

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21730 *Resolución de 23 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, por la que se deniega una anotación preventiva de prohibición de disponer por no figurar el bien inscrito a nombre de la sociedad demandada.*

En el recurso interpuesto por doña A. y don R. M. M. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, doña Marta Esperanza Casal Garmendia, por la que se deniega una anotación preventiva de prohibición de disponer por no figurar el bien inscrito a nombre de la sociedad demandada.

Hechos

I

Mediante auto dictado el día 3 de diciembre de 2025 por don Pedro Doria Sevine, Magistrado-juez de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Castro-Urdiales, Plaza número 2, en el procedimiento de medidas cautelares previas número 607/2025, seguido contra «Despatx Economistes de Barcelona, SL», se acordaba la prohibición temporal de disponer de la finca registral número 3.088 del Registro de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, durante la sustanciación del procedimiento ordinario que se iba a entablar.

II

Presentado el día 22 de diciembre de 2025 mandamiento del referido auto en el Registro de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el documento conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria se deniega la inscripción de los actos contenidos en el mismo, en base a los siguientes defectos observados:

Se deniega la anotación preventiva de la prohibición de disponer solicitada por no figurar el bien inscrito a nombre de la sociedad demandada.

La calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. Que con fecha 22/12/2025 ha sido presentada bajo Asiento 5345 del Diario 2025, mandamiento de la Sección civil y de instrucción del Tribunal de Instancia número 2 de Castro Urdiales, Medidas Cautelares previas número 607/2025 de fecha 12/12/2025 en el que se solicita la anotación preventiva de la prohibición temporal de disponer acordada respecto de la finca registral número 3088 del municipio de Limpias, habiéndose acreditado la autoliquidación del impuesto correspondiente. Número de entrada 12093/2025.

La finca registral número 3088 del municipio de Limpias, objeto de anotación preventiva de prohibición de disponer figura inscrita a nombre de persona distinta de la sociedad demandada en los Autos referidos.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

En su virtud,

Acuerdo. Previo examen de los antecedentes del Registro y al amparo de lo dispuesto en el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria denegar la Anotación solicitada por los defectos señalados en base a los fundamentos jurídicos alegados.

– De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo, en cuanto a lo no inscrito.

– Según el mismo artículo puede solicitarse anotación preventiva de sus-pensión del artículo 42.9 del mismo cuerpo legal.

– Contra el presente acuerdo de calificación (...)

En Laredo. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Casal Garmendia registrador/a titular de Registro de Laredo-Ramales de la Victoria a día diecinueve de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. y don R. M. M. interpusieron recurso el día 27 de marzo de 2026 alegando lo siguiente:

«Que mediante el presente escrito interpongo recurso contra el acuerdo de calificación negativa de fecha 19 de febrero de 2026 (...) que fue notificado el 26 de febrero de 2026, por la que se deniega la inscripción de la prohibición judicial de disponer acordada respecto de la finca registral 3088 del municipio de Limpias (la "Finca"), todo ello al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, con base en los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero. Auto judicial de 3 de diciembre de 2025 acordando la prohibición de disponer de la Finca.

En el procedimiento de medidas cautelares previas seguido ante la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Castro-Urdiales, Plaza n.º 2, procedimiento n.º 607/2025, se dictó Auto n.º 268/2025, de fecha 3 de diciembre de 2025, por el que se acordó, entre otras medidas, la prohibición de disponer sobre la finca registral objeto del presente recurso (...)

Dicho auto fue notificado a los procuradores de las partes con fecha 4 de diciembre de 2025.

Segundo. Expedición del mandamiento de 12 de diciembre al Registro.

Posteriormente, mediante Diligencia de Ordenación de fecha 12 de diciembre de 2025, se acordó librar mandamiento al Registro de la Propiedad para la práctica de la correspondiente anotación.

En cumplimiento de lo anterior, el Letrado de la Administración de Justicia expidió mandamiento de fecha 12 de diciembre de 2025, ordenando la anotación registral de la prohibición de disponer acordada judicialmente (...)

Tercero. Otorgamiento de escritura de compraventa posterior a la adopción de la medida cautelar.

Con posterioridad a la adopción de la medida cautelar y del mandamiento al registro de la propiedad, y con pleno conocimiento de ello por la vendedora, se otorgó escritura pública de compraventa con fecha 16 de diciembre de 2025, por la que el titular registral

transmitía la finca objeto del procedimiento, que fue presentada al Registro de la Propiedad el mismo día.

Cuarto. Presentación de los documentos en el Registro.

Tanto el mandamiento judicial de prohibición de disponer como la escritura de compraventa fueron presentados en el Registro de la Propiedad y figuraban como documentos pendientes de despacho.

De hecho, la nota simple informativa expedida por ese mismo Registro con fecha 16 de enero de 2026 (...) refleja expresamente que ambos documentos figuraban como pendientes de despacho, lo que evidencia que el Registro tenía conocimiento simultáneo de ambos títulos.

Quinto. Nota de calificación negativa.

Mediante nota de calificación de fecha 19 de febrero de 2026, la registradora denegó la inscripción de la prohibición de disponer, con base en los hechos y fundamentos de derecho que se transcriben a continuación: (...)

La citada calificación es objeto del presente recurso por entender esta parte que no se ajusta a Derecho ni a la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Fundamentos de Derecho:

I. Procedencia del recurso.

El presente recurso se interpone al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que regulan el recurso contra las calificaciones negativas de los registradores de la propiedad.

Asimismo, el recurso se presenta dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación, conforme al artículo 326 de la citada norma.

II. Sobre la obligación del registrador de tener en cuenta documentos pendientes de despacho, aunque hayan sido presentados con posterioridad.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (la DGSJFP) ha consolidado una doctrina constante en relación con la interpretación del alcance del artículo 18 de la Ley Hipotecaria conforme a la cual, en el ejercicio de su función calificadora, el registrador no debe limitarse al examen aislado del título presentado, sino que puede y debe tener en cuenta aquellos documentos pendientes de despacho que afecten a la misma finca o a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, especialmente cuando de ellos resulte una circunstancia determinante de la validez o invalidez del acto cuya inscripción se pretende.

Esta doctrina, reiterada en numerosas Resoluciones y expresamente reforzada en la de 10 de octubre de 2025, responde a la necesidad de evitar la práctica de asientos registrales inútiles o contradictorios, en coherencia con la función de seguridad jurídica preventiva que desempeña el Registro de la Propiedad.

En el presente supuesto, la nota simple expedida por el Registro con fecha 16 de enero de 2026 acredita que tanto la escritura de compraventa como el mandamiento judicial de prohibición de disponer figuraban simultáneamente como documentos pendientes de despacho, lo que implica que el registrador tenía pleno conocimiento de la existencia de ambos títulos en el momento de emitir la calificación.

Sin embargo, la nota impugnada prescinde por completo del mandamiento judicial, omitiendo toda consideración sobre un documento que resultaba decisivo para enjuiciar la validez del título presentado (i.e. la compraventa), lo que se aparta de la doctrina reiterada del Centro Directivo y conduce a una calificación jurídicamente incorrecta.

III. Sobre el alcance de la calificación registral y la exigencia de títulos válidos.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que los registradores deben calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos presentados, así como la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos.

De este principio se deriva, conforme a reiterada doctrina de la DGSJFP, que únicamente pueden acceder al Registro los títulos que sean material y jurídicamente válidos, debiendo rechazarse aquellos en los que concurra una causa de ineficacia o invalidez apreciable en el ámbito de la calificación.

En particular, el Centro Directivo ha precisado en numerosas resoluciones—por todas, nos remitimos a la más reciente de 10 de octubre de 2025, publicada en el BOE núm. 22, de 24 de enero de 2026— que el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria no resulta de aplicación cuando lo que está en juego no es la preferencia entre títulos compatibles, sino la propia validez del negocio jurídico documentado, de modo que el registrador debe negar el acceso al Registro a aquellos actos otorgados por quien carece de poder de disposición. Este es el caso que nos ocupa, en el que concurre un título cuya inscripción se pretende (i.e. compraventa) con otro título que puede afectar a su validez (i.e. la prohibición judicial de disponer), debiendo el registrador tomar en cuenta ambos títulos para llevar a cabo su función calificadora.

Como muestra de lo anterior, en la aludida resolución de 10 de octubre de 2025, la DGSFP se pronuncia en los siguientes términos:

“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'. (...).

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 (...)

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".

En cuanto a la naturaleza y alcance de la prohibición de disponer que nos ocupa (i.e. una sentencia judicial dictada en el contexto de un procedimiento civil), de acuerdo con la doctrina de la DGSJFP en la materia (por todas, Resolución de 21 de julio de 2017):

“– 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)”.

Y finalmente, en cuanto a la naturaleza jurídica de la prohibición de disponer, como bien precisa la resolución de 8 de julio de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado:

“Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1942, recogiendo y haciendo propias tales opiniones, declara que ‘es de buen sentido jurídico –aparte de

otras notas diferenciales entre las tres clases de anotaciones— que la que prohíbe la enajenación tenga la finalidad específica de impedir o suspender temporalmente el ejercicio del *ius disponendi* —no constitutivo técnicamente de verdadera incapacidad—, ya que resultaría paradójico que pudiera vender válidamente un inmueble quien tiene prohibición judicial de enajenarlo'."

Por tanto, en el caso que nos ocupa, la eventual inscripción de la compraventa implicaría dar acceso registral a un acto otorgado por quien ya se encontraba judicialmente privado de su facultad de disposición, en abierta contradicción con una resolución judicial anterior, lo que resulta incompatible con los principios que rigen nuestro sistema hipotecario.

La prohibición de disponer fue acordada por Auto judicial de 3 de diciembre de 2025, con mandamiento registral expedido el 12 de diciembre de 2025, siendo ambas fechas anteriores al otorgamiento de la escritura de compraventa (16 de diciembre de 2025).

Por tanto, cuando se otorgó la escritura de compraventa (16 de diciembre de 2025), ya existía una resolución judicial que prohibía al transmitente disponer de la finca, acordada por Auto de 3 de diciembre de 2025, por lo que el otorgante carecía en ese momento de la necesaria facultad dispositiva.

Por tanto, cuando se otorgó la compraventa ya existía una prohibición judicial de disponer plenamente vigente, lo que impedía al transmitente realizar válidamente el acto dispositivo, por lo que debió denegarse la inscripción de la compraventa y haberse procedido a la inscripción de la prohibición judicial de disponer.

V. Conclusiones.

De todo lo expuesto resulta que la prohibición judicial de disponer fue acordada con anterioridad al otorgamiento de la compraventa, por lo que el otorgante carecía en ese momento de la necesaria facultad dispositiva.

El Registro tenía conocimiento de la existencia del mandamiento judicial al constar como documento pendiente de despacho al tiempo de calificar la escritura de compraventa, y la doctrina reiterada de la DGSJFP exige, en estos casos, tomar en consideración dichos documentos a fin de evitar la inscripción de actos contrarios a la legalidad, por lo que debería haber denegado la inscripción de la compraventa.

En consecuencia, la calificación registral recurrida no se ajusta a la normativa hipotecaria ni a la doctrina del Centro Directivo, al haber prescindido de un elemento esencial para la correcta valoración de la validez del título presentado.

Por todo lo expuesto, solicita:

Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales oportunos, se revoque la nota de calificación de fecha 19 de febrero de 2026, declarando procedente la inscripción de la prohibición judicial de disponer acordada en el procedimiento judicial referido y denegando la inscripción de la escritura de compraventa.»

IV

La registradora de la propiedad emitió informe el día 9 de abril de 2026 ratificando su nota de calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 17, 18, 20, 26, 32, 33, 34, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 145, 432 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2022; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 1996, 6 de julio de 2011, 26 de enero de 2012, 7 de mayo de 2013, 31 de enero

de 2014, 28 de noviembre de 2017 y 18 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de junio de 2022, 15 de junio de 2023, 30 de abril de 2024 y 25 de febrero y 10 de octubre de 2025.

1. El presente recurso tiene por objeto la negativa de la registradora a practicar una anotación preventiva de prohibición de disponer dictada en procedimiento civil.

Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

a) por auto de fecha 3 de diciembre de 2025 se acordó la prohibición temporal de disponer sobre la finca registral número 3.088 de Limpias.

b) el mandamiento del referido auto ordenando se practicara la correspondiente anotación de prohibición de disponer fue expedido el día 12 de diciembre de 2025 y se presentó en el Registro de la Propiedad el día 22 de diciembre de 2025, bajo el asiento 5.345 del Diario 25, fecha en que la referida finca constaba inscrita a favor de la sociedad demandada «Despatx Economistes de Barcelona, SL».

c) constaba presentada con anterioridad –el día 16 de diciembre de 2025, bajo el asiento 5.235 del Diario 25–, escritura de compraventa autorizada el mismo día, por la que la sociedad titular registral vendía la finca a don A. I. H. y doña V. L. F. Asimismo, figuraban presentadas en la misma fecha otras dos escrituras, de cancelación y constitución de hipoteca, autorizadas por el mismo notario el propio día 16 de diciembre de 2025.

La registradora procedió a inscribir la escritura de compraventa presentada en primer lugar y, con fecha 19 de febrero de 2026, denegó la anotación solicitada por constar la finca ya inscrita a favor de persona distinta de la sociedad demandada, invocando el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

La parte recurrente considera que la registradora no debía haber practicado la inscripción de compraventa, a pesar de haberse presentado con anterioridad al mandamiento, por ser éste de fecha anterior al otorgamiento de la escritura, careciendo el otorgante de facultad de disposición en ese momento. Cita la doctrina de esta Dirección General y solicita se revoque la nota de calificación y se declare procedente la inscripción de la prohibición judicial de disponer, «denegando la inscripción de la escritura de compraventa».

2. Como cuestión previa, conviene recordar que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar la extensión de asientos ya practicados, ni de la calificación positiva previa por la que se han practicado los asientos, cuestión extraña al recurso contra la calificación registral.

3. En el caso de este expediente, el recurso no puede prosperar.

Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). No puede por tanto este centro directivo entrar a valorar la alegación de los recurrentes según la cual la registradora debió haber tomado en consideración el mandamiento judicial de prohibición de disponer, presentado con posterioridad a la escritura de compraventa, para denegar la inscripción de ésta y practicar, en cambio, la anotación preventiva ordenada judicialmente.

La salvaguardia judicial de los asientos y los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, impiden practicar una anotación preventiva de prohibición de disponer sobre una finca, si al tiempo de despacharse el documento, consta inscrita a favor de persona distinta de

aquella contra la que se ha seguido el procedimiento judicial en el que se dictó el mandamiento.

4. Por todo ello, una vez inscrita la transmisión dominical derivada del título previamente presentado y pasando la finca a figurar inscrita a favor de personas distintas de aquella contra la que se dirigió el procedimiento judicial, resultan plenamente aplicables los principios de tracto sucesivo y legitimación registral consagrados en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, lo que impide practicar la anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada contra quien ya no ostenta la titularidad registral del bien. En consecuencia, la calificación impugnada debe ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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