

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23619 *Resolución de 3 de octubre de 2024, 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 Alicante n.º 7, por la que se deniega la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas al existir anotada una prohibición de disponer en procedimiento penal sobre la misma finca.*

En el recurso interpuesto por don O. F. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 7, don José Luis Rueda Egea, por la que se deniega la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas al existir anotada una prohibición de disponer en procedimiento penal sobre la misma finca.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria número 777/2015 se libró testimonio, el día 21 de diciembre de 2024, de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas. Con posterioridad a la hipoteca que se ejecutaba, estaba anotada una prohibición de disponer en procedimiento penal sobre la finca objeto de adjudicación.

II

Presentado el día 22 de mayo de 2024 los citados testimonio y mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Alicante número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 1273 del año: 2024.
Asiento n.º: 78 Diario: 2024.
Presentado el 22/05/2024 a las 09:05:13.
Presentante: presentada por mensajero enviado por.
Interesados: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Sa, H. Q., O. F. G.
Naturaleza: Mandamiento Judicial.
Objeto: adjudicación por ejecución de hipoteca.
N.º Juicio: 777/2015 de 21/12/2022.
Juzgado: Juzgado 1.ª Instancia 1 Alicante, Alicante.
Resolución de calificación desfavorable del Registro de la Propiedad de Alicante número siete.

Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se practica la operación registral interesada en base a los siguientes:

Hechos:

1. El título calificado consiste en un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, expedido por el letrado de la administración de justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Alicante, don I. C. B. P., relativo a la

ejecución de la hipoteca que recae sobre las fincas registrales 51.927 y 51.615, cuyo dominio figura inscrito a nombre de don H. Q. En virtud del citado decreto, el dominio de la finca registral 51.927 se adjudica a favor de don O. F. G., y el de la finca 51.615 a favor del ejecutante, es decir, la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA.

2. En el historial registral de ambas fincas, con posterioridad a la inscripción del derecho real de hipoteca que motiva la ejecución (inscripción 7.º), figura anotada (anotación A), el día uno de diciembre de 2014, una prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal (1924/2013), en virtud de mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción 6 de Fuenlabrada. La mencionada anotación ha sido objeto de dos prórrogas (anotaciones C y D), con fecha de veintinueve de noviembre de 2018 y veintisiete de diciembre de 2022, respectivamente, de manera que las citadas anotaciones de prohibición de disponer se encuentran vigentes.

Fundamentos de Derecho:

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

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

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

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

Resuelvo suspender la práctica de la inscripción solicitada por los motivos expuestos.
- En Alicante.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Rueda Egea registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alicante 7 a día nueve de julio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don O. F. G. interpuso recurso en virtud de escrito fechado el día 31 de julio de 2024 y en base a lo siguiente:

«Hechos:

Primero.—La adjudicación del inmueble por parte de mi representado, proviene de un procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 5 de Alicante. El Decreto de adjudicación de fecha 7 de julio de 2022, en su Fundamento de Derecho Tercero establece “en Resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2016 en un caso que constaba en el Registro una prohibición de disponer de un órgano penal con posterioridad a una anotación preventiva de embargo, se considera que ello no es óbice para que el bien pueda ser objeto de enajenación forzosa y de inscripción el decreto de adjudicación sin arrastre de la prohibición, dado que el decreto de adjudicación trae causa de una anotación preventiva de embargo anterior a la prohibición de disponer (...)

Segundo.—A través de resolución de calificación desfavorable del registro de la propiedad de Alicante número 7. En el Hecho número 2 de la citada resolución el Registrador advierte que “En el historial registral de ambas fincas, con posterioridad a la inscripción del derecho real de hipoteca que motiva la ejecución (inscripción 1.ª), figura anotada (anotación A), el día uno de diciembre de 2014, una prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal (1924/2013), en virtud de mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción 6 de Fuenlabrada. La mencionada anotación ha sido objeto de dos prórrogas (anotaciones C y D), con fecha de veintinueve de noviembre de 2018 y veintisiete de diciembre de 2022, respectivamente, de manera que las citadas anotaciones de prohibición de disponer se encuentran vigentes”.

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

Resolviendo finalmente la suspensión de la inscripción solicitada (...)

Fundamentos de Derecho.

Primero.—Requisitos procesales:

Se atienden los artículos 325 de la Ley Hipotecaria, respecto la legitimación, el artículo 326 de la LH, en relación al plazo de un mes que se otorga para la presentación del recurso, contenido de debe contener el escrito y el motivo de la impugnación, en nuestro supuesto, la calificación negativa, de la resolución de fecha 9 de julio de 2024 y

el artículo 327 de la LH que hace mención al organismo donde dirigimos el recurso y la documentación que debemos acompañar, el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada.

Segundo.–Asunto de fondo:

Tal como se advierte en el Hecho Primero el Decreto de adjudicación de fecha 7 de julio de 2022, en su Fundamento de Derecho Tercero establece “en Resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2016 en un caso que constaba en el Registro una prohibición de disponer de un órgano penal con posterioridad a una anotación preventiva de embargo, se considera que ello no es óbice para que el bien pueda ser objeto de enajenación forzosa y de inscripción el decreto de adjudicación sin arrastre de la prohibición, dado que el decreto de adjudicación trae causa de una anotación preventiva de embargo anterior a la prohibición de disponer”. Como consecuencia nos hallamos: a) ante una venta (ejecución) forzosa en la que no es el titular quien dispone del bien, sino el juez ante el ejercicio de un derecho derivado de un crédito que tenía el privilegio del artículo 1923 del Código Civil; b) el ejecutado por lo tanto no dispone, a pesar de la literalidad del mandamiento decretando la prohibición de disponer, y, por lo tanto, no le afecta la incapacidad de la prohibición; c) el embargo del que deriva la ejecución ya constaba anotado tanto cuando se remata la subasta, como cuando se anota la prohibición, y d) la prohibición de disponer se decreta en un procedimiento penal, con lo que ello supone de tutela del interés público.

Nuestro supuesto, idéntico al que resuelve la Resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2016, en su Fundamento de Derecho Tercero afirma “La seguridad jurídica y la responsabilidad patrimonial universal han de permitir que se evite la responsabilidad de un bien con circunloquios y actuaciones que impidan la realización de dicho bien para el pago de las deudas. Téngase en cuenta que la oposición a la ejecución por parte del deudor (propietario del bien) ejecutado se basa paradójicamente en su vinculación con los delitos que se le imputan y en la alegación de la prohibición de disponer decretada en las diligencias penales abiertas contra él en la Audiencia Nacional.

Como se ha señalado repetidamente no es el titular de la finca quien dispone, sino juez en el procedimiento de ejecución, por lo que no está afectada por la prohibición su capacidad dispositiva.

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

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, haciéndose eco de las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1912 y 22 de marzo de 1943 y Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de enero de 1928 y 7 de febrero de 1929 el rigor normativo, sin embargo, ha sido objeto de matización cuando se trata de actos de disposición o enajenación posteriores a la prohibición pero 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, constanding inscrita una prohibición de disponer, 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 1255 del Código Civil)' (Resolución de 28 de octubre de 2015).

Debe señalarse que los artículos 18 y 100 de la Ley y el Reglamento Hipotecario impiden que el registrador cuestione el fondo de las resoluciones judiciales y el juez de la ejecución calificó y desestimó la existencia de la anotación preventiva en su decreto de sobreseimiento. No se olvide que las resoluciones de los jueces civiles gozan de la misma eficacia que las penales.

Por lo expuesto, si bien acierta la registradora al considerar el interés público protegido con las anotaciones preventivas de prohibición de disponer dictadas en procedimientos penales, al haber sido tenido en cuenta ese interés por el juez ejecutante que entendió sobre la alegación realizada por el propietario, no cabe sino entender que la adjudicación en la subasta no estaba afectada por la prohibición.

4. [sic]. En cuanto a la cancelación de la anotación de prohibición de disponer, se sigue el criterio ya marcado por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 8 de junio de 2010, 3 de agosto de 2011 y 28 de enero de 2016), de impedir el acceso registral de los actos dispositivos realizados con posterioridad; permitir la inscripción de los actos anteriores a la prohibición de disponer, con arrastre de ésta, salvo que se trate de anotaciones de prohibición de disponer ordenadas por autoridades administrativas y penales, en cuyo caso también se impide la inscripción de dichos actos anteriores; y sin afectar, ni impedir la inscripción, sin arrastre de la prohibición, cuando se trate de actos que sean el desenvolvimiento de asientos anteriores a la prohibición de disponer, como ocurre en el presente caso, en el que el decreto de adjudicación trae causa de una anotación preventiva de embargo anterior a la prohibición de disponer".

Así también lo interpreta el TS cuando afirma 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 Universal de los bienes del deudor" (Sentencia 9 de abril de 2019, número 221/2019).

Tanto la doctrina científica como la jurisprudencia del TS tienen declarado que la prohibición de disponer no excluye la validez de los actos dispositivos realizados con anterioridad al asiento de prohibición de disponer, pues tales actos dispositivos tienen validez civil (STS 2 de marzo de 1943 y 21 de febrero de 1912). Consecuentemente con ello, registralmente, la anotación preventiva no es obstáculo para la inscripción o anotación de tales actos dispositivos anteriores, como en nuestro supuesto (es decir, no opera la eficacia excluyente del principio de prioridad respecto de los mismos), sin arrastre de la prohibición, atendiendo la decisión adoptada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alicante a través del mencionado Decreto número 472/2022.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 21 de agosto de 2024, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria; 432 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.

1. El título calificado consiste en un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, expedido por el letrado de la administración de justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alicante, relativo a la ejecución de la hipoteca que recae sobre las fincas registrales 51.615 y 51.927, cuyo dominio figura inscrito a nombre de don H. Q. En virtud del citado decreto, el dominio de la finca registral 51.927 se adjudica a favor de don O. F. G., y el de la finca 51.615 a favor del ejecutante, es decir, la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». En el historial registral de ambas fincas, con posterioridad a la inscripción del derecho real de hipoteca que motiva la ejecución (inscripción 7.º), figura anotada (anotación A), el día 1 de diciembre de 2014, una prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal (número 1924/2013), en virtud de mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción número 6 de Fuenlabrada. La mencionada anotación ha sido objeto de dos prórrogas (anotaciones C y D), con fecha de 29 de noviembre de 2018 y 20 de diciembre de 2022, respectivamente, de manera que las citadas anotaciones de prohibición de disponer se encuentran vigentes.

El registrador deniega la inscripción por existir la citada anotación de prohibición de disponer dictada en procedimiento penal.

El recurrente entiende que tal anotación preventiva de prohibición de disponer no impide la inscripción de la adjudicación y la cancelación de las cargas posteriores, ya que la prohibición de disponer no excluye la validez de los actos dispositivos realizados con anterioridad al asiento de prohibición de disponer, sin arrastre de la prohibición.

2. En relación con la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer, de acuerdo con la doctrina reitera de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos»), se han de distinguir dos grandes categorías:

– 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. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. Es esta una solución que se puede denominar ecléctica. Por un lado, se entiende que, en la medida en que el artículo 145 del Reglamento Hipotecario impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, a «sensu contrario», que no impide los realizados con anterioridad -conclusión que resulta también de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 17 de la propia Ley Hipotecaria-. Sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que ésta se arrastrará.

– las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 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 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 la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

3. Atendiendo a este criterio la nota de calificación ha de ser confirmada. La pretensión del recurrente de inscribir el testimonio de adjudicación sin ni siquiera el arrastre de la carga, no sería admisible ni siquiera si la prohibición de disponer posterior a la hipoteca que ahora se ejecuta fuera de carácter voluntario. Pero siendo una prohibición de disponer dictada en procedimiento penal no cabe tampoco inscribir la adjudicación.

4. La alegación del recurrente de que el juez de la ejecución ya ha valorado la existencia de la prohibición, no puede prosperar pues no es aquél, sino el juez de lo Penal que acordó la medida el que 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). Y esto no significa calificar el fondo de la resolución judicial, sino la competencia del juez o tribunal, a lo que legitima el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

5. Tampoco se puede acoger la pretensión del recurrente de aplicar la doctrina de este Centro Directivo relativo a la validez de la ejecución sobre bienes sujetos a prohibición de disponer, pues ello es sólo aplicable a las prohibiciones de disponer de carácter voluntario, y además conllevarían el arrastre de la carga que aquí se discute.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 3 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.