

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15384 *Resolución de 30 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 10, por la que se deniega inscripción de una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto don G. J. G. C., en nombre y representación de la mercantil «Park Estate, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 10, Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, por la que se deniega inscripción de una escritura pública de compraventa.

Hechos

I

Con fecha 25 de febrero de 2025, se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10 escritura autorizada el día 25 de febrero de 2025 por el notario de Los Alcázares, don David Trapote González, con el número 451 de protocolo, en la cual se insertaba testimonio electrónico de escritura de ratificación otorgada el día 25 de febrero de 2025 ante el notario de Madrid, don Miguel Ángel Mestanza Iturmendi, con el número 425 de protocolo, escritura que dio lugar al asiento de presentación número 815 del Diario 2025.

Con fecha 26 de febrero de 2025, se presentó telemáticamente en dicho Registro mandamiento expedido electrónicamente el día 20 de enero de 2025 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torremolinos, doña D. C. L. R., en el procedimiento de diligencias previas número 1682/2024, mandamiento que dio lugar al asiento número 827 del Diario 2025.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad Número Diez, Provincia de Málaga, en el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2.059/2.025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. Certifica: Que en el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. Los documentos objeto de la presente calificación, escritura [sic] otorgada el día veinticinco de febrero de dos mil veinticinco, ante el Notario de Los Alcázares, don David Trapote González, número 451 de su protocolo, de la que resulta inserto testimonio electrónico de escritura de ratificación otorgada el día veinticinco de febrero de dos mil veinticinco, ante el Notario de Madrid, don Miguel Mestanza Iturmendi, número 425 de su protocolo; que se presentó en este Registro telemáticamente a

las 15:51 horas del día veinticinco de febrero de dos mil veinticinco, según el asiento número 815 del Diario 2.025.

II. Del examen de dichos documentos resulta la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

Denegada la inscripción solicitada puesto que, con fecha veinte de enero de dos mil veinticinco, anterior por tanto a la de la transmisión documentada en la escritura objeto de calificación, se dictó, por el Juzgado de Instrucción Número Uno de Torremolinos, dirigido contra la entidad Costa Salmón Flats, S.L., mandamiento judicial ordenando la prohibición de disponer de una serie de fincas entre las que se encuentra la registral 41.944-B. Tal mandamiento ingresó en el Registro con fecha veintiséis de febrero de dos mil veinticinco, dando lugar al asiento de presentación número 815 del Diario 2.025. Defecto insubsanable.

Por otra parte, se observan los siguientes defectos subsanables:

No ha sido verificado en forma el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas en relación al el poder especial concedido por la entidad Park Estate, S.L., a doña M. I. A. G., al no poder establecerse la congruencia entre el referido juicio y el contenido del título, puesto que la reseña de dicho apoderamiento se realiza en términos generales, al hacerse constar que, a juicio del notario autorizante, son suficientes las facultades representativas “para el otorgamiento de la presente”.

De la misma forma, no resulta verificado en forma el juicio de suficiencia que resulta de la citada escritura de ratificación en virtud de la cual, don B. R. S., actúa en representación de la entidad Costa Salmon Flats, S.L., al resultar de dicha escritura de ratificación que tal apoderado resulta suficientemente facultado para “el presente otorgamiento como apoderado de la Sociedad”. Defecto que se reputa subsanable.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, y respecto a los defectos subsanables indicados, debe tenerse en consideración lo siguiente:

Por lo que respecta a al *[sic]* prohibición de disponer, son de aplicación los siguientes preceptos:

Los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria establecen literalmente:

“Artículo 26. Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas: Primera. Las establecidas por la Ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio. Segunda. Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva. Tercera. Las impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, serán inscribibles siempre que la legislación vigente reconozca su validez.

Artículo 27. Las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior, no tendrán acceso al Registro,

sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento.”

Por su parte, el artículo 145 del Reglamento Hipotecario establece literalmente: “Las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, comprendidas en el número segundo del artículo 26 y número cuarto del artículo 42 de la Ley, impedirán la inscripción o anotación de los actos dispositivos que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación, hubiere realizado posteriormente a ésta su titular, pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación”.

Por lo que respecta a la exigencia de que el notario autorizante realice en forma el preceptivo juicio de suficiencia, resulta de los siguientes preceptos:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, determina: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

El artículo 1.259 del Código Civil, a cuyo tenor: “Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.”.

Y el artículo 98 de la Ley 24/2001, según su redacción dada por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, que en sus párrafos 1 y 2 establece: “98.1: En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 98.2: La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación”.

La importancia y alcance de éste último precepto ha sido puesta de manifiesto por la Resolución de la DGRN de 12 de abril de 2002, de consulta vinculante para Notarios y Registradores, conforme al artículo 102 de la citada ley 24/2001 de 27 de diciembre, cuya interpretación quedó claramente establecida por dicha Resolución, a cuyo tenor el Notario deberá indicar somera pero suficientemente los datos de la escritura en cuya virtud se confirieron las facultades representativas (fundamento de derecho 5.º), habida cuenta de que el artículo 98,2 de la Ley 24/2001 no ha producido una merma de la función calificadora (fundamento de derecho 3.º).

Asimismo, deben tenerse en cuenta Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como las de 12 y 13 de septiembre de 2006, y la posterior Resolución de 2 de diciembre de 2010, de cuyos fundamentos de derecho se resalta lo siguiente:

“1. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que

se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

De acuerdo a la misma doctrina citada, el Registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y del juicio que hace el Notario, congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

2. La citada Resolución de 12 de abril de 2002, respecto de la tarea calificadora que compete al Registrador, afirmó que es necesario que el juicio de suficiencia del Notario incorporare 'los elementos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende'. De ahí que en posteriores Resoluciones se concrete que 'por ello el Registrador debe comprobar si en la escritura figura la reseña de los datos identificativos del documento de representación y la valoración de la suficiencia de las facultades en congruencia con el contenido de la propia escritura y del Registro', de suerte que 'si la reseña es errónea, o la valoración de la suficiencia de las facultades contradicha por el contenido de la escritura o por los asientos registrales, el Registrador deberá denegar la inscripción' (Resoluciones de 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo de 2002)."

Continúa la citada Resolución poniendo de manifiesto que "por otra parte, y habida cuenta de la transcendencia que se atribuye a la suficiencia de las facultades representativas, este juicio notarial debe ser expresado, no de forma genérica o abstracta, sino necesariamente concretado al 'acto o negocio jurídico al que el instrumento se refiera'. Sólo de este modo será posible verificar la necesaria congruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título que demanda el artículo 98.2 de la Ley 24/2001". Sin embargo, en el caso que nos ocupa el notario manifiesta de forma genérica que juzga suficientes las facultades representativas "para el otorgamiento de esta escritura".

Al respecto debe tenerse también en cuenta la muy esclarecedora Resolución de los Registros y del Notariado de 4 de junio de 2012.

Asimismo, de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como la de 9 de enero y 3 de julio de 2019 y de Sentencia del Tribunal Supremo 643/2018 de 20 de Noviembre de 2018, resulta que el registrador debe calificar inexcusablemente que el notario ha ejercido su función, en relación a los apoderamientos relacionados en la escritura autorizada de manera completa y rigurosa y que el juicio por él emitido sea congruente con el contenido del título, para que no queden dudas de la correcta actuación notarial del fedatario.

Redunda en lo anterior la doctrina establecida por el Tribunal Supremo, en Sentencia de Casación 378/2021, de 1 de junio, que ha puesto de manifiesto que una correcta interpretación del citado artículo 98 implica que el Registrador debe revisar que el notario ha ejercido de manera rigurosa la valoración de la existencia y vigencia del poder, así como de la suficiencia de las facultades representativas, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que ha valorado rigurosamente tales circunstancias.

Para completar los argumentos expuestos cabe citar la muy reciente Resolución de 23 de junio de 2021 de la DGSJFP (BOE 817/21). El Centro Directivo exige que "la

reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias precisas para que el registrador pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que ese juicio sea congruente con el contenido del título presentado”.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo denegar y suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con la circunstancia expresamente consignada en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia del defecto que igualmente se indica en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez registrador/a titular de Registro Propiedad n.º 10 Málaga a día siete de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. J. G. C., en nombre y representación de la mercantil «Park Estate, S.L.», interpuso recurso el día 8 de abril de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«1) Que he sido notificado el pasado día 7 de marzo de 2025 de calificación en virtud de la cual, el Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad al que me dirijo ha acordado denegar y suspender la inscripción del documento presentado a inscripción por esta parte, concretamente escritura de compraventa otorgada el día 25 de febrero de 2025 ante el Notario de Los Alcázares, Don David Trapote González bajo el número 451 de su protocolo, de la que resulta inserto testimonio electrónico de escritura de ratificación otorgada el 25 de febrero de 2025 ante el Notario de Madrid, Don Miguel Mestanza Iturmendi bajo el número 425 de su protocolo, y que fue presentada en el Registro al que me dirijo telemáticamente a las 15:51 horas del día 25 de febrero de 2025, según el asiento número 815 del Diario 2.025.

2) Que entendiendo dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del art. 324

de la Ley Hipotecaria, formulo recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos.

Primero.—Vulneración del principio de prioridad registral. Artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

El Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 10 de Málaga deniega la inscripción solicitada en virtud de defecto insubsanable consistente, a su juicio, en que al día siguiente del asiento de presentación de esta parte, ingresó en el Registro un mandamiento judicial ordenando la prohibición de disponer de una serie de fincas, entre la que se encuentra la finca registral 41.944-B que constituye el objeto de nuestra escritura de compraventa. Concretamente, el argumento denegatorio es el siguiente:

“Denegada la inscripción solicitada puesto que, con fecha veinte de enero de dos mil veinticinco, anterior por tanto a la de la transmisión documentada en la escritura objeto de calificación, se dictó, por el Juzgado de Instrucción Número Uno de Torremolinos dirigido contra la entidad Costa Salmón Flats, S. L., mandamiento judicial ordenando la prohibición de disponer de una siete de fincas entre las que se encuentra la registral 41.944-B. Tal mandamiento ingresó en el Registro con fecha veintiséis de febrero de dos mil veinticinco, dando lugar al asiento de presentación número 815 del Diario 2.025. Defecto insubsanable.”

Es importante recordar el orden de entrada al Registro de los asientos de presentación de ambos documentos:

Compraventa: número 815 del Diario 2025 de fecha 25/02/2025.

Prohibición de disponer: número 827 del Diario 2025 de fecha 26/02/2025.

Es evidente que el título presentado a inscripción por esta parte el día 25 tiene prioridad respecto al mandamiento presentado al día siguiente (26) por el funcionario del Juzgado de Instrucción n.º 1 de Torremolinos, con independencia de que, al parecer, dicho mandamiento judicial fuera de fecha anterior, concretamente de fecha 20 de enero de 2025, tal como refiere la calificación objeto del presente recurso. El artículo 17 de la Ley Hipotecaria es claro en este sentido, y el principio de prioridad, piedra angular precisamente de nuestro sistema registral, resulta igualmente incontestable cuando dice:

“Artículo 17.

Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.”

El Ilmo. Sr. Registrador está tomando en consideración la existencia de otros títulos, en este caso un mandamiento judicial ordenando la prohibición de disponer, y sin ninguna justificación ha considerado que, al parecer, te asiste mejor derecho que a la escritura de compraventa que fue presentada a Registro el día antes de la presentación de dicho mandamiento, vulnerando de forma flagrante el artículo 17 de la Ley Hipotecaria y el principio de prioridad registral.

Es doctrina reiterada de la propia DGRN el que “el Registrador debe tener en consideración al calificar los títulos presentados relativos a la misma finca o afectantes a su titular, aun cuando hayan sido presentados con posterioridad al que ha de calificar, a

fin de lograr un mayor acierto en la calificación y evitarla práctica de asientos inútiles, si bien ello en modo alguno puede llevar hasta el extremo de desvirtuar el principio de prioridad (resoluciones de 2 de octubre de 1981, 17 de marzo de 1986, 28 de diciembre de 1992, 1 de junio de 1993, 25 de julio de 1998, 7 de enero de 1999, 23 de octubre de 2001, 21 de septiembre de 2001, 8 de noviembre de 2001 y 8 de mayo de 2002 entre otras)".

La resolución de 7 de noviembre de 2022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGRN), con cita de una previa Resolución de la DGRN de 10 de abril de 2017, dice expresamente:

"En este sentido, ya declaró la Resolución de este Centro Directivo de 10 de abril de 2017 que el título que primero accede al Registro provoca, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquier otro que, aun siendo de fecha anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accede al Registro sea de peor condición que el incompatible, pues, mientras la inscripción, o asiento de presentación en el presente caso, de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral, y, si la inscripción del primero se practica, queda bajo (a salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria) y será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla."

En el mismo sentido, y con cita de muchísimas otras Resoluciones de la DGRN, la Resolución de 7 de septiembre de 2022 es palmaria cuando dice;

"3. Como norma hipotecaria, el artículo 17 de la Ley Hipotecaria consagra el principio de prioridad, esto es que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro: 'Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento'.

Como dijera la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 5 de octubre de 2016 'como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999 y 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria) la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí, y si bien es cierto, como ha declarado reiteradamente el Centro Directivo, que el registrador puede y debe tomar en consideración documentos pendientes de despacho y relativos a una misma finca, o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de lograr un mayor acierto en la calificación y evitar la práctica de asientos inútiles, no lo es menos que tal doctrina no puede llevar al extremo de la desnaturalización del propio principio de prioridad'."

Fundamenta el Ilmo. Sr. Registrador su calificación en lo dispuesto en el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, que establece que "Las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, comprendidas en el número segundo del artículo 26 y número cuarto del artículo 42 de la Ley, impedirán la inscripción o anotación de los actos

dispositivos que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación, hubiere realizado posteriormente a ésta su titular, pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación”, pero no podemos estar de acuerdo en su fundamento dado que este artículo parte de la existencia de una anotación preventiva de prohibición de enajenar ya inscrita en el Registro, y que lógicamente despliega sus efectos respecto a actos dispositivos realizados posteriormente a su inscripción, cuando resulta que en el presente supuesto, la prohibición de disponer no está inscrita.

Lo deja claro la Resolución de 7 de diciembre de 2005, que respecto al alcance del artículo 145 del Reglamento Hipotecario dice lo siguiente:

“3. Por lo que se refiere a los efectos que ha de desplegar la anotación preventiva practicada en 18 de octubre de 2004, es indudable que la prioridad tabular viene determinada, al disponerlo así el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, por la fecha del asiento de presentación. Cosa distinta, por et contrario, es determinar el efectivo alcance de la prioridad de la anotación en orden a la forma en que la misma cierre, o no, el Registro. Tratándose de las anotaciones preventivas de prohibición de disponer que traigan su causa en resolución administrativa (cfr. artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria con carácter general y art. 79, párrafo 5.º del R.D. 1.093/97 de 4 de julio ‘sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística’, en el caso de la presente resolución), el efecto de cierre registral viene claramente determinado por el tenor del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, que lo restringe a los actos dispositivos que se hayan realizado con posterioridad a la práctica de la misma anotación; no respecto de los anteriores. Algo, por lo demás, plenamente consecuente con la naturaleza instrumental de la anotación preventiva que despliega sus efectos frente a terceros –no se olvide– como enervante de la fe pública del Registro.

Por consiguiente, no teniendo reflejo tabular dicha anotación preventiva (siquiera en el Libro Diario) al tiempo del otorgamiento de la escritura de venta, sino tiempo después, aquella no puede provocar el cierre registral respecto de dicho título, por lo que, en este concreto apartado, la nota de calificación debe de ser revocada.”

Y por último, hemos de hacer mención a lo expuesto en la Resolución de 23 de junio de 2003 que resuelve un caso idéntico al presente, acordando la procedencia de la inscripción de una compraventa que accedió al Registro de la Propiedad antes que un mandamiento de anotación preventiva de prohibición de disponer, y todo ello en base a los argumentos ya expuestos (principio de prioridad, artículos 1 7, 24, 26 y 248 de la Ley Hipotecaria).

“Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: a) El 15 de noviembre de 2002 se autoriza, bajo el número 3.769 de protocolo, una escritura de segregación y venta de una parcela previa información registral del estado de cargas de la finca como libre de ellas, y sin ningún asiento de presentación pendiente de inscripción relativo a dicha finca. El mismo día se presenta al Registro comunicación de haber autorizado la misma, b) el 19 de noviembre de 2002, se autoliquida el impuesto, y se presenta o aporta la copia autentica, c) el 27 de noviembre de 2002 se comunica al recurrente que debe aportar la referencia catastral, d) el 28 de noviembre se presenta mandamiento judicial emanado de diligencias previas ordenando al registrador practicar anotación preventiva de prohibición de disponer sobre la parcela vendida por la escritura antedicha, y paralizar cualquier inscripción o segregación con respecto al protocolo 3.769.

El Registrador anota la prohibición de disponer y no practica operación alguna de despacho de la escritura de venta, alegando que la autoridad judicial en causa criminal tiene potestad suficiente para prohibir el despacho de un documento como medida cautelar para atenuar las consecuencias del delito.

2. El recurso debe ser estimado. Dado el alcance del principio de prioridad, básico en nuestro sistema registral (artículos 17, 24, 26, y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y la situación tabular existente en el momento mismo de la presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria) sin que pueda obstaculizar a su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados”.

Segundo.—Vulneración del Principio de fe pública registral. Artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Igualmente, la calificación del Ilmo. Sr. Registrador vulnera flagrantemente el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que protege al tercero de buena fe que, como esta parte, ha adquirido un inmueble por compraventa a una empresa que aparecía en el Registro de la Propiedad con facultades para transmitirlo, y que, en el momento de la adquisición en Notaría, se encontraba libre de cargas y gravámenes.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad número diez de Málaga para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que tenga por presentado este escrito y por formulado recurso contra calificación realizada por el Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 10 de Málaga, y tras los trámites legales oportunos dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción solicitada.»

IV

El día 11 de abril de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe en defensa del primer defecto aducido en la nota de calificación, por ser el único impugnado, reiterando la calificación negativa, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

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

1. Se plantea en este recurso si es inscribible en el Registro de la Propiedad una escritura pública de compraventa respecto de la cual concurren las circunstancias siguientes: dicha escritura, otorgada el día 25 de febrero de 2025, se presentó el mismo día 25 de febrero de 2025 en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10; al día siguiente, esto es, el 26 de febrero de 2025, se presentó telemáticamente mandamiento expedido el día 20 de enero de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torremolinos, en cuya virtud se ordena la prohibición de disponer sobre, entre otras, la finca objeto de la escritura primeramente presentada.

2. El registrador deniega y suspende la inscripción de la escritura debido a la presentación posterior de un mandamiento de prohibición de disponer, de origen penal, expedido con anterioridad al otorgamiento de la citada escritura, defecto este que se califica como insubsanable, y a la incorrección del juicio notarial de suficiencia de la representación, defecto este que se reputa subsanable.

3. El recurrente impugna únicamente el primero de los defectos señalados, con base en el principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

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

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

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

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

Así se estableció en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, al considerar en el supuesto de solicitud de anotación de embargo, constando inscrita una prohibición de disponer impuesta por el testador, que «por todo lo anterior ha de concluirse que la seguridad económica del deudor no puede mantenerse a costa de tan considerables quebrantos para la organización jurídica de la, colectividad, debiendo restringirse al efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad

de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión pues aun implicando una relativa amortización, contra el principio general de libre tráfico de los bienes, sólo compromete el interés particular del titular sin repercusión directa y apreciable sobre el orden público y sin que quepa estimar la alegación de que con tal interpretación resultan aquéllas fácilmente burladas e inoperantes por la vía de la simulación de deudas y de las connivencias procesales, pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (artículos 6 y 7 del Código Civil), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (artículo 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 habría que adecuarse a la ya citada doctrina de este Centro Directivo más reciente, que diferencia las anotaciones preventivas penales y administrativas de las civiles o voluntarias, considerando que, aun pudiendo practicarse la anotación del embargo –factor común a todas ellas–, no cabría inscribir la adjudicación derivada del mismo, mientras no se levante la prohibición, si se trata de prohibiciones penales o administrativas en las que prevalece el componente de orden público, siendo aquí el cierre total. Esta conclusión se desprende de la preeminencia del orden jurisdiccional penal sobre el civil (véase artículos 10 y 44 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. Respecto a la inscripción de los actos dispositivos de fecha posterior al acceso registral de la medida cautelar, pero basados en asientos anteriores a la misma, procede realizar también esa doble diferenciación, atendiendo a la doctrina establecida por este Centro Directivo en las recientes Resoluciones de 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024.

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

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

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

Dicha doctrina debe también aplicarse a los actos de enajenación forzosa presentados en el Registro con posterioridad a la anotación de disponer, pero derivados de un asiento vigente con anterioridad a la misma, por ejemplo, una hipoteca o un embargo, debe atenderse con especial detalle al tenor literal del artículo 145 del Reglamento Hipotecario. En particular, este precepto impone como requisito para la inscripción o anotación de actos dispositivos posteriores a la prohibición, que se trate de actos «basados en asientos vigentes anteriores al del dominio o derecho real objeto de la anotación». Retomamos aquí, por tanto, la doble diferenciación antes referida. En el

caso de las prohibiciones de disponer de origen penal o administrativo, el cierre registral debe ser total, aun en el caso de enajenaciones forzosas basadas en asientos anteriores a la prohibición, debiendo ser el juez penal o la autoridad administrativa quien, en su caso, autorice el reflejo registral de dicha adjudicación. Por el contrario, en el caso de las prohibiciones voluntarias o civiles, a falta del referido componente de orden público, entra en juego la distinción establecida en el inciso final del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, de modo que, si el acto dispositivo trae causa de un asiento anterior, no solo a la prohibición de disponer, sino al del dominio o derecho real objeto de esta, procederá la inscripción de la adjudicación, purgándose la prohibición de disponer, con plena aplicación del referido precepto reglamentario. Si el asiento en que se basa la adjudicación ahora presentada es posterior a la inscripción de dominio o derecho real que a su vez fue objeto de la anotación, lo que procede es la inscripción de la enajenación forzosa, con arrastre de la prohibición de disponer, consagrándose aquí, en consecuencia, la interpretación ecléctica del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que condujo a las Resoluciones antes citadas a propugnar la inscripción con arrastre como resultado de una lectura, a «sensu contrario», del referido artículo.

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

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

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

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) dispone: «En el caso que, vigente el asiento de presentación y antes de su despacho, se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado. En este supuesto podrá prorrogarse el asiento de presentación hasta la terminación de la causa».

En este sentido, la Resolución de 25 de febrero de 2025, en un supuesto equivalente al ahora planteado, recuerda que el conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo. Como señala la Resolución de 20 de diciembre de 2024 una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado). Aunque la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos: no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título. Procede aplicar estrictamente el principio de prioridad registral cuando nos encontramos ante un simple conflicto entre dos títulos de dominio incompatibles (según uno de ellos alguien adquiere por donación y según otro alguien distinto adquiere por usucapión), presentados bajo distintos asientos de presentación, de modo que «si son incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha» (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, en el caso de presentación del mandamiento penal ordenando prohibición de disponer con posterioridad al título transmisivo por esta proscrito, la Resolución de 25 de febrero de 2025 defendió la suspensión de la inscripción de dicho título. Idéntico criterio debe regir en el supuesto planteado en el presente expediente, por lo que no cabe si no confirmar la calificación negativa del registrador, habida cuenta de que el conflicto planteado entre ambos títulos no es de incompatibilidad o estricta prioridad, sino de validez, pues del mandamiento expedido antes del otorgamiento de la escritura pudiera resultar la nulidad de esta, aunque dicho mandamiento se presente en el Registro con posterioridad a dicha escritura y estando la misma aún pendiente de calificación y despacho. Esta circunstancia determina la prevalencia del principio de legalidad sobre el de prioridad, de conformidad con las referidas Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2022 y Resolución de este Centro Directivo de 25 de febrero de 2025.

8. Sin embargo, lo argumentado no quiere decir que el defecto aducido por el registrador tenga naturaleza de insubsanable; por el contrario, podría subsanarse aportando autorización judicial expedida por el Juzgado de Instrucción que ordenó la prohibición de disponer, pues es a este a quien constitucionalmente compete decidir si la el acto dispositivo cuya inscripción se pretende y su reflejo registral obstan o no al estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o al resultado del proceso penal que el juez de lo Penal trata de salvaguardar. Tal fundamento subyace igualmente en el citado artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario.

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, 30 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.