

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14290 *Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Estepona n.º 2, por la que se suspende la inscripción de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, por existir anotada, con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que motiva la ejecución, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Dependencia Regional de Recaudación de Málaga de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.*

En el recurso interpuesto por don P. M. J., abogado, en representación de doña A. R., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Estepona número 2, don Ricardo Alfaro Roa, por la que se suspende la inscripción de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, por existir anotada, con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que motiva la ejecución, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Dependencia Regional de Recaudación de Málaga de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Hechos

I

Se expidió decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Estepona en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 49/2016.

II

Presentada el día 5 de noviembre de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Estepona número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Don Ricardo Alfaro Roa, Registrador de la Propiedad Número Dos del Distrito Hipotecario de Estepona, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 13233, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación, expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Estepona, el día 18/03/2025, en Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 49/2016, fue presentado en este Registro por M. J., P., el día 05/11/2025, asiento número 6367 del Diario 2025.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. En el historial registral de la finca, con posterioridad a la inscripción del derecho real de hipoteca que motiva la ejecución –inscripción 5.ª–, figura anotada y vigente –Anotación

letra C–, de fecha doce de junio de 2.024, una prohibición de disponer ordenada contra el titular registral, por la Dependencia Regional de Recaudación de Málaga de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, como medida para asegurar el cobro de las deudas y/o sanciones con la Hacienda Pública Estatal.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

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

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho segundo anterior, debe tenerse en consideración:

1. En relación con la anotación de prohibición de disponer ordenada por la Hacienda Pública Estatal, hay que hacer constar que 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 registral 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 –caso que nos ocupa– 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. –Resoluciones de 19-2-2020 y 7-6-2022, entre otras–.

En las prohibiciones de disponer decretadas en procesos penales o en expedientes administrativos ha de aplicarse el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, lo que provoca el cierre registral no solo frente a los actos posteriores a la anotación, sino también de los anteriores, 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, ello, con el objetivo de asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa. Resolución de la DGSJyFP de fecha 3 de Octubre de 2.024.

A tenor de lo expresado y a los efectos de subsanar el defecto aducido, resultaría necesario una autorización de la citada Administración que ordenó la prohibición de disponer, pues es a ella, a quien constitucionalmente compete decidir si el acto dispositivo cuya inscripción se pretende y su reflejo registral obstan o no al estricto cumplimiento de la legalidad administrativa.

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

En su virtud, acuerdo:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el

Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ricardo Alfaro Roa registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Estepona 2 a día veinticinco de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. M. J., abogado, en representación de doña A. R., interpuso recurso el día 19 de diciembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Que en fecha 25 de noviembre de 2025 he sido notificada de la calificación negativa del titular de este Registro del procedimiento registral identificado con el número de entrada 13233, en relación a la inscripción del decreto de adjudicación de 25 de febrero de 2025, firmado por el Letrado de la Administración de Justicia D. P. P. G., en el marco del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 49/2016 respecto a la finca registral siguiente:

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Estepona número 2, finca registral número 57.996, al tomo 1.280, libro 1.029, folio 122 inscripción 5.^a

Que, frente a la referida calificación negativa, la compareciente, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente recurso gubernativo las siguientes consideraciones y hechos:

Hechos.

I

El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el decreto de adjudicación presentado, al considerar que resulta aplicable al presente supuesto el criterio de la DGSJFP contenido en la resolución de fecha de 3 de octubre de 2024.

Dicha resolución sostiene que las prohibiciones de disponer acordadas en procesos penales o en expedientes administrativos quedan sujetas al principio de prioridad del art. 17 de la Ley Hipotecaria, produciendo un cierre registral no solo frente a los actos posteriores a la anotación, sino frente a los anteriores, de modo que la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre superiores intereses de los ciudadanos, como pueden ser los penales o los urbanísticos, con el objeto de asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa.

Fundamentos de Derecho.

I

La cuestión que se plantea en presente recurso consiste en determinar si la prohibición de disponer impide la inscripción del derecho de propiedad adquirido por los adjudicatarios de la finca subastada.

La aplicación de la doctrina contenida en la Resolución de la DGSJFP de 3 de octubre de 2024 –o en cualquier otra resolución– no puede realizarse de forma automática ni acrítica, sino que exige un análisis individualizado del caso concreto. Resulta imprescindible ponderar los derechos en conflicto conforme los principios de proporcionalidad y necesidad, a fin de alcanzar una solución equilibrada y no arbitraria.

En este sentido, debe analizarse expresamente si la prohibición de disponer acordada responde a razones de orden público y si concurre un interés público efectivo y concreto que justifique el cierre registral. Sin embargo, la calificación recurrida se limita a reproducir la doctrina citada sin identificar ni concretar cuál es el interés público que se vería vulnerado o comprometido en este supuesto específico. Al mencionar la resolución de la DGSJFP de 3 de octubre de 2024, menciona, entre los intereses superiores de los ciudadanos, los penales y urbanísticos, que no aparecen en este caso concreto. Tampoco son aplicables a este supuesto de hecho las resoluciones mencionadas: RDGSJFP de 19 de febrero de 2020 y 7 de junio de 2022, que tienen por supuesto de hecho, la primera, una escritura de compraventa 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 considerar los documentos pendientes de despacho.

Cuando existen intereses o derechos en conflicto, de los que uno debe prevalecer sobre otro, es necesario que se ponderen, aplicando principios de proporcionalidad y necesidad para lograr un equilibrio justo y no arbitrario. La resolución que se recurre mediante el presente recurso se limita a aplicar la doctrina de la DGSJFP mencionada sin concretar cual es el interés público que se está vulnerando o se ve en peligro en este caso en concreto. No se realiza una ponderación de derechos de la que se concluya cual es la justificación para el cierre registral a dos adquirentes que, de buena fe y confiando en el contenido de las resoluciones judiciales (art. 24 CE, art. 9.3 CE) y de la normativa vigente (art. 145 RH) acuden a un procedimiento de subasta hipotecaria en el que, tras ser satisfecho el derecho del acreedor así como los impuestos derivados de la transmisión (pues son adquirentes onerosos), se les impide inscribir su derecho adquirido conforme a la legalidad vigente, argumentando la existencia de un interés público abstracto que no se concreta. No puede trasladarse al adquirente el riesgo de una interpretación registral posterior y sobrevenida, situándolo en una situación de indefensión y que pone de manifiesto las incoherencias de nuestro ordenamiento jurídico.

En este supuesto que nos ocupa, la anotación preventiva de prohibición de disponer no trae causa de un procedimiento penal, ni responde a exigencias de orden público, ni a la defensa de la legalidad urbanística o administrativa; la Administración Tributaria actúa como un sujeto más del tráfico jurídico y no en ejercicio de *imperium*. Debe recordarse que no toda actividad realizada por un órgano administrativo ha de calificarse, necesariamente, como un acto de naturaleza pública sujeta a esta disciplina del ordenamiento jurídico. No cabe equiparar los actos dotados de *imperium* con los realizados en el ejercicio de sus competencias reconocidas legalmente.

En consecuencia, la deuda tributaria que mantiene la mercantil Ferrovei, SL frente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria no constituye una obligación de orden público, sino una deuda de naturaleza privada frente a la AEAT, por lo que resulta plenamente aplicable el artículo 145 del Reglamento Hipotecario.

Por ello, no puede reconocerse prioridad alguna a una prohibición de disponer acordada por la Administración actuando sin *imperium* frente a la inscripción derivada de una ejecución hipotecaria culminada, que proviene de una hipoteca y de una nota marginal de expedición de cargas anteriores a la prohibición de disponer (del año 2017 frente a la prohibición de disponer de 2024). De admitirse lo contrario, el propio ordenamiento jurídico incurriría en una evidente incoherencia al impedir la inscripción de un decreto de adjudicación ordenada por un Letrado de la Administración de Justicia, que ejerce sus funciones con carácter de autoridad y con sujeción al principio de legalidad, en el ejercicio de la fe pública judicial (art. 440 LOPJ y 456 LOPJ), y que en su propio decreto ordena “la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, incluso de las que hubieren podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el art. 688 de la LEC”.

Asimismo, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme al cual el decreto de adjudicación firme dictado en el seno de una ejecución hipotecaria ordena la cancelación de todas las cargas, gravámenes y anotaciones posteriores a la hipoteca ejecutada, incluso de aquellas que se hubieren practicado con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas a que se refiere el artículo 688 de la LEC. Dicho efecto cancelatorio tiene carácter legal e imperativo y no queda condicionado a la naturaleza de la carga posterior, vinculando directamente al Registrador de la Propiedad, que no puede revisar el fondo de la resolución ni limitar su eficacia mediante una interpretación extensiva de una prohibición de disponer posterior.

En el presente caso, el propio decreto de adjudicación dictado por el Letrado de la Administración de Justicia ordena expresamente “la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, incluso de las que hubieren podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación”, en estricta aplicación del artículo 674 LEC. Desconocer dicho mandato legal supondría vulnerar los principios de tutela judicial efectiva (art 24 CE), seguridad jurídica (art 9.3 CE) y respeto debido a las resoluciones judiciales firmes dictadas por autoridad competente en el ejercicio de la fe pública judicial (arts. 440 y 456 LOPJ).

II

El artículo 145 del Reglamento Hipotecario resulta plenamente aplicable, toda vez que las fechas relevantes para decidir sobre la cancelación de la prohibición de disponer y la procedencia de la inscripción de la adjudicación son:

- La fecha de constitución de la hipoteca (4 de agosto de 2008),
- y la fecha de la nota marginal de expedición de certificación de cargas (14 de noviembre de 2017),

Ambas anteriores a la adopción de la medida cautelar de prohibición de disponer (24 de junio de 2024). En consecuencia, procede el levantamiento de dicha anotación conforme al citado precepto reglamentario, sin que resulte aplicable la doctrina de la DGSJFP invocada por el Registrador, al no hallarnos ante un supuesto de defensa de la legalidad administrativa.

En este caso nos encontramos ante un acto dispositivo posterior a la anotación preventiva de prohibición de disponer pero basados en asientos anteriores al de la anotación preventiva de prohibición de disponer. Es en este caso, siguiendo lo dispuesto en la RDGRN de 5 de mayo de 2016, aplicable a este supuesto, donde el acto es inscribible, por aplicación del principio de prioridad y el mencionado art. 145 RH (RDGRN 8/7/10 y RDGRN 3/8/11).

También es doctrina consolidada de la DG que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen, debe matizarse si se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosa, que no provienen de la voluntad del titular afectado por la anotación, sino que provienen de procedimientos, como en este caso, seguidos en sede judicial (resolución de 31 de enero de 2013).

La subasta y posterior adjudicación del bien inmueble se producen como consecuencia de una anotación preventiva de embargo derivada del procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 49/2016, anterior en el tiempo, lo que determina su preferencia registral.

Antes de practicarse la anotación de prohibición de disponer, ya constaba la existencia de la ejecución de hipoteca y nota marginal de expedición de cargas (14 de noviembre de 2017), constando la afección de este bien inmueble al procedimiento de ejecución hipotecaria seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Estepona.

Una prohibición de disponer prohíbe disponer voluntariamente, no prohíbe ser sujeto pasivo de una disposición forzosa como ha ocurrido en este caso. Sería contrario al principio de responsabilidad universal de los bienes del deudor (art. 1911 CC) que la prohibición de disponer impidiera los actos de disposición forzosa ordenados en sede judicial. Este principio otorga seguridad jurídica (art. 9.3 CE) al acreedor, asegurando el cobro de su crédito con cualquier bien del deudor, no dejando a este desprotegido, citando aquí la resolución de la DGRN de 30 de enero de 1931, que establece que la anotación preventiva sería inútil y vacía de contenido precautorio y cautelar si no se pudiera hacer efectivo el principio de responsabilidad universal del deudor por una prohibición de disponer que es posterior. En el mismo sentido, la Resolución de la DGRN de 13 de abril de 2012 confirmó la plena inscribibilidad de la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria aun existiendo una prohibición de disponer vigente.

Las prohibiciones de disponer deben interpretarse de forma estricta y restrictiva, limitadas a los actos de disposición voluntaria. No pueden equipararse a prohibiciones de inscripción, pues ello supondría una interpretación extensiva inadmisibles de medidas cautelares, que por su naturaleza restrictiva de derechos no pueden ampliarse más allá de sus estrictos términos.

Por ello, un ordenamiento que permite celebrar la subasta de un bien inmueble, a pesar de la prohibición de disponer, para que el acreedor hipotecario vea satisfecha la deuda, pero que cierra el Registro de la Propiedad a los adquirentes onerosos y de buena fe que han cumplido con sus obligaciones legales y fiscales (abonando el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y siguiendo el proceso con arreglo a la ley), resulta del todo incoherente. Los adquirentes de buena fe (y máxime si lo hacen a título oneroso), que confían en la normativa registral vigente (art. 145 RH) y en las resoluciones que emanan de las autoridades deben ser protegidos (art. 24 CE), debiendo perfeccionarse su adquisición conforme a la normativa registral.

Por todo lo expuesto, procede estimar el presente recurso y revocar la calificación negativa recurrida, ordenando la inscripción del decreto de adjudicación y la cancelación de la anotación preventiva de prohibición de disponer.

La prohibición de disponer controvertida, posterior a la hipoteca y a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, no trae causa de un procedimiento penal ni responde a exigencias de orden público o de defensa de la legalidad administrativa, por lo que no puede prevalecer frente a una ejecución hipotecaria judicialmente tramitada y culminada conforme a Derecho. Resulta, en consecuencia, plenamente aplicable el artículo 145 del Reglamento Hipotecario y la doctrina consolidada de la Dirección General que limita el alcance de las prohibiciones de disponer a los actos de disposición voluntaria, sin extenderlas a las enajenaciones forzosas.

Negar la inscripción supondría una interpretación extensiva e improcedente de una medida cautelar restrictiva de derechos, contraria a los principios de prioridad registral, seguridad jurídica y tutela judicial efectiva, y lesiva para los adquirentes de buena fe y a título oneroso.

En su virtud:

Al Registro de la Propiedad de Estepona 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 al decreto de adjudicación al que se ha hecho referencia en el presente recurso darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa llevando a cabo los trámites de inscripción del decreto de adjudicación, cuya copia autorizada se ha adjuntado a este recurso en los términos interesados en el mismo».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 23 de diciembre 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; 37.2 y 405.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 90.3 de la 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; 1.3.º, 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 número 27/1981, de 20 de julio, y 46/1990, de 15 de marzo; las Sentencias 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, 20 de marzo, 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024 y 25 de febrero, 30 de abril y 8 de julio de 2025.

1. Se discute en el presente recurso si cabe la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, pese a constar anotada, con posterioridad a la hipoteca, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Dependencia Regional de Recaudación de Málaga de la Agencia Estatal de Administración Tributaria dictada contra el titular registral que constituyó la hipoteca.

2. El registrador suspende la práctica del asiento solicitado, porque, «con posterioridad a la inscripción del derecho real de hipoteca que motiva la ejecución – inscripción 5.ª–, figura anotada y vigente –Anotación letra C–, de fecha doce de junio de 2.024, una prohibición de disponer ordenada contra el titular registral, por la Dependencia Regional de Recaudación de Málaga de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, como medida para asegurar el cobro de las deudas y/o sanciones con la Hacienda Pública Estatal». Añade que «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 registral 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 –caso que nos ocupa– 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. –Resoluciones de 19-2-2020 y 7-6-2022, entre otras–. En las prohibiciones de disponer decretadas en

procesos penales o en expedientes administrativos ha de aplicarse el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, lo que provoca el cierre registral no solo frente a los actos posteriores a la anotación, sino también de los anteriores, 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, ello, con el objetivo de asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa. Resolución de la DGSJyFP de fecha 3 de Octubre de 2.024».

3. El recurrente contraargumenta que: «La aplicación de la doctrina contenida en la Resolución de la DGSJFP de 3 de octubre de 2024 –o en cualquier otra resolución– no puede realizarse de forma automática ni acrítica, sino que exige un análisis individualizado del caso concreto. Resulta imprescindible ponderar los derechos en conflicto conforme los principios de proporcionalidad y necesidad, a fin de alcanzar una solución equilibrada y no arbitraria (...) En este supuesto que nos ocupa, la anotación preventiva de prohibición de disponer no trae causa de un procedimiento penal, ni responde a exigencias de orden público, ni a la defensa de la legalidad urbanística o administrativa; la Administración Tributaria actúa como un sujeto más del tráfico jurídico y no en ejercicio de *imperium*. Debe recordarse que no toda actividad realizada por un órgano administrativo ha de calificarse, necesariamente, como un acto de naturaleza pública sujeta a esta disciplina del ordenamiento jurídico. No cabe equiparar los actos dotados de *imperium* con los realizados en el ejercicio de sus competencias reconocidas legalmente. En consecuencia, la deuda tributaria que mantiene la mercantil Ferroevi, SL frente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria no constituye una obligación de orden público, sino una deuda de naturaleza privada frente a la AEAT, por lo que resulta plenamente aplicable el artículo 145 del Reglamento Hipotecario».

Con carácter previo, debe señalarse que el historial registral, en lo que interesa al presente recurso, es el siguiente: «Ferroevi, SL» adquiere la finca por la inscripción 4.^a; «Ferroevi, SL» constituye dos hipotecas, en la inscripción 5.^a y 7.^a, respectivamente; se anota prohibición de disponer ordenada por la Dependencia Regional de Recaudación de Málaga de la Agencia Estatal de Administración Tributaria dictada contra «Ferroevi, SL», al amparo del artículo 170.6 de la Ley General Tributaria, y se presenta testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictado en el procedimiento de ejecución de la hipoteca que motivó la inscripción 5.^a

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, de 5 de febrero, 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 confluente 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 Dependencia Regional de Recaudación de Málaga de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. 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, (en cualquier caso, como ya se ha visto, la hipoteca es posterior a la inscripción de dominio y anterior a la anotación de prohibición de disponer que lo grava) 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. Por último, frente a la alegación del recurrente de que la deuda tributaria que mantiene la mercantil «Ferroevi, SL» frente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria no constituye una obligación de orden público, sino una deuda de naturaleza privada frente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por lo que resulta plenamente aplicable el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, notamos que esta argumentación no puede sostenerse. Las Resoluciones citadas «supra» se refieren indistintamente a las resoluciones ordenadas en procesos penales o administrativos, por tutelar ambos intereses de orden público, sin que al Registrador competa ponderar la naturaleza del crédito ostentado por la Agencia Tributaria. En este sentido, como señala la Resolución de 20 de abril de 2024, las resoluciones administrativas, al igual que las penales, tutelan un componente de orden público que busca asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa y evitar la defraudación de los intereses colectivos, como se refleja igualmente en el principio de autotutela administrativa. La prohibición de disponer en el ámbito tributario no busca solo proteger un crédito, sino asegurar que los bienes queden afectos al resultado de un procedimiento de investigación o apremio, evitando alzamientos de bienes, sin que el registrador pueda calificar la naturaleza «más o menos» pública de la deuda, por formar ello parte del fondo de la resolución y por estar su calificación limitada en los términos del artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

En cualquier caso, debe notarse que la anotación de prohibición de disponer ya está practicada y que, en consecuencia, rige respecto de ella la reiterada doctrina de este Centro Directivo de que: una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). De este modo, como señala la Resolución de 1 de junio de 2023, si el «recurrente entiende que alguno de los asientos practicados por el registrador no ha sido practicado conforme a las normas del ordenamiento jurídico tiene a su disposición los remedios en el mismo previstos (artículo 30, 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria). Lo que no puede pretender es que esta Dirección General le ampare en su pretensión de dictar al registrador competente por razón del territorio (artículo 2 del Reglamento Hipotecario), el contenido de la modificación de unos asientos ya practicados, cuyo contenido está sujeto al principio de legalidad y se encuentran bajo salvaguarda judicial y cuya modificación está igualmente sujeta a estrictas normas de procedimiento».

9. En conclusión, constando anotada una prohibición de disponer dictada por la Dependencia Regional de Recaudación de Málaga de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, no cabe la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de la ejecución de una hipoteca anterior a dicha anotación sin la correspondiente autorización de la Agencia Tributaria 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, 17 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.