

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7083** *Resolución de 19 de febrero de 2020, 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 El Puerto de Santa María n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña J. G. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, doña Mariana Toscano Lería, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 17 de diciembre de 2018 por la notaria de Puerto Real, doña Celia María Aranda Blázquez, con el número 755 de protocolo, una entidad mercantil vendía y entregaba a doña J. G. G., que compraba y adquiría para sí, con carácter privativo, el pleno dominio de la finca registral número 5.988 del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2. En la comparecencia, la compradora manifestaba que estaba en trámites de divorcio.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Título:

N.º entrada: 2186/2019 Asiento Diario: 299/56.

Clase: Notarial. Objeto: compraventa.

Autorizante: Celia María Aranda Blázquez. Prot./Expte. y fecha: 755/2018 - 17/12/2018.

Lugar de otorgamiento o expedición: Puerto Real.

Soporte del título presentado, calificado y/o despachado: copia en papel presentada el día 24/10/2019.

Complementarios: 1) Carta/s de pago de la/s autoliquidación/es correspondiente/s al citado título. 2) Sentencia n.º 54 dictada por el Magistrado Juez del Juzgado de Violencia sobre la Mujer n.º 1 de Jerez de la Frontera.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero.—Con fecha veinticuatro de Octubre de dos mil diecinueve se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo.—En el día de la fecha la Registradora que suscribe, previo examen y calificación de la capacidad de los otorgantes y de la validez de los actos dispositivos contenidos en el documento presentado, de sus formas y solemnidades, y de los asientos del Registro con él relacionados, de conformidad con los artículos 18, 19.Bis

y 65 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, he dictado la siguiente resolución:

#### Hechos:

1. No es posible inscribir la escritura de compraventa otorgada en Puerto Real, el día diecisiete de diciembre de dos mil dieciocho, ante la Notaria doña Celia María Aranda Blázquez, número 755 de protocolo, ya que ha ganado prioridad registral una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento administrativo, así en estas se aplica el principio de prioridad en plenitud (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) frente a la interpretación más o menos literal y laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. El fundamento de este criterio se encuentra en que en estas prohibiciones existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto pues la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre superiores intereses de los ciudadanos como pueden ser los penales o los urbanísticos. En los procedimientos penales y administrativos (RR 7, 8 y 18 de abril de 2005 y 28 de octubre de 2015) lo que quiere garantizarse es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar.

2. No es posible inscribir el bien adquirido por doña J. G. G. como privativo ya que la disolución de la sociedad de gananciales se produce desde la fecha de la sentencia firme y su inscripción en el Registro Civil, sin que el mero hecho de admitirse la demanda sea suficiente para inscribir como privativo. En este caso la sentencia de disolución de la sociedad de gananciales aportada como documento complementario, la cual además no es firme, es de fecha 11 de septiembre de 2019, y la fecha de la compraventa es de 17 de diciembre de 2018. No se retrotraen los efectos de la sentencia al momento de la demanda, en cuanto a la disolución de los gananciales. En cambio, los poderes y consentimientos otorgados sí se entienden revocados desde entonces. Ver artículos 102 (poderes), 83 (para separación) y 89 (para divorcio) del Código Civil.

#### Fundamentos jurídicos:

1. Así dispone la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de enero de 2016 que ha de tenerse en cuenta la distinta finalidad que cumple la prohibición de disponer en cuanto a la tutela de intereses públicos y privados. Así, la prohibición de disponer voluntaria puede 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. En todos estos supuestos cabe prescindir de la prohibición de disponer por voluntad de quien la estableció y, sobre todo, no se puede eludir la responsabilidad patrimonial universal de quien impuso la prohibición mediante la misma. Por ello la prohibición de disponer no obsta para el embargo posterior a la inscripción de la prohibición de disponer incluso para la adjudicación derivada de la ejecución del mismo (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de diciembre de 1977 y 22 de febrero de 1989; más restrictiva la de 5 de septiembre de 1974).

En los procedimientos penales y administrativos (vid. Resoluciones de 7, 8 y 18 de abril de 2005 y 28 de octubre de 2015) lo que quiere garantizarse es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar.

En los primeros supuestos (prohibiciones voluntarias) el legislador y quienes aplican la ley pueden ser más permisivos admitiendo el acceso al Registro de derechos derivados de otros inscritos o anotados antes de la prohibición de disponer, mientras que en los segundos (prohibiciones judiciales en garantía de intereses públicos), la más alta preponderancia y consideración de su finalidad inducen a una mayor rigidez traducida en

el cierre registral. 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.

La anotación preventiva de prohibición de disponer sustituye con ventaja en ocasiones a la anotación de querrela y es a través de esta prohibición como pueden garantizarse las responsabilidades pecuniarias del procedimiento (artículos 589 y 590 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal) al amparo del generosamente interpretado artículo 13 de la Ley procedimental penal para conseguir la tutela efectiva del artículo 24 de la Constitución Española. Ello se consigue exclusivamente a través del cierre registral absoluto propiciado por el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, pues de otra forma no podría detenerse el alzamiento de bienes, cuya reparación civil no se consigue a través de indemnización de daños y perjuicios, sino por medio de la restitución de la cosa. Del mismo modo, sin cierre registral, mal podría llevarse a cabo en supuestos como el presente la realización de efectos judiciales que previenen los artículos 367 bis y 367 quater de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

Si la prohibición de disponer ocasionara grandes perjuicios al perjudicado por ella, siempre le cabrá al afectado la posibilidad de solicitar del juez el alzamiento de la media y su cancelación, mientras que si quiere alzar bienes o impedir la realización de efectos judiciales y no se encuentra con la prohibición de disponer, al juzgado y al interés público les será harto inconveniente atraer al proceso los bienes de los que el imputado no debió disponer.

Y es que se halla también justificada la postura que se mantiene por la fundamental razón de que la orden prohibitiva del juez más bien va dirigida en estos casos a evitar el acto ilegal o ilícito que a decretar su nulidad, y por la conveniencia de negar la entrada en los libros hipotecarios a las enajenaciones del imputado.

Abunda sostener el criterio de la registradora el hecho de que al tiempo de la firma de la escritura cuyo acceso al Registro se deniega, ya estuviera iniciado el procedimiento penal contra el enajenante, sin que conste en el expediente la fecha de la resolución judicial ordenando la prohibición de disponer y la tardanza en la presentación de la escritura de venta (casi ocho meses). No se olvide que el Registro (artículo 32 de la Ley Hipotecaria) sólo protege a quienes acuden a él y el adquirente soslayó la diligencia en la inscripción que habría excluido los problemas que ahora habrá de resolver, probablemente, en sede judicial.

2. Así dispone el tribunal supremo en la sentencia de 27 de septiembre de 2019 que el artículo 1391.1 CC, según el cual la sociedad de gananciales concluirá de pleno derecho cuando se disuelva el matrimonio y el 95 en cuanto dispone que la sentencia firme producirá, respecto de los bienes del matrimonio, la disolución del régimen económico matrimonial; el artículo 103, regla 4.ª, que al referirse a las medidas provisionales que afectan a los bienes gananciales las extiende también a los bienes que se adquieran en lo sucesivo, sentando así la subsistencia del régimen y el carácter ganancial de los bienes –comprendidos en la relación del artículo 1347– aunque se adquieran con posterioridad a la adopción de las medidas. Refiere que el legislador no ha considerado oportuno ni siquiera que la admisión de la demanda de separación o divorcio tenga como efecto inmediato la extinción del régimen económico matrimonial y sí, por el contrario, que suponga la revocación de los consentimientos y poderes otorgados.

Se reconoce que la jurisprudencia de la sala ha admitido, no obstante, que cuando media una separación de hecho seria y prolongada en el tiempo, no se considerarán gananciales los bienes individualmente adquiridos por cualquiera de los cónyuges, especialmente cuando lo sean por el propio trabajo o industria. Sin embargo, ahora precisa el Tribunal Supremo que "Esta doctrina, como puso de relieve la sentencia 226/2015, de 6 de mayo, no puede aplicarse de un modo dogmático y absoluto, sino que requiere un análisis de las circunstancias del caso. Es lógico que así sea porque, frente a los preceptos que establecen que la sociedad de gananciales

subsiste a pesar de la separación de hecho (artículos. 1393.3.º, 1368 y 1388 del Código Civil) solo cabe rechazar la pretensión del cónyuge que reclama derechos sobre los bienes a cuya adquisición no ha contribuido cuando se trate de un ejercicio abusivo del derecho contrario a la buena fe (artículo 7 del Código Civil)".

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, la Registradora que califica acuerda:

1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.

2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley (...)

El Puerto de Santa María. El/la registrador/a Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mariana Toscano Lería registrador/a de Registro Propiedad de El Puerto de Santa María a día veintiocho de Octubre del año dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. G. G. interpuso recurso el día 25 de noviembre de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Primero:

Se pretende inscribir como privativo un bien comprado por mi persona, con dinero privativo, como viene acreditado en la Sentencia de Divorcio y que en el momento de su adquisición me encontraba en una absoluta separación de hecho, ya que incluso se dictan medidas cautelares con orden de alejamiento a mi exmarido y estando en trámites de separación judicial, pudiendo probar que con dicha separación cesa la presunción de gananciales, habiendo interpuesto y admitida a trámite una demanda de divorcio presentada por mi parte (parte compradora) con fecha anterior a la de escritura de compra-venta de esta vivienda que pretendo registrar, no habiendo recaído aun en ese momento sentencia de separación o divorcio.

Presento la sentencia de divorcio donde queda totalmente acreditado en el punto 4 de Fundamentos de Derecho, el abandono del hogar de mi exmarido, así como la venta de la vivienda familiar y el reparto de los importes de dicha venta, de una indemnización recibida por el fallecimiento de mi hija, al 50%, y el reparto de los dos vehículos que teníamos, porque ya existía una separación de hecho, aunque a la espera del juicio de divorcio.

Que debido a la venta de la vivienda familiar me veo en la obligación de la compra de una vivienda digna donde poder vivir con mi hija y quedando totalmente acreditado por el juez del juzgado de violencia sobre la mujer de Jerez de la frontera, que yo, la demandante, invirtió ese dinero en la compra de una vivienda, en la cual resido actualmente junto a mi hija y que la vivienda está completamente pagada.

Segundo:

Que habiendo presentado desde la primera vez que se solicitó para el Registro (28/03/2019), la siguiente documentación:

– Escritura Pública de compra-venta, realizada ante Notario, donde aparezco como única compradora y propietaria de dicha vivienda y donde se especifica que ya estaba en proceso de separación.

- La admisión a trámite por parte del juzgado de violencia sobre la mujer de Jerez de la frontera, de la demanda divorcio contencioso con fecha de 11 de septiembre de 2018.
- Medidas cautelares penales dictada por dicho Juez, donde especifica las medidas de alejamiento. Pensión de alimentos hijos, etc. sobre mi exmarido con fecha de 15 de mayo de 2018.

En el primer intento de Registros el 28 de marzo de 2019, se me comunica verbalmente, la necesidad de aportar la sentencia de divorcio y teniendo conocimiento dicho Registro de que se estaba a la espera de la celebración del juicio de divorcio, se me aconseja realizar un Asiento Registral, y que una vez celebrado dicho juicio y aportando la sentencia de divorcio, no habría problema para el registro de la propiedad.

Que tras las [sic] suspensión por dos veces del juicio del divorcio-contencioso por motivos ajenos a mí, el 5 de julio de 2019 se celebra dicho juicio y el 24 de octubre de 2019 aporto dicha sentencia, y como viene en la propia sentencia en su punto 5 de Antecedentes de hecho Se dicta esta sentencia fuera del plazo legalmente establecido, y declarando la firmeza parcial de la sentencia afectando dicha declaración al pronunciamiento principal de la resolución

Tercero:

Que, en dicha sentencia en Fundamentos de Derecho, en su punto 2 manifiesta que en el artículo 81 del Código Civil-CC que se pueda acordar la separación judicial a petición de uno solo de los cónyuges. Para ello, y que dicha solicitud fue admitida a trámite el 11 de septiembre de 2018 y por ello en su punto tercero establece: "Que solamente se discute en este divorcio la cantidad que debe establecerse a cargo del padre en concepto de alimentos para su hija N. C., y si procede establecer una pensión compensatoria a favor de la demandada y, en tal caso, su importe y duración".

Cuarto:

Que con anterioridad al Asiento Registral de fecha 24 de octubre de 2019, se realizaron 2 Asientos Registrales, el primero con fecha de 28 de Marzo de 2019 y el segundo con fecha de 15 de julio de 2019, los cuales no aparecen en la Nota Simple que he solicitado.

Que, aun teniendo realizado un Asiento Registral con fecha de 15 de julio de 2019, con fecha 24 de julio de 2019 se practica un asiento de embargo por parte de AEAT, contra mi vivienda, pero a los antiguos propietarios, la promotora Gedispro, con el perjuicio que ello me ha causado, ya que he tenido urgentemente (7/11/2019) solicitar en AEAT, la acción de terciarios de embargo contra mi vivienda».

#### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 18 de diciembre de 2019 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 85, 89, 95 y 1392 del Código Civil; 145 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 1974, 22 de febrero de 1989, 30 de junio y 5 de octubre de 2000, 22 de febrero y 28 de abril de 2005 26 de febrero de 2008, 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015, 28 de enero y 5 de mayo de 2016, 9 de junio, 21 de

julio y 14 de diciembre de 2017 24 de enero, 13 de junio y 2 de noviembre de 2018 y 27 de febrero de 2019 y 5 de noviembre 2019.

1. Se discute en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa con la particularidad de que la compradora adquiere la finca registral con carácter privativo, pero comparece en trámites de divorcio.

Son circunstancias a tener en cuenta en la resolución del presente expediente, las siguientes:

– A fecha 28 de marzo de 2019, accedió al Registro por primera vez la escritura de compraventa que causó el asiento 886 del Diario 55, y se calificó negativamente el día 4 de abril de 2019. El citado asiento 886/55, caducó el día 8 de julio de 2019.

– A fecha 4 de julio de 2019, se presentó la anotación de prohibición de disponer ordenada por la Agencia Tributaria que causó el asiento 1555 del Diario 55 y el cual fue inscrito con fecha 25 de julio de 2019.

– A fecha 15 de julio de 2019, se presentó de nuevo la escritura de compraventa, causando el asiento de presentación 1617 del Diario 55, la cual fue retirada en el mismo día de su presentación y su asiento caducó el día 9 de octubre de 2019.

– A fecha 24 de octubre de 2019, se presentó de nuevo la escritura de compraventa, causando el asiento de presentación 299 del Diario 56, y se calificó de nuevo negativamente el día 28 de octubre de 2019 con los defectos vistos en los hechos.

La registradora suspende la inscripción por dos defectos: a) no es posible inscribir la escritura de ya que ha ganado prioridad registral una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento administrativo, y b) no es posible inscribir el bien adquirido por doña J. G. G. como privativo ya que la disolución de la sociedad de gananciales se produce desde la fecha de la sentencia firme y su inscripción en el Registro Civil, sin que el mero hecho de admitirse la demanda sea suficiente para inscribir como privativo.

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

Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido «mortis causa» o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso. Así resulta del principio de libertad de tráfico, con amparo en el artículo 348 del Código Civil, el cual exige que las limitaciones legítimamente impuestas a la propiedad y, en consecuencia, a su facultad dispositiva, sean interpretadas de forma restrictiva sin menoscabo de los intereses que las justifican. Y ello por cuanto, las prohibiciones y demás restricciones que limitan la libre disposición de los bienes, son tratadas con desfavor por las disposiciones legales, en cuanto que si en algunas ocasiones aparecen justificadas para el logro de ciertos fines lícitos, al sustraer a la circulación los inmuebles afectados los hace poco aptos para el crédito territorial y crea, de otra parte, situaciones confusas, y por eso el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero, establece que se harán constar en el Registro la Propiedad solo las impuestas en testamento y demás actos a título gratuito, siempre que la legislación vigente reconozca su validez, lo que requiere que tengan un carácter temporal, respondan a una razón lícita y no traspasen los límites establecidos para la sustitución fideicomisaria, pues, en caso contrario, constituyen tan solo una mera recomendación (cfr. Resolución de 18 de enero de 1963).



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

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

a) Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. Es esta una solución que se puede denominar ecléctica. Por un lado, se entiende que, en la medida en que el artículo 145 del Reglamento Hipotecario impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, a sensu contrario, que no impide los realizados con anterioridad –conclusión que resulta también de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 71 de la propia Ley Hipotecaria–. Sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que ésta se arrastrará.

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

Por otro lado, también constituye doctrina consolidada de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31 de enero de 2013), ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar.

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

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

La misma doctrina ha sido reiterada más recientemente en pronunciamientos de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015 y 21 de julio de 2017) al recordar que «la responsabilidad universal patrimonial tiene una evidente función estimuladora del cumplimiento voluntario y de garantía a priori, en cuanto que advierte al deudor y asegura al acreedor que su satisfacción se procurará a costa de cualquier bien de aquél, salvo los estrictamente excluidos por la Ley misma. Esta función quedaría eliminada si se admitiese la inejecutabilidad de los bienes sujetos a prohibición de disponer. En este sentido, hay que recordar que la subasta judicial en el ámbito de los procesos de ejecución pertenece al campo del Derecho procesal y no al del Derecho privado, toda vez que suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del juez, transmitiendo coactivamente al rematante o adjudicatario, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución».

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

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

3. En cuanto al segundo de los defectos también debe ser confirmado. En este sentido la sentencia de disolución de la sociedad de gananciales aportada como documento complementario, la cual además no es firme, es de fecha 11 de septiembre de 2019, y la fecha de la compraventa es de 17 de diciembre de 2018.

En base a ello, no se retrotraen los efectos de la sentencia al momento de la demanda, en cuanto a la disolución de los gananciales. Así dispone el Tribunal Supremo en la Sentencia de 27 de septiembre de 2019 que el artículo 1391.1 del Código Civil, según el cual la sociedad de gananciales concluirá de pleno derecho cuando se disuelva



el matrimonio y el 95 en cuanto dispone que la sentencia firme producirá, respecto de los bienes del matrimonio, la disolución del régimen económico matrimonial; el artículo 103, regla cuarta, que al referirse a las medidas provisionales que afectan a los bienes gananciales las extiende también a los bienes que se adquieran en lo sucesivo, sentando así la subsistencia del régimen y el carácter ganancial de los bienes – comprendidos en la relación del artículo 1347– aunque se adquieran con posterioridad a la adopción de las medidas. Refiere que el legislador no ha considerado oportuno ni siquiera que la admisión de la demanda de separación o divorcio tenga como efecto inmediato la extinción del régimen económico matrimonial.

Además como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 22 de febrero y 28 de abril de 2005), el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro –y, por tanto, en el de la Propiedad– produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

En el presente expediente resulta que la disolución del matrimonio se ha producido como consecuencia del divorcio, por lo que se trata de una resolución judicial que modifica el régimen económico de la sociedad de gananciales (cfr. artículos 1392 del Código Civil y 77 de la Ley del Registro Civil), debiendo constar la previa toma de razón en el Registro Civil, para poder proceder a la inscripción del título calificado en el Registro de la Propiedad (artículo 266 Reglamento del Registro Civil).

En consecuencia, 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, 19 de febrero de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.