

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14853 *Resolución de 31 de marzo de 2026, 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 Madrid n.º 16, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa porque las fincas objeto de transmisión se encuentran gravadas con anotación preventiva de prohibición de enajenar contra la sociedad titular registral de las fincas, en virtud de mandamiento expedido por Juzgado de Instrucción.*

En el recurso interpuesto por doña S. E. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 16, doña María Victoria Jiménez Bobo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa porque las fincas objeto de transmisión se encuentran gravadas con anotación preventiva de prohibición de enajenar contra la sociedad titular registral de las fincas, en virtud de mandamiento expedido por Juzgado de Instrucción.

Hechos

I

Se autorizó el día 23 de mayo de 1995 por el notario de Madrid, don Fernando Cano Jiménez, con el número 1.597 de protocolo, escritura de compraventa de las fincas registrales número 79.565 y 85.723 del Registro de la Propiedad de Madrid número 16.

II

Presentada el día 30 de septiembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 16, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

1.º Con fecha treinta de septiembre del año dos mil veinticinco se presentó y practicó asiento de presentación n.º 5948 en el Libro Diario de Operaciones n.º 2025 de este Registro de la Propiedad, de la escritura de compraventa autorizada el día 23 de mayo de 1995 por el Notario de Madrid Fernando Cano Jiménez, número 1597/1995 de protocolo, junto con instancia suscrita por S. E. P. y J. I. G. N. con fecha 30 de septiembre de 2025, con las firmas ratificadas ante la Registradora en la misma fecha y teniendo en cuenta los cuatro días inhábiles establecidos en la Resolución de la DGSJyFP de fecha 9 de octubre de 2025.

2.º Las fincas objeto de transmisión en la escritura objeto de calificación y su instancia complementaria, se encuentra gravadas con anotación preventiva de prohibición de enajenar contra la sociedad Residencias Castellanas, S.A., titular registral de las fincas, en virtud de mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción número Dos de Alicante con fecha 17 de octubre de 2019 en el procedimiento de Diligencias Previas 180/18 tramitado en dicho Juzgado, anotado con fecha 29 de octubre de 2019 y prorrogado por cuatro años más con fecha 3 de octubre de 2023, en virtud de otro mandamiento expedido con fecha 14 de septiembre de 2023 por el Juzgado Central de Instrucción número Cuatro de Madrid. Y constando haber sido expedida con fecha 17 de

octubre de 2019 la certificación de dominio y cargas para el citado procedimiento, en virtud de lo solicitado en el referido mandamiento de fecha 25 de septiembre de 2019.

Vistos los arts. 1.3, 17, 18, 26, 27, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria, 98 y 145 del Reglamento Hipotecario, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1981, 7 de junio de 1993, 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001, 26 de febrero de 2008, 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015, 28 de enero y 5 de mayo de 2016, 21 de julio de 2017 y 24 de enero y 13 de junio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de marzo de 2022, 9 de octubre de 2024, de aplicación al caso concreto que nos ocupa, y de 30 de abril de 2025, con los mismos fundamentos que le son aplicables a dicho caso, se suspende la inscripción por los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Es reiterada la doctrina de la Dirección General, recogida en las Resoluciones citadas en los Vistos, “que la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer no es aplicable en los procedimientos penales o administrativos, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas”. Las medidas adoptadas en dichos procedimientos Lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivarse. “Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. No cabe duda, por tanto, de que 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”.

En el caso que nos ocupa, se trata de una escritura de compraventa otorgada el día 23 de mayo de 1995 y presentada en este Registro el día 30 de septiembre de 2025. Con anterioridad a esa fecha, concretamente el día 29 de octubre de 2019, se practicó sobre las fincas objeto de compraventa sendas anotaciones preventivas de prohibición de enajenar ordenadas por el Juzgado de Instrucción número Dos de Alicante y prorrogadas por cuatro años más el día 3 de octubre de 2023, en virtud de Lo ordenado por el Juzgado Central de Instrucción número Cuatro de Madrid.

De acuerdo con la doctrina antes expuesta, la compraventa no puede inscribirse, puesto que cuando tuvo entrada en el Registro ya existía sobre las fincas una anotación de prohibición de enajenar en un procedimiento penal que, aunque de fecha posterior al otorgamiento de la escritura, prevalece el principio de prioridad registral en aras a garantizar el cumplimiento de la legalidad penal.

En consecuencia, es necesario para poder inscribir la compraventa que, con carácter previo, se cancele la anotación preventiva de prohibición de enajenar, en virtud del correspondiente mandamiento de levantamiento de dicha prohibición de enajenar, dictado por el Juzgado que entienda del procedimiento en curso.

La referida causa suspensiva deberá ser subsanada antes de los 60 días hábiles de la fecha de esta notificación.

Contra la presente calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Victoria Jiménez Bobo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid 16 a día veintisiete de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. E. P. interpuso recurso el día 26 de enero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Expone.

Primero.—Que en fecha 23 de mayo de 1995 el/la recurrente adquirió la vivienda situada en la calle (...) Madrid, Finca Registral n.º 79.565 (vivienda) y 85.723 (garaje), mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario Fernando Cano Jiménez, protocolo núm. 1.597, ejerciendo desde entonces la posesión pacífica, pública e ininterrumpida de la misma durante casi treinta años.

Segundo.—Que la finca continúa figurando registralmente a nombre de la constructora Residencias Castellanas, S.A., pese a haber transmitido dicha propiedad en 1995. Los compradores han sido absolutamente ajenos a cualquier actuación u obligación de la entidad vendedora.

Tercero.—Que, al presentar la escritura en el Registro de la Propiedad el día 30 de septiembre de 2025, se ha emitido una nota de calificación negativa, fundamentada en la existencia de una anotación preventiva de prohibición de enajenar practicada el 29 de octubre de 2019 en un procedimiento penal seguido contra la citada constructora, y prorrogada en 2023.

Cuarto.—Que la nota concluye que, aunque la compraventa es muy anterior (1995), prevalece el principio de prioridad registral del art. 17 LH, por existir en 2019 una medida cautelar penal, y exige como condición previa para inscribir la cancelación de dicha anotación mediante mandamiento judicial penal.

Y hasta aquí la redacción del Chatgpt. No quiero seguir por este camino.

Podría también haber pedido a abogados que redactaran este escrito, pero realmente, lo que quiero es que escuchen a un ciudadano de a pie que se siente impotente ante la injusticia.

No puedo entender que habiendo pagado religiosamente al notario que hizo la escritura, la hipoteca de la casa, el IBI (¿quién hubiese pagado los recargos si no lo hago a tiempo?) y todos los gastos ocasionados por una vivienda, ahora, que necesito venderla porque estoy en el paro, no pueda hacerlo porque el registro a nuestro nombre —que suponíamos había hecho Caja Madrid ya que nos subrogamos a la hipoteca que tenía con la constructora— seguía a nombre de la misma, que estaba envuelta en no sé qué tipo de problemas legales, respondiendo mi piso como aval ante la justicia.

Según tengo entendido, el Registro de la vivienda no es un paso obligatorio pero la verdad es que, como no necesitábamos venderla no conocíamos la situación.

Nos niegan el registro aludiendo a que cuando lo solicitamos (septiembre de 2025) ya existía sobre las fincas una anotación de prohibición de enajenar en un procedimiento penal que, aunque de fecha posterior al otorgamiento de la escritura, prevalece el principio de prioridad registral en aras a garantizar el cumplimiento de la legalidad penal.

Y digo yo ¿qué significa esto? Si la constructora pierde el juicio que tiene pendiente — en el que al no ser yo parte no sé ni siquiera cuándo se celebrará— ¿va a garantizar con mi piso el cumplimiento de la pena?

Es decir: que después de haber pagado el piso íntegramente a la constructora ¿lo va a volver a vender en este caso para pagar sus deudas con la justicia?

¿Y no sería mejor, confirmar antes si ese piso realmente es suyo? Las escrituras están a nombre de mi marido y mío desde 1995. Yo creo que la constructora no era ya titular real del inmueble desde esa fecha por lo que no debería haber formado parte del listado de su patrimonio. No sé qué habrá hecho la constructora para que la justicia la persiga, pero su hecho “delictivo” ha sido muy posterior al bien que ya transmitió en 1.995. La compraventa es real, pública, anterior en casi tres décadas y consta fehacientemente.

Esa transmisión previa válida debería excluir que el bien responda de responsabilidades penales posteriores del que hizo la transmisión.

Entiendo que el patrimonio embargable en un procedimiento penal se define por la propiedad real, no por la situación registral ya que (además de no ser obligatorio) en caso de que la constructora salga culpable en su juicio, no deberían contar con ese respaldo para cubrir la deuda con la justicia. Y opino que eso deberían saberlo cuanto antes y eliminar mi vivienda de ese listado de propiedades erróneo que no podrá responder antes la justicia como ésta tiene previsto. Pero claro, eso solo es mi opinión.

El Registro, al negarse a inscribir, está perpetuando un error que perjudica no solo al verdadero propietario, sino a la propia justicia.

Ante todo esto, solicito, cómo no, por favor siempre:

1. Que se estime este escrito y se revoque la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Madrid.
2. Que se declare que la anotación preventiva penal no puede impedir la inscripción del título de compraventa de 1995, por ser muy anterior, válido, eficaz y referido a comprador de buena fe absolutamente ajeno a los hechos penales.
3. Que se ordene la inscripción de la finca a favor del recurrente,
4. Que se indiquen las actuaciones necesarias para la completa depuración registral de la finca.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 30 de enero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 44 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 3, 6 y 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal; 688, 726, 727, 735 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 37.2 y 405.2 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 90.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 81 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, 1.3.º, 17.1.º, 24, 26, 27, 32, 34, 38, 42.4.º, 71, 131 y 134 de la Ley Hipotecaria; 145 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 27/1981, de 20 de julio, y 46/1990, de 15 de marzo; las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1942, 30 de diciembre de 2011, 9 de abril de 2019 y 21 de marzo de 2024; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 1974, 12 de diciembre de 1988, 22 de febrero de 1989, 30 de junio de 2000, 23 de octubre de 2001, 3 de junio de 2009, 8 de julio de 2010, 6 de julio y 3 de agosto de 2011, 9 de junio y 24 de octubre de 2012, 16 de junio y 28 de octubre de 2015, 28 de enero de 2016, 9 de junio y 21 de julio de 2017, 2 de noviembre de 2018 y 5 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero de 2020, 10 y 16 de marzo, 22 de junio y 28 de noviembre de 2022, 20 de marzo, 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024 y 25 de febrero, 30 de abril y 8 de julio de 2025.

1. Se discute en el presente recurso si cabe la inscripción de una escritura de compraventa otorgada en 1995, pese a constar anotada una prohibición de disponer ordenada por el Juzgado de Instrucción número 2 de Alicante contra la sociedad «Residencias Castellanas, S.A.», titular registral de las fincas. La anotación se practicó el día 29 de octubre de 2019 y se prorrogó el día 3 de octubre de 2023.

2. El registrador suspende la inscripción con base en la reiterada doctrina de la Dirección General de que «la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer no es aplicable en los procedimientos penales o

administrativos, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas (...) En consecuencia, es necesario para poder inscribir la compraventa que, con carácter previo, se cancele la anotación preventiva de prohibición de enajenar, en virtud del correspondiente mandamiento de levantamiento de dicha prohibición de enajenar, dictado por el Juzgado que entienda del procedimiento en curso».

3. La recurrente contraargumenta: a) que ha pagado la escritura de compraventa, la hipoteca de la casa, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y todos los gastos ocasionados por la vivienda; b) que suponía que «Caja Madrid» ya había inscrito la vivienda a su nombre, ya que se subrogaron en la hipoteca que tenía con la constructora, y c) que esta transmisión previa válida debería excluir que el bien responda de responsabilidades penales posteriores del que hizo la transmisión, pues el patrimonio embargable en un procedimiento penal se define por la propiedad real, no por la situación registral ya que, «en caso de que la constructora salga culpable en su juicio, no deberían contar con ese respaldo para cubrir la deuda con la justicia».

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

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

tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

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

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

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

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

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

Sin embargo, este criterio debe adecuarse a la ya citada doctrina de este Centro Directivo más reciente, que diferencia las anotaciones preventivas penales y

administrativas de las civiles o voluntarias, considerando que, aun pudiendo practicarse la anotación del embargo –factor común a todas ellas–, no cabría inscribir la adjudicación derivada del mismo, mientras no se levante la prohibición, si se trata de prohibiciones penales o administrativas en las que prevalece el componente de orden público, siendo aquí el cierre total. Esto es así dada la preeminencia del orden jurisdiccional penal sobre el civil (véase artículos 10 y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y Sentencia del Tribunal Supremo número 568/2022, 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. En el presente caso, la escritura de compraventa se otorgó en el año 1995, pero no ha sido presentada en el Registro hasta el año 2025. Previamente a dicha presentación, en el año 2019, se anotó una prohibición de disponer ordenada por el Juzgado de Instrucción número 2 de Alicante, que se prorrogó en el año 2023, y, por lo tanto, permanece vigente en el momento de la presentación de la escritura de compra en el Registro. A la luz de la doctrina recién expuesta, no cabe sino confirmar la calificación de la registradora: la anotación preventiva de prohibición de disponer impide la inscripción de la escritura de compraventa, aunque se haya otorgado antes de la presentación del mandamiento de prohibición en el registro, conforme al principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Debe notarse que ya la resolución de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2008 resolvió un supuesto que guarda identidad de razón con el que es objeto del presente expediente, en términos semejantes a los recién expuestos. Dice así la Resolución citada: «Vendida el 16 de marzo de 2006 en escritura pública una onzava parte indivisa de una finca rústica, libre de cargas, cuando se presenta al Registro de la Propiedad, el 29 de abril de 2008, existe sobre siete octavas partes indivisas de la misma finca anotada una prohibición administrativa de disponer como consecuencia de un expediente de disciplina urbanística que se practicó el 31 de enero de 2007. El registrador suspende la inscripción como consecuencia de esta prohibición de disponer; el recurrente entiende que no le debe afectar por ser el contrato de fecha anterior a la anotación de prohibición de disponer (...) 3. Tratándose de medidas cautelares adoptadas en procedimientos judiciales o administrativos, aunque sean objeto de anotación y no de inscripción, la solución debe ser la misma. La anotación preventiva de prohibición de disponer debe impedir el acceso al Registro de todo tipo de actos de disposición, sean de fecha anterior o posterior a la anotación, criterio que ya sostuvo este Centro Directivo en su Resolución de 8 de mayo de 1943. En esto se diferencian claramente las anotaciones de prohibición de disponer de las anotaciones de embargo o de demanda, que no cierran el Registro a títulos anteriores (cfr. artículos 145 y 198 apartado 4 del Reglamento Hipotecario) (...). 4. En el supuesto de hecho de este expediente se ha iniciado un expediente de disciplina urbanística y se ha anotado una prohibición de disponer como medida cautelar, que ha ganado prioridad registral, por lo que determina el cierre registral de todo acto dispositivo, anterior o posterior, salvo que en vía administrativa se obtenga la correspondiente autorización o se levante administrativa o judicialmente la anotación de prohibición».

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 de la Ley Hipotecaria), inoponibilidad (artículo 32 de la Ley Hipotecaria) 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 estar proscrito, la Resolución de 25 de febrero de 2025 defendió la suspensión de la inscripción de dicho título, no puede ser otra la solución en el caso de que el título de enajenación, sea esta voluntaria o derivada de un procedimiento de ejecución forzosa, se presenta y aun se expide cuando dicha prohibición de disponer, de origen penal o administrativo, conste ya anotada en el Registro de la Propiedad.

8. En conclusión, constando anotada una prohibición de disponer ordenada por el Juzgado de Instrucción número 2 de Alicante, no cabe la inscripción de una escritura de

compraventa otorgada con anterioridad sin la correspondiente autorización del Juzgado que expresamente lo permita, o sin que previamente se ordene por dicho Juzgado el levantamiento de tal prohibición.

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 marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.