, en unión del Impreso Modelo 600 correspondientes a la autoliquidación del Impuesto de la operación contenida en el mismo, remitido telemáticamente a esta Oficina el día 6/06/2025, bajo el número 6687 de entrada.

2. Se trata de una escritura de compraventa, mediante el ejercicio unilateral de opción de compra, por la que la entidad "Hercapital 22, Sociedad Limitada" ejercita la opción de compra, y por tanto, en base al consentimiento al efecto prestado por la concedente de dicha opción "Finance Trading LTD", en la escritura de opción de compra que consta inscrita en este Registro con fecha 28 de mayo de 2024, compra y adquiere, las fincas registrales 15.682 y 15.881 de Marbella, con Códigos Registrales Únicos 29042000408740 y 29042000410736, respectivamente, resultando del Registro, respecto a la finca descrita en primer lugar, registral 15.682 de Marbella, una anotación letra A de "Prohibición de Disponer" de fecha 2 de julio de 2024.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 26, 27, 32, 33 y 34 de la Ley Hipotecaria; 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; la Ley 23/2014, de 20 de noviembre, de reconocimiento mutuo de resoluciones penales en la Unión Europea, 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 y 30 de abril y 20 de diciembre de 2024. Resolución de 25 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, BOE número 70 de 22 de marzo. Visto igualmente el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario.

Defectos:

La finca descrita en primer lugar, registral 15.682 de Marbella, se encuentra gravada con una anotación preventiva de prohibición de disponer de carácter penal dictada por el Juzgado de Instrucción Número Cuatro de Marbella, diligencias previas número 1757/2020. Si bien, la finca descrita en segundo lugar, registral 15.881, carece de dicha anotación, por tanto, para proceder a la inscripción de la presente compraventa respecto a esta última, es necesaria la solicitud expresa para ello (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento).

Además, el mencionado artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario, exige la consignación de la parte de la opción de compra que se satisface en el momento del ejercicio de la opción de compra a favor de acreedores posteriores a cuya condición de acreedor posterior debe equipararse los interesados en el procedimiento penal antes señalado. Tampoco se ha acreditado que la cantidad retenida de cinco mil euros, no haya habido sobrante que deba satisfacerse al propio titular de la finca concedente de la opción.

No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada por el presentante.

La anterior nota de calificación negativa (...)

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los "documentos públicos autorizados o intervenidos por notario" por el nuevo artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007 de 19 de enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye "podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y

funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias". Impugnada esta redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008. Observaciones de conformidad con el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria: Para subsanar el defecto expresado es necesario cancelar la anotación de prohibición de disponer que grava la finca registral 15.682 de marbella, mediante el correspondiente mandamiento de cancelación del juzgado de instrucción número cuatro de Marbella y que para proceder a la inscripción de la otra finca, registral 15.881 de marbella, es necesaria autorización expresa de inscripción parcial por parte del presentante o del interesado. También falta acreditar que no ha habido sobrante que deba satisfacerse al propio titular de la finca concedente de la opción.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Gállego registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Marbella 4 a día veinticinco de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. L. B., como administrador de la mercantil «Hercapital 22, SL», interpuso recurso el día 31 de julio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Se califica escritura de compraventa don Alejandro Miguel Velasco Gómez, autorizada el día 13 de Mayo de 2025 por el Notario D. Don Alejandro Miguel Velasco Gómez de Madrid con número de protocolo 1.548, bajo el asiento número 2279 del Diario electrónico del año 2025, número de entrada 5504

Esta parte viene a formular las siguientes alegaciones.

– En fecha 26 de marzo de 2024 la sociedad, Hercapital 22 SL, suscribió junto con la sociedad Finance Trading Ltd un contrato de opción de compra sobre las fincas registrales 15.682 y 15.881 de Marbella, con Códigos Registrales Únicos 29042000408740 y 29042000410736.

En el momento de la constitución de la opción de compra no existía en el registro de la propiedad ningún tipo acto limitativo del dominio sobre las fincas, ni inscrito, ni pendiente de despacho como puede verse en la nota continuada adjunta en la propia escritura de opción.

En primer lugar y citando el Artículo 17 de la ley hipotecaria, que el registrador menciona, el asiento de presentación previo de la escritura de opción de compra debería de haber hecho no inscribible la posterior prohibición de disponer, en tanto en cuanto esta colisionaría frontalmente con la disposición del bien efectuada en la propia opción de compra y que se materializará con la efectiva compraventa un año más tarde.

Esta parte como tercero de buena fe se está viendo completamente perjudicada por la no inscripción de su título preferente y sufriendo una completa vulneración de sus derechos, atentando esta calificación contra el principio de prioridad registral y la buena fe de un tercero.

Las resoluciones que cita el registrador se traducen de calificaciones defectuosas por existencia previa de una prohibición de disponer, ya encontrándose la misma inscrita, nuestro caso es completamente distinto, ya que la prohibición de disponer nunca debería de haberse inscrito sobre la finca existiendo previamente un derecho de opción de compra concedido y presentado en el registro de forma previa a la prohibición de disponer, lo cual lo hace preferente a cualquier otro acto que se haya inscrito con posterioridad,

La compraventa que se pretende inscribir es consecuencia directa de la opción de compra previamente inscrita y con rango registral preferente.

Por otro lado y sobre la falta de acreditación de las cantidades resultantes de la compraventa, esta parte viene a señalar que la finca mantiene una deuda de IBI y comunidad de propietarios que sobrepasa con creces la cantidad de 5.000 euros,

pendiente de percibir por la concedente o en su caso el posible acreedor posterior. Todo ello se encuentra justificado con los documentos que acompañan la escritura de compraventa y habiéndose destinado ese importe al pago de las deudas pendientes, tal y como se acuerda en la escritura de opción de compra.

Es por lo cual que esta parte viene a formular las presentes alegaciones de cara a que se revoque la nota de calificación efectuada y se inscriba completamente la escritura objeto de la presente controversia, presentando así recurso frente a la calificación del Registrador.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 4 de agosto de 2025 ratificando su nota de calificación, si bien, respecto de la finca registral 15.881 (no gravada anotación de prohibición de disponer) se hacía constar que: «En cuanto a la finca 15.881 de Marbella 4 (no tiene anotada la prohibición de disponer), el día 18 de julio de 2025, según la inscripción 7.^a se realiza la reseñada compraventa en ejercicio unilateral de opción de compra a favor de la entidad “Hercapital 22, SL”, únicamente respecto a dicha finca 15.881 de Marbella 4, de acuerdo y a solicitud del presentante, según la instancia antes citada, y en la que además en la nota de despacho de dicha escritura se advierte de lo siguiente: “Se hace constar que la inscripción practicada se ha realizado de acuerdo y a solicitud de inscripción parcial del presentante, según la instancia antes mencionada, y respecto a las alegaciones manifestadas en la misma, en cuanto a la inscripción de esta compraventa de la otra finca, registral 15.682 de Marbella, y en contestación a dichas alegaciones se informa que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 LH) y sólo en vía judicial se puede discutir la validez o nulidad de un asiento (artículo 82 LH) por lo que la prohibición de disponer que consta anotada en dicha fincha es eficaz». Por lo tanto, el presente recurso ha de ceñirse al primero de los defectos señalados en la nota de calificación respecto de la finca 15.682, dado que la finca 15.881 ya ha quedado inscrita a favor de la entidad recurrente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española, 44 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 3, 6 y 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal; 688, 726, 727, 735 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 37.2 y 405.2 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 90.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 81 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 1.3.º, 17.1.1, 24, 26, 27, 32, 34, 38, 42.4.º, 71, 131 y 134 de la Ley Hipotecaria; 145 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional 27/1981, de 20 de julio y 46/1990, de 15 de marzo, las Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1942, 30 de diciembre de 2011, 9 de abril de 2019 y 21 de marzo de 2024; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 1974, 12 de diciembre de 1988, 22 de febrero de 1989, 30 de junio de 2000, 23 de octubre de 2001, 3 de junio de 2009, 6 de julio de 2011, 8 de julio de 2010, 3 de agosto de 2011, 9 de junio y 24 de octubre de 2012, 16 de junio y 28 de octubre de 2015, 28 de enero de 2016, 9 de junio y 21 de julio de 2017, 2 de noviembre de 2018 y 5 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero de 2020, 10 y 16 de marzo, 22 de junio y 28 de noviembre de 2022, 20 de marzo, 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024 y 25 de febrero de 2025.

1. Se discute en el presente recurso si cabe la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio unilateral de opción compra mediante la cual la mercantil «Hercapital 22, S.L.» adquiere para sí las fincas 15.682 y 15.881 de Marbella. La propia

opción de compra ahora ejercitada consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4 con fecha 28 de mayo de 2024. Posteriormente, el día 2 de julio de 2024, se anotó sobre la finca registral 15.682 una anotación preventiva de prohibición de disponer de carácter penal dictada por el Juzgado de Instrucción número 4 de Marbella.

2. El registrador suspende la práctica del asiento solicitado, puesto que la vigencia de la anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal, cierra el Registro a los actos posteriores, aunque deriven de asientos anteriores al de la anotación preventiva de prohibición de disponer.

3. El recurrente entiende que lo procedente es la inscripción de la escritura de compraventa en ejercicio de la opción de compra, porque la prohibición de disponer se anotó con posterioridad a la inscripción de la escritura de opción en la que el vendedor prestaba su consentimiento anticipado a la transmisión. Señala el recurrente que «La prohibición de disponer nunca debería de haberse inscrito sobre la finca existiendo previamente un derecho de opción de compra concedido y presentado en el registro de forma previa a la prohibición de disponer, lo cual lo hace preferente a cualquier otro acto que se haya inscrito con posterioridad. La compraventa que se pretende inscribir es consecuencia directa de la opción de compra previamente inscrita y con rango registral preferente».

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

– Por un lado, las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. A «sensu contrario», si cuando el titular otorgó el acto dispositivo no tenía limitado su poder de disposición, por no haberse aún otorgado la referida prohibición, dicho acto sí sería válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, si bien la inscripción de tal acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse (vid. Resolución de 8 de julio de 2010). Es esta una solución que se puede denominar ecléctica y que también resulta de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 71 de la Ley Hipotecaria. Tratándose de prohibiciones voluntarias, el artículo 145 del Reglamento Hipotecario impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados con posterioridad (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), y ello presupone, «a sensu contrario», que no impide la inscripción de los realizados con anterioridad pero presentados después de la prohibición, si bien tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que esta debe arrastrarse.

– Por otro lado, encontramos las prohibiciones de disponer adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, mediante las cuales se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. No cabe duda de que, tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas, existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por

alto. Y es que en estas últimas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

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

Así se estableció en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, al considerar en el supuesto de solicitud de anotación de embargo, constando inscrita una prohibición de disponer impuesta por el testador, que «por todo lo anterior ha de concluirse que la seguridad económica del deudor no puede mantenerse a costa de tan considerables quebrantos para la organización jurídica de la, colectividad, debiendo restringirse al efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión pues aun implicando una relativa amortización, contra el principio general de libre tráfico de los bienes, sólo compromete el interés particular del titular sin repercusión directa y apreciable sobre el orden público y sin que quepa estimar la alegación de que con tal interpretación resultan aquéllas fácilmente burladas e inoperantes por la vía de la simulación de deudas y de las connivencias procesales, pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (artículos 6 y 7 del Código Civil), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (artículo 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. Esto es así dada la preeminencia del orden jurisdiccional penal sobre el civil (véanse artículos 10 y 44 de Ley Orgánica del Poder Judicial y Sentencia del Tribunal Supremo número 568/2022, número de recurso 5775/2018, fundamento de Derecho tercero); y en el caso de las prohibiciones administrativas por el citado interés público que las justifica, mientras no se dilucide en el ámbito administrativo la preferencia en su caso de la ejecución civil.

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

En primer lugar, hemos de retomar, como ya se ha indicado, la distinción entre las prohibiciones de disponer de naturaleza penal o administrativa, que se contraponen a aquellas establecidas con carácter voluntario por el titular registral, o bien en una resolución dimanante de un procedimiento judicial civil. En las primeras confluye un evidente componente de orden público, pues mediante ellas se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. En estos pasos, el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria se antepone a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario. Por ello, se produce así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición, sin que pueda argüirse que, en el momento de otorgar el acto en cuestión, el titular aún contaba con la correspondiente facultad de disposición, pues como ya señaló la Resolución de 21 de julio de 2017, las prohibiciones de disponer penales o administrativas no tratan de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tienden a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

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

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

Por el contrario, tratándose de prohibiciones de disponer voluntarias o adoptadas en un proceso judicial civil, el criterio de cierre registral absoluto no puede sostenerse, pues

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

Dicha doctrina debe también aplicarse a los actos de enajenación forzosa presentados en el Registro con posterioridad a la anotación de disponer, pero derivados de un asiento vigente con anterioridad a la misma – por ejemplo, una hipoteca o un embargo, o, como ocurre en el presente caso, una escritura de ejercicio de una opción de compra inscrita con anterioridad a la anotación de prohibición de disponer. En tal supuesto, 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 de lo Penal o la autoridad administrativa quien, en su caso, autorice el reflejo registral de dicha adjudicación. Por el contrario, en el caso de las prohibiciones voluntarias o civiles, a falta del referido componente de orden público, entra en juego la distinción establecida en el inciso final del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, de modo que, si el acto dispositivo trae causa de un asiento anterior, no solo a la prohibición de disponer, sino al del dominio o derecho real objeto de esta, procederá la inscripción de la adjudicación, purgándose la prohibición de disponer, con plena aplicación del referido precepto reglamentario. Si el asiento en que se basa la adjudicación ahora presentada es posterior a la inscripción de dominio o derecho real que a su vez fue objeto de la anotación, lo que procede es la inscripción de la enajenación forzosa, con arrastre de la prohibición de disponer, consagrándose aquí, en consecuencia, la interpretación ecléctica del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que condujo a las Resoluciones antes citadas a propugnar la inscripción con arrastre como resultado de una lectura, a sensu contrario, del referido artículo.

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

En el presente caso, sin embargo, la prohibición de disponer vigente sobre la finca ha sido ordenada por el juez de Instrucción. En consecuencia, no procede siquiera analizar si el asiento de que la escritura de compra trae causa es anterior o posterior al de

dominio objeto de la prohibición de disponer, sino que, al tutelar esta intereses de orden público, prevalece el cierre registral absoluto y no será posible inscribir la referida adjudicación sin la correspondiente autorización judicial que expresamente lo permita, pues solo el juez de Instrucción podrá ponderar la oportuna tutela de todos los intereses en liza, tanto los de orden público que se enjuician en el procedimiento del cual conoce, como los del optante que ejercitó su derecho de opción de compra sobre una finca gravada por una prohibición de disponer de origen penal, ya anotada y vigente en el momento de otorgamiento de la escritura de compra en ejercicio de la de opción y de su presentación en el Registro de la Propiedad.

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

Es además doctrina reiterada de este Centro Directivo la de que sólo pueden tener acceso al Registro títulos plenamente válidos (véase artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Tanto la Dirección General como el Tribunal Supremo, en Sentencia de 12 de julio de 2022, sostienen que el registrador puede y debe tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de evitar asientos inútiles, si bien este criterio no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de obro título, que trasciende de la función que la ley le encomienda. Pero la posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos penales que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente, como es el caso del presente expediente, donde no sólo el juez de lo penal expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles afectados sino que, dada la naturaleza del procedimiento, pone en entredicho la propia validez de la documentación previa y, por ende, de la transmisión efectuada. No se trata, por tanto, de títulos incompatibles entre sí, como una doble transmisión a distintos adquirentes –en cuyo caso regirían los principios de prioridad (artículo 17), inoponibilidad (artículo 32) y la aplicación de las normas sobre la doble venta consagradas en el artículo 1473 del Código Civil–, sino del hecho de que un documento presentado con posterioridad revele la invalidez del primeramente presentado, lo que conduce a la primacía del principio de legalidad sobre el de prioridad recién referido.

En este sentido, la Resolución de 25 de febrero de 2025 recuerda que el conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo. Como señala la Resolución de 20 de diciembre de 2024 una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado). Aunque la calificación

conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos: no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título. Procede aplicar estrictamente el principio de prioridad registral cuando nos encontramos ante un simple conflicto entre dos títulos de dominio incompatibles (según uno de ellos alguien adquiere por donación y según otro alguien distinto adquiere por usucapión), presentados bajo distintos asientos de presentación, de modo que «si son incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha» (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

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

8. Tampoco cabe atender a la alegación del recurrente, respecto a improcedencia de la práctica de la anotación preventiva de prohibición de disponer. Como señala la Resolución de 11 de marzo de 2025, es doctrina reiterada de esta Dirección General que el objeto exclusivo del recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad y Mercantil se dirige a decidir si la calificación denegatoria, ya sea total o parcial, es adecuada a Derecho, no siendo posible admitir otra pretensión como es la que aquí se quiere hacer valer: es decir la determinación de la validez o no del título inscrito y en consecuencia la procedencia o no de la práctica de una inscripción ya efectuada, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. No cabe instar recurso frente a la calificación positiva del registrador por la que se extienda el correspondiente asiento. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria, 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). Hallándose los asientos cuya cancelación se solicita bajo salvaguardia judicial no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad de su práctica. En cualquier caso, cabe recordar que la opción de compra, una vez inscrita, se caracteriza porque no cierra el registro, sino que mantiene el rango de la escritura de ejercicio de la misma que posteriormente se presente en el plazo estipulado para ello, dentro de los límites del artículo 14 del Reglamento Hipotecario, siempre y cuando, por supuesto, sea posible la inscripción de dicha escritura de compra, lo cual no sucede en el supuesto que nos ocupa.

9. Por último, cabe recordar la doctrina establecida en la Resolución de 28 de junio de 2024 respecto a la necesidad de consignación del precio para la cancelación de las cargas posteriores a la opción inscrita. Señala la citada resolución que «En definitiva, una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo –en este caso constan dos anotaciones preventivas de embargo–, al resultar consecuencia directa de la transcendencia real de la opción. Cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede es la cancelación de los derechos que se resuelven tal como exige el artículo 79.2.º de la Ley Hipotecaria, de modo que la cancelación de tales cargas es sólo una inevitable consecuencia de su extinción. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pendiente de pagar a disposición de los titulares de

las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario). En efecto, aun cuando ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, como ya se puso de manifiesto en la Resolución de 7 de diciembre de 1978. En el mismo sentido, al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere –como indicó la mencionada Resolución– que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, subrogándose dicho precio de la venta en el lugar de la finca como objeto de los créditos anotados o hipotecarios, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados». Pero esta cancelación por mera prioridad de rango no resulta aplicable a la prohibición de disponer de origen penal que grava la finca 15.682 de Marbella, debido al componente de orden público que caracteriza a dicha prohibición, y ello con independencia de que la consignación se haya llevado a efecto o no.

10. En conclusión, constando anotada una prohibición de disponer dictada por el juez de Instrucción en causa Penal, no cabe la inscripción de una escritura de ejercicio de una opción de compra inscrita con anterioridad a dicha anotación sin la correspondiente autorización de dicho juez de Instrucción que expresamente lo permita.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 31 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.