

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4171** *Resolución de 23 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa, en ejercicio de un derecho de opción, por haberse tomado con anterioridad a la escritura de compraventa sendas anotaciones de prohibición de disponer a favor de la Agencia Tributaria.*

En el recurso interpuesto por don I. V. A., en nombre y representación y como administrador único de la entidad mercantil «Patial Group, S.L.», contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 8, doña María del Pilar Rivero Moreno, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa, en ejercicio de un derecho de opción, por haberse tomado con anterioridad a la escritura de compraventa sendas anotaciones de prohibición de disponer a favor de la Agencia Tributaria.

Hechos

I

En el presente expediente, las fincas cuya transmisión se pretendía inscribir –registrales número 29.723, 29.732 y 29.742 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 8– figuraban inscritas a nombre de la mercantil «House Gologal 2000, S.L.» en virtud de escritura de compraventa autorizada el día 4 de agosto de 2021 por el notario de Cardedeu, don Enrique García Castrillo, quedando inscritas con fecha 19 de octubre de 2021.

Mediante escritura autorizada el día 11 de julio de 2022, que se inscribió el 3 día de enero de 2023, se constituyó e inscribió un derecho de opción de compra a favor de la compañía «Patial Group, S.L.» en dichas fincas.

Sobre dichas fincas constaba una anotación preventiva de prohibición de disponer a instancia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, practicada en virtud de mandamiento firmado electrónicamente el día 7 de diciembre de 2022, junto con el acuerdo de prohibición de disponer sobre bienes inmuebles de sociedad participada por el deudor de la Hacienda Pública, firmado electrónicamente el día 29 de noviembre de 2022. Todo ello según resultaba de las anotaciones letras B de fecha 3 de enero de 2023 de dichas fincas 29.723, 29.732 y 29.742.

Sobre dichas fincas, consta otra anotación preventiva de prohibición de disponer a instancia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria practicada en virtud de mandamiento firmado electrónicamente el día 14 de julio de 2023, junto con acuerdo de prohibición de disponer de fecha 6 de julio de 2023. Todo ello según resultaba de las anotaciones letras C de fecha 30 de agosto de 2023 de dichas fincas 29.723, 29.732 y 29.742.

Finalmente, mediante escritura autorizada el día 14 de diciembre de 2023 por el notario de Cardedeu, don Enrique García Castrillo, con el número 2.018 de protocolo, la mercantil «House Global 2000, S.L.», vendía a la entidad mercantil «Patial Group, S.L.», en ejercicio del derecho de opción de compra existente a su favor, las registrales 29.723, 29.732 y 29.742.

II

Presentada la referida escritura de compraventa, en ejercicio del derecho de opción de compra, en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, se suspende el día de hoy la inscripción del mismo, teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1.º El precedente documento fue presentado en este Registro de la Propiedad el día 16/06/2025, causando el asiento de presentación número 1519 del Diario 2025.

2.º Incidencias a efectos del plazo de inscripción: presentado el día 16 de junio de 2025.

3.º Del Registro resulta lo siguiente:

– Las fincas que se pretenden transmitir –registrales 29.742, 29.723 y 29.732– figuran inscritas a nombre de la mercantil House Gologal 2000, S.L. en virtud de escritura de compraventa autorizada por el Notario de Cardedeu Don Enrique García Castrillo el día 4 de agosto de 2021, número 1498/2021 de protocolo que causó la inscripción 7.ª de fecha 19 de octubre de 2021 en la finca 29.742 y las inscripciones 4.ª de igual fecha 19 de octubre de 2021 en las registrales 29723 y 29732.

– Sobre dichas fincas consta inscrito un derecho de opción de compra a favor de la compañía Patial Group, S.L. en virtud de escritura autorizada por el Notario de Cardedeu Don Enrique García Castrillo el día 11 de julio de 2022, número 1122/2022 de protocolo que causó la inscripción 8.ª de fecha 3 de enero de 2023 en la finca 29.742 y las inscripciones 5.ª de igual fecha 3 de enero de 2023 en las registrales 29723 y 29732.

– Sobre dichas fincas consta una anotación preventiva de prohibición de disponer a instancia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, practicada en virtud de mandamiento expedido por Don C. G. I., Técnico de Hacienda, firmado electrónicamente en fecha 7 de diciembre de 2022, junto con el acuerdo de prohibición de disponer sobre bienes inmuebles de sociedad participada por el deudor de la Hacienda Pública, firmado electrónicamente por Don A. B. M., Jefe de la Dependencia Regional Adjunto de Recaudación en fecha 29 de noviembre de 2022. Todo ello según resulta de las anotaciones letras B de fecha 3 de enero de 2023 de dichas fincas 29.742, 29723 y 29.732.

– Sobre dichas fincas consta otra anotación preventiva de prohibición de disponer a instancia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, practicada en virtud de mandamiento firmado electrónicamente en fecha 14 de julio de 2023 por la Técnica de Hacienda doña M. E. N. F., junto con Acuerdo de prohibición de disponer de fecha 6 de julio de 2023, expedido por Don A. B. M., Jefe de la Dependencia Regional Adjunto de Recaudación de la Agencia Tributaria. Todo ello según resulta de las anotaciones letras C de fecha 30 de agosto de 2023 de dichas fincas 29.742, 29723 y 29.732.

– Y ahora se presenta la escritura de opción de compra, autorizada por el notario de Cardedeu, Don Enrique García Castrillo, el día 14 de diciembre de 2023, número 2018 de protocolo, en la que la mercantil House Global 2000, S.L. vende a la entidad mercantil Patial Group, S.L. en ejercicio del derecho de opción de compra existente a su favor las registrales 29.723, 29.732 y 29.742.

Calificación negativa y fundamentos de Derecho:

No es posible la inscripción del ejercicio de la opción de compra en tanto estén vigentes las prohibiciones de disponer.

Y así resulta de la reciente resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de abril de 2025 –publicada en el BOE el 5 de junio de 2025–, en la

que se invocan y recogen otras muchas más de fecha anterior, y de la que resultan, entre otras las siguientes manifestaciones:

Distingue entre las prohibiciones de disponer voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil de las prohibiciones de disponer adoptadas en procedimientos penales y administrativos. Respecto de estas últimas señala lo siguiente: “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 procedimiento 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 de 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”.

Precisando en otros puntos de la resolución lo siguiente: “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 [sic] primera 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”.

Y “En el presente caso, sin embargo, la prohibición de disponer vigente sobre la finca ha sido ordenada por el juez de Instrucción. 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 esta 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 el juez de instrucción podrá ponderar la oportuna tutela de todos los intereses en liza, tanto los de orden público que se enjuician en el procedimiento del cual conoce, 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”.

No se practica anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, por no haberse solicitado.

La notificación de la presente calificación llevará consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente, quienes se hallen legitimados podrán (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Pilar Rivero Moreno registrador/a titular de Registro de la Propiedad Barcelona 8 a día veintiséis de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. V. A., en nombre y representación y como administrador único de la entidad mercantil «Patial Group, S.L.», interpuso recurso el día 23 de julio de 2025 mediante escrito en el que alegaba los siguiente:

«Alegaciones.

Primera. Breve historia de los hechos.

El presente Recurso se interpone contra la calificación negativa arriba referenciada (...).

Los hechos relevantes a los efectos de valorar la procedencia de la calificación negativa ahora recurrida son los siguientes:

– En fecha 15/6/2022, la sociedad House Global 2000, S.L. concedió un derecho real de opción de compra sobre diversas fincas a la entidad Patial Group, S.L. Se adjunta la escritura de constitución del referido derecho de opción de compra, señalado como documento número 2.

– En fecha 14/12/2023, Patial Group, S.L. ejerció ese derecho de opción de compra. Se adjunta la escritura de constitución del referido derecho de opción de compra, señalado como documento número 3.

– Tal como consta en este documento 3, Patial Group, S.L. efectuó diversos pagos correspondientes a la adquisición de la finca, a saber: 32.500.–euros, el 15/6/2022; 115.000.–euros, el 17/8/2022; 25.000.–euros, el 14/12/2022; y otros 25.000.–euros, el 19/12/2022.

– El 3/1/2023 y el 30/8/2023 se efectuaron sendas anotaciones registrales a resultas de unas prohibiciones de disponer decretadas respecto a House Global 2000, S.L. por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

A resultas de esas prohibiciones de disponer, se ha suspendido la inscripción de la escritura de ejercicio del derecho de opción de compra.

Esa suspensión se deriva de una interpretación *contra legem* del artículo 145 del Reglamento Hipotecario en base a un “cierto componente de orden público” (sic)

Segunda. Sobre la fractura del principio de legalidad.

El artículo 145 del Reglamento Hipotecario dice: “Las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, comprendidas en el número 2.º del artículo 26 y número 4.º 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”.

Es decir, que a tenor de lo que expresamente dice el artículo 145, la anotación ahora discutida debería haber sido practicada, al estar basada en asientos anteriores a la prohibición de disponer.

Consideramos que se ha fracturado el principio de legalidad.

El principio de legalidad es uno de los principios jurídicos que fundamentan la constitución de un Estado de derecho y en virtud del cual los poderes públicos están sometidos a la ley y al derecho. Esta primacía de la ley le otorga superioridad o jerarquía sobre cualquier actividad o función del poder público.

Este principio de legalidad viene recogido en el artículo 9 de la Constitución Española: "1. Los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico.... 3. La Constitución garantiza el principio de legalidad, ...la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos".

En definitiva, el principio de legalidad, que ahora creemos vulnerado, tiene varias manifestaciones: el respeto a la Constitución y las leyes (que implica que todas las autoridades públicas están obligadas a respetar y cumplir la Constitución y las leyes que de ella emanan, lo que significa que ninguna autoridad puede actuar en contra de lo que establece la norma jurídica); prohibición de la arbitrariedad; y prohibición de la retroactividad de la ley (lo que garantiza la seguridad jurídica y la protección de los derechos adquiridos); garantía de los derechos y libertades fundamentales (ya que las autoridades públicas están obligadas a actuar siempre en el marco de la ley).

Concretamente, el principio de legalidad en el ámbito del derecho administrativo establece que todas las actuaciones de las autoridades administrativas deben estar basadas en una norma jurídica previa y que cualquier actuación que no se ajuste a dicha norma puede ser considerada ilegal. Asimismo, este principio establece que las autoridades administrativas deben respetar los derechos y libertades individuales, y que cualquier actuación que los vulnere puede ser declarada nula.

Así pues, los principales elementos del principio de legalidad son: existencia de una norma jurídica previa; prohibición de la retroactividad de la ley; garantía de los derechos y libertades individuales; y exigencia de una motivación suficiente, clara y coherente de las decisiones administrativas.

Por todo ello, al haber tomado el Registro una decisión contraria al tenor literal del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, consideramos que ha habido fractura del principio de legalidad y que dicha decisión debe ser considerada ilegal y nula.

Corolario a todo lo anterior es que esta parte se encuentra en franca situación de indefensión, que ya desde ahora denunciaremos para futuras instancias.

Tercera. Sobre la interpretación de la norma hecha por el Registro.

Es obligatorio aludir ahora al principio *in claris non fit interpretatio*.

Respecto a la interpretación de las normas jurídicas, el artículo 3.1 del Código Civil dice que: "Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras". Y el Tribunal Constitucional (STC 148/2012, de 5-7-2012) de acuerdo con reiterada doctrina, ha dicho que: "No estamos, portante, ante una regulación que permita varias interpretaciones, pudiendo elegir de entre estas aquella que resulta conforme a la Constitución, sino de preceptos cuya literalidad es clara y no deja margen para interpretaciones alternativas (*in claris non fit interpretatio*: no cabe interpretación *contra legem*; por todas, STC 138/2005, de 26 de mayo, FJ 5 y las allí citadas)".

El artículo 145 del Reglamento Hipotecario es lo suficientemente claro y contundente en su expresión que no procede hacer interpretación alguna.

En definitiva, lo que ha hecho el Registro de la Propiedad 8 de Barcelona es hacer, además, una interpretación *contra legem*, cuestión ésta especialmente vetada por nuestro ordenamiento jurídico.

La interpretación *contra legem*, ante la que nos hallamos, se refiere a la interpretación de una norma jurídica que contradice directamente el significado claro y literal de la ley. Es decir, es una interpretación que se opone a lo que la ley expresamente establece.

Así, no puede darse a una norma un significado que no se deriva de su texto, sino que es opuesto o contradictorio con lo que esa norma dice explícitamente.

Y la interpretación *contra legem* es rechazada expresamente por nuestro sistema jurídico ya que ataca al principio de legalidad y socava la seguridad jurídica y la certeza del Derecho.

Cuarta. Sobre los pagos realizados por la adquirente.

La intención de Patial Group, S.L. de optar por la compra de los inmuebles no puede ser puesta en duda.

Y esta certeza deriva de los pagos que realizó durante el año 2022. Concretamente, se pagaron 197.500.–euros.

Y esos pagos son anteriores a que las prohibiciones de disponer aparecieran en el Registro de la Propiedad.

Quinta. Sobre el concepto de la opción de compra.

La opción de compra supone que el concedente de la opción (House Global 2000, S.L.) deberá cumplir con la obligación derivada del contrato que será la de la entrega de la cosa.

Y el optante (Patial Group, S.L.) podrá exigir que el vendedor otorgue escritura pública.

El ejercicio de la opción vincula al concedente a pasar por dicha opción a los efectos de cumplir el contrato.

En definitiva, el concedente de la opción atribuye a la beneficiaria de la opción, un derecho durante un cierto periodo de tiempo que le permite poner en vigor unilateralmente, por su sola voluntad, el contrato proyectado, habitualmente de compra.

En nuestro caso, la opción de compra nació antes de la prohibición de disponer. La prohibición de disponer afecta al cedente de la opción que no puede negarse al ejercicio de la misma por parte del tercero de buena fe, en este caso la beneficiaria de la opción la sociedad Patial Group, S.L.

Sexta. Sobre la existencia de un tercero de buena fe.

Mediante el derecho de opción un tercero de buena fe puede decidir de manera unilateral ejercer la opción.

No cabe duda que Patial Group, S.L. es un tercero de buena fe en esta situación.

Patial Group, S.L. adquirió un derecho (la opción de compra de junio de 2022) confiando en titularidad registral de House Global, S.L., sin tener conocimiento de ningún vicio o irregularidad en el título de transmisión.

Por lo tanto, Patial Group, S.L. merece la consideración de tercero de buena fe y debe estar al amparo de la protección del tráfico jurídico que ofrece el ámbito registral.

Séptima. Inexistencia del supuesto componente de orden público.

La por nosotros alegada fractura del principio de legalidad la basa el Registro de la Propiedad en una supuesta protección del orden público.

En términos jurídicos, el orden público supone también el respeto al principio de legalidad y el respeto a los derechos de los ciudadanos, máxime cuando esos ciudadanos son terceros de buena fe como es, en este caso, Patial Group, S.L.

Y el orden público también implica que las autoridades deben respetar las leyes y los derechos fundamentales.

Y en este caso, el Registro no ha respetado la dicción literal del artículo 145 del Registro de la Propiedad ni ha respetado los derechos de Patial Group, S.L.

Octava. Sobre la irretroactividad.

La interpretación hecha por el Registro de la Propiedad supone una aplicación retroactiva de las prohibiciones de disponer.

El principio de irretroactividad consiste en el efecto de las normativas o de las decisiones administrativas no pueden alcanzar a situaciones o hechos surgidos o acontecidos antes de su entrada en vigor, especialmente si son restrictivas de derechos individuales, no favorables o de carácter sancionador.

Así, el principio de la irretroactividad se asienta en la certeza y seguridad jurídica, con la finalidad de garantizar el respeto de los derechos adquiridos y de las situaciones jurídicas beneficiosas, al evitar que las normas sean aplicadas de manera retroactiva y puedan afectar situaciones ya consolidadas.

Por todo ello, no resulta comprensible que se pretenda aplicar con carácter retroactivo las prohibiciones de disponer ni al cedente de la opción de compra, ni mucho menos a la beneficiaria de dicha opción, Patial Group, S.L.

Novena. Conclusiones.

Como conclusiones de todo lo antedicho, podemos establecer las siguientes:

- Conceptualmente, donde una norma no distingue, no deben distinguir sus interpretaciones.

- Una prohibición de disponer prohíbe disponer en el futuro, pero no tiene sentido conceptual prohibir haber dispuesto en el pasado.

- El titular de un derecho inscrito, en este caso Patial Group, S.L., no puede ver vulnerado ni menoscabado su derecho por asientos posteriores derivados de actos o procedimientos en los que no haya sido parte ni tenido, al menos, la posibilidad de defenderse.

- Las medidas cautelares tendrán el alcance que determine quien las acuerde, y en cuanto restrictivas de derechos individuales, no pueden ser objeto de interpretación extensiva.

- Quien adquiere de buena fe (y máxime si lo hace a título oneroso) confiado en el contenido del registro y de la normativa registral vigente, merece ser protegido.

Y en su resolución, el Registro de la Propiedad número 8 de Barcelona, vulnera todos los extremos antedichos:

- Infravalora y menosprecia la norma del artículo 145 Reglamento Hipotecario, al interpretarla más allá de su dicción literal que es lo que el legislador quiso.

- Decide de manera arbitraria que prohibir disponer implica prohibir inscribir actos dispositivos voluntarios pero realizados fehacientemente antes de la imposición de tal prohibición.

- Deja indefenso a un tercero de buena fe, Ratial Group, S.L., titular de un derecho inscrito antes de que constara anotada una prohibición de disponer relativa al titular registral, y en cuya adopción no ha sido oído ni podido defenderse, perdiendo todos sus derechos.

- Deduce inopinadamente que la Agencia Tributaria ha decidido acordar una prohibición de disponer dirigida al titular registral, cuando en realidad lo que ha acordado es una prohibición dirigida al titular del registro (el registrador) para que en lo sucesivo no inscriba ningún acto dispositivo.

En resumen, la prohibición de disponer de la Agencia Tributaria no puede suponer una prohibición al Registrador de inscribir actos dispositivos voluntarios realizados antes de la prohibición.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho: (...).

Al Registro de la Propiedad número ocho de Barcelona, para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto Recurso (gubernativo) frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de

la Propiedad, en relación a la escritura a la que se ha hecho referencia en el presente Recurso y darle la tramitación correspondiente; todo ello a fin de que, una vez que sean seguidos los trámites oportunos, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la escritura notarial en cuestión, en los términos interesados en la misma y con los efectos subsiguientes que sean procedentes.

Otrosí digo que mediante el presente escrito intereso la práctica de la anotación preventiva de suspensión de la inscripción de la escritura de fecha 15/12/2023, en virtud de los artículos 323, 42.9.º y 42.º10.º de la Ley Hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe 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; 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, 30 de abril y 30 de junio de 2025.

1. La presente resolución tiene por objeto una escritura de compraventa en ejercicio de un derecho de opción.

Son hechos relevantes para la resolución del presente expediente los siguientes:

- mediante escritura autorizada el 4 de agosto de 2021, se inscriben las fincas, con fecha 19 de octubre de 2021, a nombre de la sociedad «House Gologal 2000, S.L.».
- mediante escritura autorizada el 11 de julio de 2022, que se inscribió el 3 de enero de 2023, se constituye e inscribe un derecho de opción de compra a favor de la compañía «Patial Group, S.L.» en las fincas 29.742, 29.723 y 29.732.
- con fechas 29 de noviembre de 2022 y 7 de diciembre se dictan mandamientos de prohibición de disponer. La fecha de la anotación es 3 de enero de 2023.
- con fecha 14 de julio de 2023 se dicta mandamiento, junto con acuerdo de prohibición de disponer de fecha 6 de julio de 2023. La anotación es de fecha 30 de agosto de 2023.
- finalmente, mediante escritura autorizada el día 14 de diciembre de 2023, la mercantil «House Global 2000, S.L.» vende a la entidad mercantil «Patial Group, S.L.» en ejercicio del derecho de opción de compra existente a su favor las registrales 29.723, 29.732 y 29.742.

Resumidamente, la registradora señala en su extensa nota de calificación que estando anotada una prohibición de disponer con anterioridad a favor de la Agencia Tributaria, no puede inscribirse la compraventa.

El recurrente manifiesta, resumidamente, que la escritura de compraventa es ejecución de un derecho de opción anterior a la prohibición de disponer, por lo que debe aplicarse el artículo 145 del Reglamento Hipotecario.

2. 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.

3. 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

finest 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.

4. 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 con el 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 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».

5. 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 de la Agencia Tributaria ordenando la prohibición de disponer con anterioridad a la escritura que documenta el acto dispositivo, pero basada la escritura en un derecho de opción anterior al mandamiento de la prohibición de disponer.

En el supuesto del presente expediente las prohibiciones de disponer se dictaron con fechas 29 de noviembre de 2022 y 7 de diciembre, respecto de la primera anotación; y 14 de julio de 2023 y 6 de julio de 2023, respecto de la segunda. Las anotaciones de prohibición de disponer se practicaron el 3 de enero la primera y el 30 de agosto la segunda.

La compraventa en ejecución de la opción de compra se formalizó en escritura autorizada por el notario de Cardedeu, don Enrique García Castrillo, el día 14 de diciembre de 2023, es decir muy posterior no sólo a las fechas de los mandamientos de prohibición de disponer, sino también muy posteriores a las anotaciones practicadas.

Es de señalar que, en la escritura de 14 de diciembre de 2024, en el apartado, cargas, se hizo constar expresamente que las fincas estaban gravadas con sendas prohibiciones de disponer, por lo que el adquirente tenía pleno conocimiento de la situación registral.

6. Por último, el recurrente solicita que se practique anotación preventiva por defecto subsanable.

La registradora ha calificado, acertadamente, el defecto como subsanable, por lo que no hay impedimento para tomar la anotación de suspensión. No obstante, como el efecto de la anotación de suspensión, por defecto subsanable, es el de prorrogar la vigencia del asiento de presentación, ese efecto ya ha quedado cumplido con la interposición del recurso.

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, 23 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.