

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 15704** *Resolución de 8 de julio de 2025, 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 Madrid n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una certificación de adjudicación de auto y un mandamiento de cancelación de cargas expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por existir anotada, con posterioridad a la carga ejecutada, una anotación preventiva de prohibición de disponer practicada en virtud de mandamiento expedido por la Fiscalía Europea de Madrid.*

En el recurso interpuesto por don D. P. F., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, por la que se suspende la inscripción de una certificación de adjudicación de auto y un mandamiento de cancelación de cargas expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por existir anotada, con posterioridad a la carga ejecutada, un anotación preventiva de prohibición de disponer practicada en virtud de mandamiento expedido por la Fiscalía Europea de Madrid.

Hechos

I

Se expidió por el presidente de la Mesa de Subasta, con fecha 28 de octubre de 2024, certificación de acta de adjudicación de bienes, subasta número S2024R2886001417, y, con fecha 25 de octubre de 2024, por la jefa de la Dependencia Regional Adjunta de Recaudación, mandamiento de cancelación de cargas posteriores.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral.

Antecedentes de hecho.

Primero: Certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta de fecha 28/10/2024 en el procedimiento de referencia, tuvo entrada en este Registro el día 28/02/2025 motivando el asiento 480 del Diario 2025, Entrada 1218/2025, en unión de mandamiento de cancelación de cargas posteriores que tuvo entrada en este Registro el mismo día, Entrada 1219/2025, causando el asiento de presentación 481 del Diario 2025. Acreditada la preceptiva presentación y pago del Impuesto devengado con nota acreditativa de la presentación acompañada del modelo carta de pago de la autoliquidación del impuesto.

Segundo: Con fecha cuatro de marzo del año dos mil veinticinco, el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos:

Fundamentos de Derecho.

El título calificado consiste en una certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta y mandamiento de cancelación de cargas, expedidos por la Agencia Tributaria, Delegación Especial de Madrid, relativo a la ejecución de embargo que recae sobre la finca.

En el historial registral de la finca, con posterioridad a la anotación trabada que motiva la ejecución (anotación letra D), figura anotada (anotación E), el día 30 de noviembre de 2023, una prohibición de disponer ordenada en procedimiento medidas cautelares reales 29/2023 0010 FEU 29/23, en virtud de mandamiento expedido por la Fiscalía Europea de Madrid.

Vistos los artículos 19 LH y 98 y ss. del RH, artículos, 17, 26, 27, 132 LH, 145 RH.

1. En relación con la anotación de prohibición de disponer ordenada en causa penal, debemos partir de la doctrina tradicional sentada por la DGSJyFP (anterior DGRN) según la cual, la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosa, dado el principio de responsabilidad patrimonial universal (Rss. 13-4-2012; 31-1-2013, entre otras). En esta línea se pronuncia la resolución del Centro Directivo de 5-5-2016, a la que hace referencia el letrado de la administración de justicia en el título calificado para considerar que la prohibición de disponer ordenada en una causa penal no es óbice para inscribir el decreto de adjudicación.

Frente al mencionado criterio debemos oponer la doctrina del propio Centro Directivo, relativa a los efectos derivados de una anotación de prohibición de disponer ordenada en proceso penal o en procedimiento administrativo, según la cual:

Frente a una interpretación más o menos laxa del art. 145 RH (precepto respecto del cual, y en relación con las prohibiciones voluntarias u ordenadas en procesos civiles, la doctrina de la Dirección General ha sido titubeante), en las prohibiciones de disponer decretadas en procesos penales o en expedientes administrativos ha de aplicarse a rajatabla el principio de prioridad del art. 17 LH, lo que provoca el cierre registral no solo frente a los actos posteriores a la anotación, sino también de los anteriores. Razona el Centro Directivo que no cabe duda de que en las prohibiciones ordenadas en procesos penales o en procedimientos administrativos existe un cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto, de modo que la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre superiores intereses de los ciudadanos, como puedan ser los penales o los urbanísticos. Como señala el Centro Directivo, las prohibiciones de origen voluntario tienden a garantizar intereses privados, por lo que, por ejemplo, no impiden la anotación de un embargo decretado contra el titular registra) afectado por la prohibición, ni tampoco la adjudicación que de dicho embargo pueda derivarse; mientras que, por el contrario, en los procedimientos penales y administrativos lo que se pretende es garantizar el cumplimiento de intereses públicos, o evitar que se frustrate (por ejemplo, mediante un alzamiento de bienes) el resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivarse (Rss. 19-2-2020; 7-6-2022, entre otras).

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación:

Doña María de los Ángeles Galto Durán Rivera, Titular del Registro de la Propiedad n.º 11 de Madrid acuerda:

Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedente de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los defectos advertidos.

No se practica anotación de suspensión al no haber sido solicitada al mismo tiempo de la presentación.

Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra la presente calificación (...)

El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María de los Ángeles Galto-Durán Rivera registrador/a titular de Registro Madrid 11 día cuatro de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. P. F., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 14 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que, con base en el art. 324 LH (“Ley Hipotecaria”), viene a interponer recurso gubernativo contra la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad del Registro de la Propiedad N.º 11 de Madrid y notificada a la AEAT en fecha 18 de marzo de 2025, por la que se deniega y deja y en suspenso la inscripción derivada del despacho del título hasta la subsanación del defecto advertido relativa a:

- Certificación del acta de adjudicación de bienes. Entrada 1218/25. Asiento de presentación 480/25.
- Mandamiento de cancelación de cargas. Entrada 1219/25. Asiento de presentación 481/25 (...)

El presente recurso se basa en los siguientes

Hechos.

Primero.–La AEAT, a fin de asegurar el cobro de deudas tributarias pendientes, solicitó y obtuvo la práctica de Anotación Preventiva de embargo, a cuyo efecto consta en el historial registral de la finca, anotación trabada que figura como Letra D.

Segundo.–Con posterioridad, en fecha 30/11/2023 consta practicada en la hoja registral, con la Letra E, Anotación Preventiva de prohibición de disponer en virtud de mandamiento expedido por la Fiscalía Europea de Madrid, en el procedimiento de medidas cautelares reales 29/2023 0010FEU29/23.

Tercero.–Con posterioridad, en vía de apremio, la AEAT ha tramitado subasta de bienes inmuebles, y una vez culminada, en fecha 28 de febrero de 2025 presentó en el Registro de la propiedad N.º 11 de Madrid para su inscripción:

- Certificación del acta de adjudicación de bienes (de 28/10/2024).
- Mandamiento de cancelación de cargas.

Cuarto.—En fecha 18 de marzo de 2025 tiene entrada en el Registro de la AEAT nota de calificación del Registro de la Propiedad N.º 11 de Madrid por la que se deniega y deja y en suspenso la inscripción derivada del despacho de los títulos presentados hasta la subsanación del defecto advertido.

Quinto.—Disconforme con este proceder, la “AEAT” se ve en la obligación de acudir ante ese Centro Directivo para la adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos y del interés público que tiene encomendado.

A los anteriores hechos, les son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. De carácter adjetivo.

Procede la interposición del presente recurso de acuerdo con lo previsto en la Ley Hipotecaria (art. 324 LH) presentado ante órgano hábil y en tiempo y forma, dentro del plazo de recurso, cuyo dies a quo es 18/03/2025 (Art 326.2 LH).

La legitimación activa corresponde al Erario, al resultar impedido el acceso al Registro de la Propiedad, de los efectos traslativos derivados de la subasta tramitada por la AEAT [Arts. 6 y 325 c) LH]; siendo órgano competente para su resolución la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (art. 324 LH).

II. De orden sustantivo.

i. Calificación recurrida.

Es objeto de impugnación la calificación acordada en los siguientes términos:

“Acuerda: calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los defectos advertidos.”

Pasamos a transcribir la fundamentación jurídica de la calificación:

1. En relación con la anotación de prohibición de disponer ordenada en causa penal, debemos partir de la doctrina tradicional sentada por la DGSJyFP (anterior DGRN) según la cual, la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosa, dado el principio de responsabilidad patrimonial universal (Rss. 13-4-2012; 31-1-2013, entre otras). En esta línea se pronuncia la resolución del Centro Directivo de 5-5-2016, a la que hace referencia el letrado de la administración de justicia en el título calificado para considerar que la prohibición de disponer ordenada en una causa penal no es óbice para inscribir el decreto de adjudicación.

Frente al mencionado criterio debemos oponer la doctrina del propio Centro Directivo, relativa a los efectos derivados de una anotación de prohibición de disponer ordenada en proceso penal o en procedimiento administrativo, según la cual:

Frente a una interpretación más o menos laxa del art. 145 RH (precepto respecto del cual, y en relación con las prohibiciones voluntarias u ordenadas en procesos civiles, la doctrina de la Dirección General ha sido titubeante), en las prohibiciones de disponer decretadas en procesos penales o en expedientes administrativos ha de aplicarse a rajatabla el principio de prioridad del art. 17 LH, lo que provoca el cierre registral no solo frente a los actos posteriores a la anotación, sino también de los anteriores. Razona el Centro Directivo que no cabe duda de que en las prohibiciones ordenadas en procesos penales o en procedimientos administrativos existe un cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto, de modo que la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre superiores intereses de los ciudadanos, como puedan ser los penales o los urbanísticos. Como señala el Centro Directivo, las

prohibiciones de origen voluntario tienden a garantizar intereses privados, por lo que, por ejemplo, no impiden la anotación de un embargo decretado contra el titular registra) afectado por la prohibición, ni tampoco la adjudicación que de dicho embargo pueda derivarse; mientras que, por el contrario, en los procedimientos penales y administrativos lo que se pretende es garantizar el cumplimiento de intereses públicos, o evitar que se frustrate (por ejemplo, mediante un alzamiento de bienes) el resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivarse (Rss. 19-2-2020; 7-6-2022, entre otras).

iii. Exposición general del primer motivo impugnatorio.

La cuestión esencial que fundamenta la denegación de la inscripción se sustenta en considerar prioritario el criterio de las RDGSJFP de 19/2/2020 y 7/6/2022 (referencias que deben ampliarse a las RDGSJPF de 3/10/2024 y 17/12/2024) frente al criterio de la RDGRN de 5 de mayo de 2016.

En este sentido, este Servicio Jurídico de la AEAT, a la vista de la Doctrina de la Dirección General a la que se dirige, con exquisito respeto, y en estrictos términos de la mejor defensa y persecución del interés público que tienen ambas instituciones encomendado (ex Art 103 CE), considera imprescindible que aquella proceda a sistematizar el deslinde de supuestos que lleva a los Registros de la Propiedad a calificaciones como la presente, que nos es obligado impugnar.

Resulta ineludible abordar y efectuar la sistematización de supuestos, pues no nos encontramos en las Resoluciones en liza, ante doctrinas opuestas, incompatibles o mutuamente excluyentes o que deban superar la una a la otra, sino de doctrinas pensadas para supuestos de hecho tasados y distintos; por tanto, compatibles.

Procedemos al análisis.

– La RDGRN de 5 de mayo de 2016, versa sobre una prohibición de disponer acordada por un órgano jurisdiccional penal, con posterioridad a una anotación preventiva de embargo, y declara que ello no es óbice para que el bien pueda ser objeto de enajenación forzosa y de inscripción el decreto de adjudicación, sin arrastre de la prohibición.

En particular, establece:

“Así, en el presente expediente, nos hallamos: a) ante una venta (ejecución) forzosa en la que no es el titular quien dispone del bien, sino el juez ante el ejercicio de un derecho derivado de un crédito que tenía el privilegio del artículo 1923 del Código Civil; b) el ejecutado por lo tanto no dispone, a pesar de la literalidad del mandamiento decretando la prohibición de disponer, y, por lo tanto, no le afecta la incAnotación Preventivaacidad [sic] de la prohibición; c) el embargo del que deriva la ejecución ya constaba anotado tanto cuando se remata la subasta, como cuando se anota la prohibición, y d) la prohibición de disponer se decreta en un procedimiento penal, con lo que ello supone de tutela del interés público (...). Como se ha señalado repetidamente no es el titular de la finca quien dispone, sino el juez en el procedimiento de ejecución, por lo que no está afectada por la prohibición su capacidad dispositiva. (...). En cuanto a la cancelación de la anotación de prohibición de disponer, se sigue el criterio ya marcado por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 8 de junio de 2010, 3 de agosto de 2011 y 28 de enero de 2016), de impedir el acceso registral de los actos dispositivos realizados con posterioridad, permitir la inscripción de los actos anteriores a la prohibición de disponer, con arrastre de ésta, salvo que se trate de anotaciones de prohibición de disponer ordenadas por autoridades administrativas y penales, en cuyo caso también se impide la inscripción de dichos actos anteriores; y sin afectar, ni impedir la inscripción, sin arrastre de la prohibición, cuando se trate de actos que sean el desenvolvimiento de asiento anteriores a la prohibición de disponer, como ocurre en el

presente caso, en el que el decreto de adjudicación trae causa de una anotación preventiva de embargo anterior a la prohibición de disponer.”

– La calificación denegatoria emitida en el caso que nos ocupa, se basa en la siguiente argumentación, que transcribimos de nuevo:

1. En relación con la anotación de prohibición de disponer ordenada en causa penal, debemos partir de la doctrina tradicional sentada por la DGSJyFP (anterior DGRN) según la cual, la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosa, dado el principio de responsabilidad patrimonial universal (Rss. 13-4-2012; 31-1-2013, entre otras). En esta línea se pronuncia la resolución del Centro Directivo de 5-5-2016, a la que hace referencia el letrado de la administración de justicia en el título calificado para considerar que la prohibición de disponer ordenada en una causa penal no es óbice para inscribir el decreto de adjudicación.

Frente al mencionado criterio debemos oponer la doctrina del propio Centro Directivo, relativa a los efectos derivados de una anotación de prohibición de disponer ordenada en proceso penal o en procedimiento administrativo, según la cual:

Frente a una interpretación más o menos laxa del art. 145 RH (precepto respecto del cual, y en relación con las prohibiciones voluntarias u ordenadas en procesos civiles, la doctrina de la Dirección General ha sido titubeante), en las prohibiciones de disponer decretadas en procesos penales o en expedientes administrativos ha de aplicarse a rajatabla el principio de prioridad del art. 17 LH, lo que provoca el cierre registral no solo frente a los actos posteriores a la anotación, sino también de los anteriores. Razona el Centro Directivo que no cabe duda de que en las prohibiciones ordenadas en procesos penales o en procedimientos administrativos existe un cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto, de modo que la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre superiores intereses de los ciudadanos, como puedan ser los penales o los urbanísticos. Como señala el Centro Directivo, las prohibiciones de origen voluntario tienden a garantizar intereses privados, por lo que, por ejemplo, no impiden la anotación de un embargo decretado contra el titular registra) afectado por la prohibición, ni tampoco la adjudicación que de dicho embargo pueda derivarse; mientras que, por el contrario, en los procedimientos penales y administrativos lo que se pretende es garantizar el cumplimiento de intereses públicos, o evitar que se frustre (por ejemplo, mediante un alzamiento de bienes) el resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivarse (Rss. 19-2-2020; 7-6-2022, entre otras).

A la vista de ello, la razón determinante de la procedencia de la inscripción es la siguiente: El supuesto de hecho que contemplan ambas resoluciones es distinto, y por tanto, el criterio contenido en las RDGSJFP de 19/2/2020 y 7/6/2022 no está adecuadamente aplicado al supuesto de hecho que ha sido aquí objeto de calificación, para el que rige la RDGRN de 5 de Mayo de 2016.

Ello conforme a las siguientes consideraciones.

El efecto de la Anotación Preventiva de prohibición de disponer debe deslindarse en categorías o grupos de casos, conforme a la Doctrina de la DGSJPF, como sigue:

a) Actos dispositivos posteriores a la anotación preventiva de prohibición de disponer. Por la propia naturaleza de las cosas, tanto el acto, como la presentación del título en el Registro son posteriores a la anotación preventiva de prohibición de disponer. Aquí es donde la anotación preventiva de prohibición de disponer despliega su eficacia natural, concurriendo el cierre registral de tales actos posteriores al privarse del *ius disponendi*.

b) Actos dispositivos posteriores a la anotación preventiva de prohibición de disponer pero basados en asientos anteriores al de la anotación preventiva de prohibición de disponer. En estos casos es donde tales actos son inscribibles, pues se

aplica el Principio de Prioridad y el art. 145 RH (RDGRN 8/7/10, RDGRN 3/8/11, RDGRN 5/5/2016), procediéndose a la cancelación de la anotación preventiva de prohibición de disponer por ser posterior al asiento en cuya virtud de inscribe.

c) Actos dispositivos anteriores a la anotación preventiva de prohibición de disponer, pero que llegan al registro después de la anotación. No se discute la validez de los actos anteriores, sino su inscribibilidad en el Registro.

Debe ser sólo en estos casos, donde se discuta el alcance del Art 145 RH y donde la Dirección General distingue en función de la naturaleza del procedimiento:

“Artículo 145 RH: 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.”

c.1) Si la anotación preventiva de prohibición de disponer tiene su origen en un procedimiento civil. la anotación preventiva no es obstáculo para las inscripciones o anotaciones que se practiquen basadas en asientos vigentes anteriores (Art 145 RH).

En estos casos, la anotación preventiva de prohibición de disponer no es obstáculo para inscribir el acto, si bien aquí no se cancela la anotación preventiva de prohibición de disponer, sino que subsiste, combinándose la inscripción del título basado en un acto, no inscrito, pero anterior a la anotación preventiva de prohibición de disponer, con la idea del arrastre o subsistencia de la anotación preventiva de prohibición de disponer basado esto último en el Principio de prioridad registral. Sólo puede levantarse la prohibición de disponer mediante el levantamiento de la Medida Cautelar por el Juez que la ordenó, pero en este caso, el título previo es inscribible y la anotación preventiva de prohibición de disponer subsiste y se arrastra. (RDGRN 28/1/16 y 24/1/18).

c.2) Si la anotación preventiva de prohibición de disponer tiene su origen en un procedimiento penal o administrativo. es aquí donde concurre un elemento de orden público e interés general, derivado de la garantía del cumplimiento de la legalidad administrativa o del resultado del proceso penal, prevaleciendo en estos casos de modo riguroso y absoluto el Principio de prioridad, y se produce el cierre registral incluso para los actos (no inscritos!) anteriores a la prohibición de disponer (RDGRN 21/7/07, 9/6/17, 2/11/18).

Ahora que hemos deslindado los supuestos, puede apreciarse con claridad cómo el supuesto de hecho de la calificación que nos ocupa, es el supuesto b), ya que la anotación preventiva de embargo determinante de la ejecución, constaba inscrita en el Registro, con anterioridad a la anotación preventiva de prohibición de disponer, por lo que resulta aplicable íntegramente la doctrina de la RDGRN de 5 de mayo de 2016, y no las de las RDGSJFP de 19/2/2020 y 7/6/2022, que están enmarcadas en el supuesto c.2 expuesto. No es que se trate de doctrinas opuestas, incompatibles o mutuamente excluyentes o que deban superar la una a la otra, sino de doctrinas pensadas para supuestos de hecho tasados y distintos, por tanto, compatibles.

Así, la misma RDGSJFP de 19/2/2020 dice expresamente, lo que puede verificarse por su simple examen:

“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.

E inmediatamente a continuación añade la misma Resolución:

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 Anotación Preventiva [sic] u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar.”

Nótese que se provoca el cierre registral cuando se trata “incluso de actos anteriores”, pero repetimos. actos anteriores no inscritos (Supuesto c2). Respecto de actos anteriores inscritos, es aplicable el Supuesto B y por tanto, lo declarado en la RDGRN de 5 de mayo de 2016, en el que la ejecución derivada de anotación preventiva de embargo que figura en el Registro antes de la anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal, prevalece y determina la inscribibilidad de la ejecución y la cancelación posterior, por tener origen en actos inscritos previos a la anotación preventiva de prohibición de disponer y procedentes de una enajenación forzosa basada en aquellos: “y sin afectar, ni impedir la inscripción, sin arrastre de la prohibición, cuando se trate de actos que sean el desenvolvimiento de asientos anteriores a la prohibición de disponer, como ocurre en el presente caso, en el que el decreto de adjudicación trae causa de una anotación preventiva de embargo anterior a la prohibición de disponer”.

Y efectivamente, observemos con detenimiento y minuciosidad, si se examinan, las RDGSJFP de 19/2/2020 y 7/6/2022 tienen por supuesto de hecho, la primera, una escritura de CV de fecha anterior a la anotación preventiva de prohibición de disponer pero que se presenta a inscripción con posterioridad, habiéndole ganado prioridad la prohibición de disponer, y la segunda, una escritura pública de agrupación y venta en que la anotación preventiva de prohibición de disponer tiene entrada en el registro pendiente de calificación el primer título con lo que es un caso particular en el que el Registrador debe tomar en consideración en conjunto los documentos pendientes de despacho.

Cosa distinta y caso diferente es el que nos ocupa en esta impugnación, donde la anotación de embargo era muy anterior a la anotación preventiva de prohibición de disponer, no estaba pendiente de despacho y ya figuraba en el Registro con anterioridad. Ello nos encuadra plenamente en el supuesto B), y por tanto, la doctrina aplicable al supuesto, es la contemplada en la RDGRN de 5 de mayo de 2016.

En tales términos, por tanto, resulta procedente la inscripción de la Certificación del acta de adjudicación de bienes (Entrada 1218/25. Asiento de presentación 480/25) y del Mandamiento de cancelación de cargas (Entrada 1219/25. Asiento de presentación 481/25), basados en la anotación preventiva de embargo anotada con carácter previo a la anotación preventiva de prohibición de disponer, que prevalecen y determinan la inscripción de los títulos presentados y el no arrastre de la prohibición de disponer.

iv. Exposición general del segundo motivo impugnatorio.

Pasemos ahora a un segundo fundamento impugnatorio, autónomo per se, y que afecta exclusivamente a las entidades investidas de la protección de los intereses generales.

Pues bien, igual razón determinante de la procedencia de la inscripción es la siguiente; nótese que los intereses en juego entre las anotaciones, aquí, son ambos destinados a la satisfacción del interés general ex Art 103 CE.

La doctrina invocada contrapone el interés privado (inscripción de operaciones privadas V.Gr. Compraventa/Agrupación y venta Vs anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en sentencia penal o procedimiento administrativo), si bien, en el caso que nos ocupa, y esto es capital, visto el fundamento de protección de intereses públicos en que se basa, no cabe determinar prioridad alguna entre la mayor satisfacción de una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en un proceso penal (como medida cautelar para asegurar eventuales responsabilidades, en todo caso hipotéticas y en lo futuro) frente a una inscripción de una ejecución efectiva y culminada derivada de un embargo previo a la prohibición de disponer acordado por la AEAT para la satisfacción del crédito de la Hacienda Pública y su ingreso en el Tesoro (Art 5 LGP 47/2003).

Carece de sentido, en tal caso, impedir la inscripción de una ejecución ordenada por las autoridades públicas en pos de una medida cautelar, sin más, impeditiva de la disposición del bien por el particular y que no ha lugar a ingreso alguno, sin perjuicio de su ulterior y sólo eventual ejecución vía responsabilidad civil.

Por tanto, los intereses públicos, han de situarse en el mismo plano, y aun, es más, de ponderarse su importancia, habría de tener incluso prioridad por su celeridad y eficacia la inmediata satisfacción del crédito público para su ingreso directo en el Tesoro.

Desde esta óptica, decae igualmente el fundamento invocado en la calificación denegatoria para impedir la inscripción de la ejecución pública basada en la preservación asimismo de otro interés público como preferente, preferencia que sólo tendría sentido y fundamento en su caso, por su contraposición a un interés privado, pero no entre dos intereses públicos de la misma naturaleza. en el que además, el amparado por la anotación preventiva anterior en el tiempo y de constancia registral prioritaria. es el de la AEAT.

III. Entiende este Servicio Jurídico que la solución más óptima y que elimina distorsiones conceptuales, es la aclaración y sistematización de supuestos por este Centro Directivo al que con Honor nos dirigimos, contenida en el primer fundamento impugnatorio, y que determina que las RDGSJFP que hemos ido tratando son conciliables, con la necesaria claridad de deslinde de supuestos para su adecuada aplicación a cada caso, y que determinan que, en el presente, los títulos son inscribibles.

En su caso, el segundo motivo impugnatorio, autónomo, derivaría en la necesidad de una doctrina específica para los actos inscribibles resultado de ejecuciones forzosas de las Administraciones Públicas encargadas (piénsese no solo en la AEAT, sino también en la Tesorería General de la Seguridad Social, amén de todas las administraciones públicas dotadas de competencias que puedan llevar aparejada ejecución, no solo estatales, sino también autonómicas y locales) de la satisfacción del interés general y que pueden proceder a ejecuciones similares a la presente en las que, concurriendo interés público entre dos instituciones intervinientes, encontremos anotación preventiva de embargo previa de una, prohibición disponer posterior acordada por otra o por un órgano jurisdiccional, y ejecución ulterior de la primera. Carece de sentido proceder a una priorización del interés público posterior en el tiempo de la segunda institución en concurrencia, lo cual no encaja, por decirlo suavemente, con el principio de prioridad absoluto que se le pretendería otorgar a la prohibición de disponer (que no prohibición de inscribir, lo que a su vez implica una extralimitación conceptual de la prohibición de disponer, pues no es lo mismo prohibición de disponer que prohibición de inscribir), más tardía, de la segunda institución concurrente frente a la primera que anotó su embargo para asegurar, precisamente, un interés público.

Con todo, solicitamos con exquisito respeto, sea acogida la sistematización planteada en el primer fundamento impugnatorio, que resuelve todas las inconsistencias que se plantean y se derivan en esta problemática, siendo a nuestro parecer, la solución mejor fundada en Derecho.

IV (...)

V.

V. [sic].

De la práctica de la anotación preventiva "ex" art. 42.9 LH.

En los términos y efectos del Art 323 LH, se reclama la anotación preventiva a la que se refiere el art. 42.9 LH, en tanto que el recurso se promueve estando vigente el asiento de presentación.

En mérito a lo expuesto,

A la Dirección Genreal [sic] de Seguridad Jurídica y Fe Pública, suplica, que tenga por presentado este escrito con su copia y documentos anejos, se sirva admitirlo, y por interpuesto el presente recurso gubernativo contra la calificación registral expuesta en el encabezamiento del presente escrito para que, tras la preceptiva tramitación, se dicte en su día Resolución por la que, estimando el presente recurso:

1. Acuerde el despacho de los títulos presentados; Certificación del acta de adjudicación de bienes y del Mandamiento de cancelación de cargas, y ordene practicar los asientos que procedan en consecuencia, acogiendo las tesis impugnatorias contenidas en el primer fundamento impugnatorio.

2. Subsidiariamente, acuerde el despacho de los títulos presentados; Certificación del acta de adjudicación de bienes y del Mandamiento de cancelación de cargas, y ordene practicar los asientos que procedan en consecuencia, acogiendo las tesis impugnatorias contenidas en el segundo fundamento impugnatorio.

3. En todo caso, se acuerde la práctica de la anotación preventiva del Art 42.9 LH.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 25 de abril de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española, 44 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 3, 6 y 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal; 688, 726, 727, 735 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 372 y 405.2 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 90.3 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 81 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 13, 17.1.º, 24, 26, 27, 32, 34, 38, 42.4.º, 71, 131 y 134 de la Ley Hipotecaria; 145 del Reglamento Hipotecario, las Sentencias del Tribunal Constitucional 27/1981, de 20 de julio y 46/1990, de 15 de marzo, las Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1942, 30 de diciembre de 2011, 9 de abril de 2019 y 21 de marzo de 2024; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 1974, 12 de diciembre de 1988, 22 de febrero de 1989, 30 de junio de 2000, 23 de octubre de 2001, 3 de junio de 2009, 8 de julio de 2010, 6 de julio y 3 de agosto de 2011, 9 de junio y 24 de octubre de 2012, 16 de junio y 28 de octubre de 2015, 28 de enero de 2016, 9 de junio y 21 de julio de 2017, 2 de noviembre de 2018 y 5 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero de 2020, 10 y 16 de marzo, 22 de junio y 28 de noviembre de 2022 y 20 de marzo, 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024.

1. En el presente caso, se discute si cabe la inscripción de la certificación de adjudicación en subasta de un bien inmueble y la cancelación de todas las cargas posteriores, derivada de la ejecución de un embargo en favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria contra el deudor titular registral de la finca embargada. En el momento de presentarse en el Registro el certificado de adjudicación y el mandamiento

de cancelación de cargas posteriores, consta practicada y vigente una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Fiscalía Europea de Madrid. Debe notarse que tales documentos –certificado de adjudicación y mandamiento de cancelación– se expidieron los días 25 y 28 de octubre de 2024, esto es, con fecha posterior a la referida prohibición de disponer, practicada el 30 de noviembre de 2023.

2. La registradora, en aplicación de la doctrina de esta Dirección General, suspende la práctica del asiento solicitado, puesto que la vigencia de la anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal, cierra el Registro a los actos posteriores, aunque deriven de asientos anteriores al de la anotación preventiva de prohibición de disponer.

3. El recurrente entiende que lo procedente es la inscripción de la adjudicación, con base en el criterio sostenido en la Resolución de la Dirección General de 5 de mayo de 2016, y porque los intereses en juego en las anotaciones de embargo –de origen administrativo– y de prohibición de disponer –de origen judicial penal– que han dado lugar al supuesto de hecho contemplado en este expediente son ambos de naturaleza pública. Así, señala el recurrente que «en el caso que nos ocupa, y esto es capital, visto el fundamento de protección de intereses públicos en que se basa, no cabe determinar prioridad alguna entre la mayor satisfacción de una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en un proceso penal (como medida cautelar para asegurar eventuales responsabilidades, en todo caso hipotéticas y en lo futuro) frente a una inscripción de una ejecución efectiva y culminada derivada de un embargo previo a la prohibición de disponer acordado por la AEAT para la satisfacción del crédito de la Hacienda Pública y su ingreso en el Tesoro (...) Por tanto, los intereses públicos, han de situarse en el mismo plano, y aun, es más, de ponderarse su importancia, habría de tener incluso prioridad por su celeridad y eficacia la inmediata satisfacción del crédito público para su ingreso directo en el Tesoro. Desde esta óptica, decae igualmente el fundamento invocado en la calificación denegatoria para impedir la inscripción de la ejecución pública basada en la preservación asimismo de otro interés público como preferente, preferencia que sólo tendría sentido y fundamento en su caso, por su contraposición a un interés privado, pero no entre dos intereses públicos de la misma naturaleza, en el que además, el amparado por la anotación preventiva anterior en el tiempo y de constancia registral prioritaria, es el de la AEAT».

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 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. No cabe duda de que, tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas, existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto. Y es que en estas últimas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, 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 debe adecuarse a la ya citada doctrina de este Centro Directivo más reciente, que diferencia las anotaciones preventivas penales y administrativas de las civiles o voluntarias, considerando que, aun pudiendo practicarse la anotación del embargo –factor común a todas ellas–, no cabría inscribir la adjudicación derivada del mismo, mientras no se levante la prohibición, si se trata de prohibiciones penales o administrativas en las que prevalece el componente de orden público, siendo aquí el cierre total. Esto es así dada la preeminencia del orden jurisdiccional penal sobre el civil (véase artículos 10 y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y Sentencia del Tribunal Supremo número 568/2022, número de recurso 5775/2018, fundamento de Derecho tercero); y en el caso de las prohibiciones administrativas por el citado interés público que las justifica, mientras no se dilucide en el ámbito administrativo la preferencia en su caso de la ejecución civil.

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

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

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

autoridad administrativa que acordó la medida cautelar de prohibición de disponer quien debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar)».

Este criterio implica una remisión a la autoridad judicial o administrativa competente, que es a quien constitucionalmente compete decidir si la adjudicación ahora pretendida, y su reflejo registral, obsta o no al estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o al resultado del proceso penal que el juez de lo Penal o la autoridad administrativa tratan de salvaguardar, sin que tampoco corresponda al registrador declarar la preeminencia de uno u otro entre los intereses que se encuentran en liza en el presente supuesto de hecho.

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, en cuyo caso 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».

En el presente caso, sin embargo, la prohibición de disponer vigente sobre la finca ha sido ordenada por la Fiscalía Europea de Madrid. En consecuencia, no procede siquiera analizar si el asiento de que la adjudicación trae causa es anterior o posterior al de dominio objeto de la prohibición de disponer, sino que, al tutelar estos intereses de orden público, prevalece el cierre registral absoluto y no será posible inscribir la referida adjudicación sin la correspondiente autorización judicial que expresamente lo permita, pues solo de este modo podrá ponderarse la oportuna tutela de todos los intereses en liza, tanto los de orden público que se enjuician en el procedimiento penal, como los del adjudicatario que participó en la subasta de una finca gravada por una prohibición de disponer de origen penal, ya anotada y vigente en el momento de la presentación de la adjudicación en el Registro de la Propiedad y, a mayor abundamiento, también en el momento de la expedición del acta de adjudicación y del mandamiento cancelatorio.

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

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

En este sentido, la Resolución de 25 de febrero de 2025 recuerda que el conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado

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

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

8. En conclusión, constando anotada una prohibición de disponer dictada por la Fiscalía Europea de Madrid en causa penal, no cabe la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de la ejecución de un embargo anterior a dicha anotación sin la correspondiente autorización judicial que expresamente lo permita.

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

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

Madrid, 8 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.