

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17339 *Resolución de 29 de abril 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 Granada n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por constar presentada, con posterioridad a dicha escritura, mandamiento de anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por Juzgado.*

En el recurso interpuesto por doña P. R. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por constar presentada, con posterioridad a dicha escritura, mandamiento de anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por Juzgado.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa otorgada el día 4 de diciembre de 2025 ante el notario de Granada, don Luis María Rojas Martínez del Mármol, con el número 2.249 de protocolo, la entidad «Orion Inside Investment, SL» vendía a don L. D. F. N., don C. A. L. L., doña P. R. L. y don J. J. L. T. las fincas registrales número 5.983/48 y 5.990 de Monachil.

II

El día 4 de diciembre de 2025, causando el asiento de presentación número 5.133 del Diario 2025, se presentó dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 6.

Posteriormente, el día 22 de diciembre de 2025, se presentó mandamiento de anotación preventiva de prohibición de disponer dictado el día 12 de diciembre de 2025 por el Juzgado de Instrucción número 50 de Madrid, causando el asiento de presentación número 5411 del Diario 2025. La anotación correspondiente se practicó el día 13 de enero de 2026.

La referida escritura de compraventa fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este registro de la propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.).

Naturaleza: escritura publica.

Notario: Luis María Rojas Martínez del Mármol.

N.º protocolo: 2249/2025.

Fecha de autorización: 04/12/2025.

Fecha de presentación: 04/12/2025.

Asiento: 5133 Diario: 2025.

N.º entrada: 11318.

Hechos:

Presentado para su calificación y despacho el documento antes referenciado, por el que «Orion Inside Investment, SL»; vende a: don L. D. F. N., don C. A. L. L., doña P. R. L.

y don J. J. L. T., las fincas 5990 y 5983/48 de Monachil. Que con fecha [sic] El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con esta fecha calificación negativa, en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho:

Primero.

En virtud de Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de junio de 2022 que fue publicada en el BOE 26 de julio de 2022. La Dirección General confirma que la prohibición de disponer, aun siendo posterior, al estar dictada por Juzgado cierra el Registro a todo acto dispositivo, no solo a actos posteriores, sino también para los otorgados con anterioridad a la práctica de la anotación preventiva.

Es reiterada la doctrina de esta Dirección General (véase Resoluciones a continuación) que la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer no es aplicable en los procedimientos judiciales, en los que prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas.

De acuerdo con esta doctrina, la compraventa no puede inscribirse, puesto que cuando tuvo entrada en el Registro el título, ya existía sobre la finca una anotación de prohibición de disponer ordenada en un procedimiento judicial que, prevalece en el procedimiento registral en aras a garantizar el cumplimiento de la legalidad administrativa.

Artículos 1.3.º, 17, 18, 26, 27, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 145 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1981, 7 de junio de 1993, 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001, 26 de febrero de 2008, 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015, 28 de enero y 5 de mayo de 2016, 21 de julio de 2017 y 24 de enero y 13 de junio de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de marzo de 2022, y, en lo relativo a la extinción de comunidad, el artículo 405 del Código Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 2012, 20 de enero de 2015, 1 de julio de 2016, 25 de julio de 2017 y 19 y 27 de julio de 2018, y la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de junio de 2020, 5 de enero, 16 de febrero, 10 y 16 de marzo y 22 de junio de 2022, 15 de junio de 2023 y 20 de marzo y 30 de abril de 2024.

Acuerdo.

Por lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado conforme a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 6 - Granada a día catorce de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior calificación, doña P. R. L. interpuso recurso el día 25 de febrero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Que mediante el presente escrito la diciente presenta recurso, contra la calificación negativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en tiempo y forma legal, en base a los siguientes:

Hechos:

Primero. Que con fecha 23 de enero de 2026, se notifica a Todosierranevada, SL calificación negativa de la inscripción del documento público de compraventa otorgado el 4 de diciembre de 2025, por el notario Don Luis María Rojas Martínez del Mármol bajo su protocolo 2249 (...)

Segundo. Que en la expresada escritura la diciente adquiere con carácter ganancial mitad indivisa de las fincas finca número 5990 y finca número 5983/48 de Monachil, Registro de la Propiedad de Granada número 6 (...)

Tercero. Presentado para su calificación y despacho el documento antes referenciado, el Registrador titular del correspondiente registro de la propiedad, emite con fecha 14 de enero de 2026, calificación negativa en virtud de Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de junio de 2022, publicada en el BOE de 26 de julio de 2022, manifestando dicha calificación, que de acuerdo con esta doctrina, la compraventa no puede inscribirse, puesto que cuando tuvo entrada el título en el Registro, ya existía sobre la finca una anotación de prohibición de disponer ordenada en un procedimiento judicial acordándose la suspensión de la inscripción del documento.

Cuarto. Que el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que se pretende inscribir se realizó el día 4 de diciembre de 2025, remitida telemáticamente al Registro de la Propiedad de Granada número 6 a las trece horas y cuarenta y ocho minutos del día cuatro de diciembre del año dos mil veinticinco, copia electrónica de la escritura autorizada, por el Notario de Granada, don Luis María Rojas Martínez del Mármol número 2249/2025 de su protocolo.

Que la nota informativa del correspondiente registro de la propiedad, con carácter continuado, conforme al artículo 354.a del Reglamento Hipotecario, es emitida el 2 de diciembre de 2025 a las 13:31.

De dicha información se comprueba que no existen cargas registradas, sin que exista la anotación de prohibición de disponer que expresa la calificación negativa. Se informa que en la escritura notarial de compraventa (...) está incluida la nota continuada registral.

Que hasta el 4 de diciembre de 2025 en que se otorga el documento público de compraventa, el Registro de la Propiedad de Granada número 6 no informa de la entrada de la prohibición de disponer sobre las fincas adquiridas.

Con fecha 17 de febrero de 2026, tras tener la interesada conocimiento de la calificación negativa, solicita nota simple informativa al Registro de la Propiedad de Granada número 6. En dicha nota aparece inscrita la prohibición de disponer, sin informar de su fecha de entrada o inscripción, del Juzgado del que proviene, así como ninguna información en cuanto a la naturaleza de la prohibición (...)

Quinto. La diciente ha actuado de buena fe, con toda diligencia y garantías del sistema jurídico registral para obtener la correspondiente seguridad jurídica en su operación inmobiliaria. Sin embargo, comprobado todos los hechos y datos resulta que los hechos contenidos en la calificación negativa de inscripción del documento público de compraventa del caso que nos ocupa no coinciden con los datos que el registro de la propiedad de Granada número 6 informó en la nota continuada del día dos de diciembre de 2025, sin que tampoco notificara a la notaría solicitante de la nota continuada la entrada en el registro de la prohibición de disponer, si así fue el caso, ya que esta parte

desconoce con claridad lo sucedido, por falta de transparencia e información clara tanto en la calificación negativa de la inscripción como en la nota simple solicitada.

En este caso, la interesada ve vulnerado los principios principales que garantizan nuestro sistema registral.

En cuanto a la Publicidad Registral, que garantiza que los derechos inscritos son conocidos por todos y tienen eficacia erga omnes (frente a todos), de la nota simple aportada se comprueba que la prohibición de disponer que aparece inscrita en ambas fincas no tiene información alguna de su fecha ni del Juzgado ordenante.

Atendiendo al principio de Fe Pública Registral, siendo este la garantía máxima al tráfico jurídico, protegiendo al tercero que adquiere un derecho basándose en la información del Registro, no solo es vulnerado si no que el Registro aporta una información en la nota continuada del día 2 de diciembre de 2026 y en la calificación negativa de la inscripción ofrece una información distinta, manifestando la anotación de la prohibición de disponer.

La legitimación Registral nos garantiza que los asientos registrales se presumen exactos y válidos mientras no se demuestre lo contrario, lo que ampara al titular inscrito. Esta garantía tampoco se puede aplicar a nuestro caso, porque del asiento de la prohibición de disponer no se informa de ningún dato necesario.

Por todo lo expuesto

Solicita a a [sic] la Dirección General de los Registros y del Notariado, admita este escrito en tiempo y forma, acepte el Recurso contra la calificación negativa, estimando la inscripción del documento de compraventa así como el cumplimiento de los principios y garantías jurídicas de nuestro sistema registral».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 6 de marzo de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe se aclaraba que la prohibición de disponer trae causa de la pieza de medidas cautelares número 2032/2025-0001 y se ordenó por resolución de fecha 30 de septiembre de 2025: «Esa anotación de prohibición de disponer se dictó en el 30 de septiembre de 2025, mientras que el título público de Luis María Rojas Martínez del Mármol, se otorgó el día cuatro de diciembre de 2025, y aunque se presentó en el Registro de la Propiedad con anterioridad, posteriormente a su presentación se produjo la presentación telemática en el registro del mandamiento para practicar la anotación de prohibición de disponer».

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 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 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 Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1942, 30 de diciembre de 2011, 9 de abril de 2019 y de 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 junio y 10 de octubre de 2025.

1. Se discute en el presente recurso si cabe la inscripción de una escritura de compraventa otorgada el día 4 de diciembre de 2025 y presentada en el Registro el mismo día, mediante la cual «Orion Inside Investment, SL» vende a: don L. D. F. N., don C. A. L. L., doña P. R. L. y don J. J. L. T. Con posterioridad a la presentación de dicha escritura, el día 22 de diciembre de 2025, se presentó mandamiento de anotación preventiva de prohibición de disponer dictado el día 12 de diciembre de 2025 por el Juzgado de Instrucción número 50 de Madrid, causando el asiento número 5411 del Diario 2025. Según consta en el mandamiento y en el informe del registrador, la prohibición de disponer trae causa de la pieza de medidas cautelares 2032/2025-0001 y se ordenó por resolución de fecha 30 de septiembre de 2025.

2. El registrador suspende la práctica del asiento solicitado, puesto que la vigencia de la anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal cierra el Registro a los actos posteriores, aunque deriven de asientos anteriores al de la anotación preventiva de prohibición de disponer.

3. La recurrente entiende que lo procedente es la inscripción de la escritura de compraventa, pues los compradores actuaron de buena fe, al no constar la prohibición de disponer como carga registral en el momento de otorgar la escritura. Señala que «los hechos contenidos en la calificación negativa de inscripción del documento público de compraventa del caso que nos ocupa no coinciden con los datos que el registro de la propiedad de Granada número 6 informó en la nota continuada del día dos de diciembre de 2025, sin que tampoco notificara a la notaría solicitante de la nota continuada la entrada en el registro de la prohibición de disponer, si así fue el caso». Añade que «la interesada ve vulnerado los principios principales que garantizan nuestro sistema registral. En cuanto a la Publicidad Registral, que garantiza que los derechos inscritos son conocidos por todos y tienen eficacia erga omnes (frente a todos), de la nota simple aportada se comprueba que la prohibición de disponer que aparece inscrita en ambas fincas no tiene información alguna de su fecha ni del Juzgado ordenante. Atendiendo al principio de Fe Pública Registral, siendo este la garantía máxima al tráfico jurídico, protegiendo al tercero que adquiere un derecho basándose en la información del Registro, no solo es vulnerado si no que el Registro aporta una información en la nota continuada del día 2 de diciembre de 2026 y en la calificación negativa de la inscripción ofrece una información distinta, manifestando la anotación de la prohibición de disponer. La legitimación Registral nos garantiza que los asientos registrales se presumen exactos y válidos mientras no se demuestre lo contrario, lo que ampara al titular inscrito. Esta garantía tampoco se puede aplicar a nuestro caso, porque del asiento de la prohibición de disponer no se informa de ningún dato necesario».

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 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. Esto es así dada la preeminencia del orden jurisdiccional penal sobre el civil (vid. artículos 10 y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y Sentencia del Tribunal Supremo número 568/2022, 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. 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 (vid. 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 otro 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).

7. Debe destacarse que el supuesto de hecho que ha motivado el presente recurso no guarda identidad de razón con el que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2025. Se debatía en dicha Resolución «si es inscribible en el Registro de la Propiedad una escritura pública de compraventa respecto de la cual concurren las circunstancias siguientes: a) dicha escritura, otorgada el día 23 de abril de 2025, se presentó el mismo día 23 de febrero de 2025 en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, y b) el día 8 de mayo de 2025, durante la vigencia del asiento de presentación, se presentó mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción número 14 de Marbella, con fecha 5 de mayo de 2025, por el que, en el procedimiento de diligencias previas sobre delitos sin especificar, y en virtud de auto dictado el día 30 de abril de 2025, se acuerda como medida cautelar la prohibición de disponer sobre la finca objeto de la escritura primeramente presentada». A la luz de dichos hechos, argumentó lo siguiente: «(...) debe destacarse la circunstancia de que, en el supuesto analizado por la Resolución de 25 de febrero de 2025, el mandamiento judicial de prohibición de disponer se otorgó con anterioridad al otorgamiento de la escritura de venta, lo determina que, al menos en el plano civil, en el momento en el que se otorgó el negocio dispositivo, la prohibición de disponer ya se había dictado, por lo que la venta implicaba una contravención de dicha medida cautelar. Y por este motivo, resultaba procedente que el Registrador tomara en consideración el mandamiento judicial al calificar la escritura de venta, aunque el primero se haya presentado en segundo lugar,

dado que su expedición anterior al otorgamiento de la escritura determina la nulidad de esta. Es por ello que, en tal caso, la calificación conjunta no implicaba una desnaturalización del principio de prioridad, pues no nos encontramos en puridad ante tal conflicto, sino a la presentación con posterioridad de un título del que resulta la falta de validez del primero (...) No ocurre así, sin embargo, en el supuesto de hecho que motiva este expediente, en el que el auto judicial ordenando la prohibición de disponer (30 de abril de 2025) es posterior a la escritura de venta (23 de abril de 2025) y se presenta en el Registro de la Propiedad también con posterioridad a esta, pues, al expedirse el mandamiento judicial de prohibición de disponer una vez la venta ya se ha otorgado, no puede considerarse que dicho mandamiento anule la venta, ni que la escritura implique contravención de la prohibición de disponer ordenada, pues no existía tal prohibición en el momento en que se celebró el negocio dispositivo. Ni siquiera el juez que ordena el mandamiento ha hecho un especial pronunciamiento que ponga de manifiesto que el adquirente haya sido notificado o haya sido parte en el procedimiento o que a su juicio existan indicios racionales de que adquirente sea testaferro o cómplice en una adquisición fraudulenta que impida considerarle un tercero protegido (artículos 20, párrafo último, y 40 de la Ley Hipotecaria). Hacer efectiva la prohibición de disponer penal frente a un adquirente anterior a la medida judicial adoptada y que tiene a su favor mientras no se desvirtúe judicialmente la presunción de que ha adquirido de buena fe (véase artículo 34 de la Ley Hipotecaria) supondría una clara contravención del principio constitucional de tutela judicial efectiva. Por lo tanto, en el presente caso, debe prevalecer el principio de prioridad, pues el título presentado en segundo lugar no determina necesariamente la nulidad del primero. En consecuencia, el criterio sostenido en la calificación no puede mantenerse». Por lo tanto, la Resolución de 10 de octubre de 2025 estimó el recurso y admitió la inscripción de la compraventa primeramente presentada porque el mandamiento de prohibición de disponer presentado y dictado con posterioridad a la venta estaba basado en un auto de fecha igualmente posterior a dicha venta. Distinto es el supuesto que motiva el presente expediente, en el que la venta se otorga el día 4 de diciembre de 2025 y el mandamiento, dictado el día 12 de diciembre de 2025, trae causa de una pieza de medidas cautelares en la cual, por resolución de 30 de septiembre de 2025, en cuya parte dispositiva «se acuerda el embargo preventivo y prohibición de disponer de los siguientes bienes inmuebles que figuran a nombre de Orion Inside Investments SL (...)».

Por lo tanto, debe determinarse si la fecha decisiva es la del mandamiento (posterior a la escritura) o la de la resolución judicial de la que este trae causa (anterior a la escritura).

Con relación a las anotaciones preventivas de embargo, nuestra jurisprudencia ha señalado reiteradamente que el embargo existe desde que se dicta la resolución; así lo afirma la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, número 376/2001, 18 de abril, que establece que: «el embargo existe jurídicamente desde que la autoridad judicial lo decreta legalmente, con independencia de su anotación en el Registro de la Propiedad, la cual no puede condicionar su existencia ni tiene valor constitutivo respecto a dicha traba, aunque evidentemente conceda a la misma una mayor relevancia (Sentencias de 26 de Julio de 1994 y las que en la misma se mencionan, de 4 de Abril de 1980 y 24 de Noviembre de 1986, entre otras)». En este sentido, el artículo 587 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que: «El embargo se entenderá hecho desde que se decreta por el Letrado de la Administración de Justicia o se reseñe la descripción de un bien en el acta de la diligencia de embargo, aunque no se hayan adoptado aún medidas de garantía o publicidad de la traba. El Letrado de la Administración de Justicia adoptará inmediatamente dichas medidas de garantía y publicidad, expidiendo de oficio los despachos precisos, de los que, en su caso, se hará entrega al procurador del ejecutante que así lo hubiera solicitado». Asimismo, el artículo 149 de la misma ley califica como acto procesal «de comunicación» a los «mandamientos, para ordenar el libramiento de certificaciones o testimonios y la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad, Mercantiles, de Buques, de ventas a plazos de bienes muebles, notarios, o funcionarios al servicio de la Administración de

Justicia». La forma de mandamiento como acto de comunicación también se recoge en los artículos 629, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Al amparo del artículo 165 del Reglamento Hipotecario, resulta claro que el mandamiento en que se solicite la anotación preventiva de embargo debe insertar literalmente la resolución judicial respectiva, con su fecha. En los mismos términos se pronuncia el artículo 57.2.º de la Ley Hipotecaria cuando exige que el mandamiento librado al registro para solicitar la anotación de legados o de derechos hereditarios deba insertar literalmente la providencia dictada por el juez; providencia que a su vez deberá reunir los requisitos formales previstos al respecto por el artículo 208 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A mayor abundamiento, traemos a colación la Resolución de este Centro Directivo de 6 de junio de 2006, que dispone: «Propiamente, el mandamiento no es una resolución judicial, sino un acto de comunicación. Así se desprende del art. 149.5 Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme al cual los actos procesales de comunicación del tribunal serán “mandamientos, para ordenar el libramiento de certificaciones o testimonios y la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los registradores de la propiedad”. Así pues, los mandamientos, además de tener la consideración de actos de comunicación (no resoluciones judiciales), son competencia del Secretario Judicial. Por lo que se refiere a su forma, el artículo 152.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que “los actos de comunicación se realizarán bajo la dirección del Secretario Judicial, que será el responsable de la adecuada organización del servicio”. En el caso planteado en este recurso se trata de mandamientos ordenando una anotación preventiva de embargo y debe estar firmados, como es el caso, por el propio Secretario Judicial, al no ser actos encomendados al Cuerpo de Auxilio Judicial por el artículo 478.a) de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Partiendo de esta premisa, cuando el Tribunal decreta que se libre un mandamiento para la práctica de la anotación de un embargo, o de una mejora de embargo, no estamos más que ante la proyección extraprocesal de un acto procesal, como es la afectación del bien».

A la vista de los argumentos anteriores, resulta claro que la fecha a la que debe atenderse es la de la resolución que ordena la prohibición de disponer, y no al mandamiento que, en palabras de la resolución citada, proyecta extraprocesalmente dicho acto procesal. Por lo tanto, habiéndose ordenado la prohibición mediante resolución judicial de 30 de septiembre de 2025, dicha medida cautelar ya existía cuando, el día 4 de diciembre, el afectado vendió la finca objeto de dicha prohibición, ejercitando un poder de disposición del cual ya había sido privado en virtud de resolución judicial firme.

En consecuencia, debe compartirse el criterio del registrador. La prohibición de disponer ordenada antes de la escritura de venta y presentada en el registro después impide la inscripción de la venta, salvo que medie resolución judicial autorizando expresamente dicha inscripción.

8. Por último, cabe atender a la alegación del recurrente, respecto a improcedencia de la práctica de la anotación preventiva de prohibición de disponer. Como señala la Resolución de 11 de marzo de 2025, es doctrina reiterada de esta Dirección General que el objeto exclusivo del recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad y Mercantil se dirige a decidir si la calificación denegatoria, ya sea total o parcial, es adecuada a Derecho, no siendo posible admitir otra pretensión como es la que aquí se quiere hacer valer: es decir la determinación de la validez o no del título inscrito y en consecuencia la procedencia o no de la práctica de una inscripción ya efectuada, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. No cabe instar recurso frente a la calificación positiva del registrador por la que se extienda el correspondiente asiento. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria, 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil).

9. En conclusión, el presente recurso debe desestimarse. Si, estando pendiente de despacho una escritura de compraventa, se presenta en el Registro un mandamiento de prohibición de disponer penal de fecha posterior a la escritura de compra, pero dictado como acto de comunicación procesal de una resolución judicial que ordenó dicha prohibición de disponer y se emitió con anterioridad a dicha escritura, debe suspenderse la inscripción de la compraventa en tanto no medie autorización del juez de Instrucción 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, 29 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.