

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**5801** *Resolución de 25 de febrero de 2025, 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 Torrevieja n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto don J. A. H. M., abogado, en nombre y representación de doña I. B., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrevieja número 3, don Alejandro María Bañón González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

El día 29 de mayo de 2024 se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3 una escritura pública de compraventa autorizada el mismo día por el notario de Torrevieja, don José Julio Barrenchea, con número 2.499 de protocolo. En dicha escritura, la sociedad mercantil «Yolo Holidays, SL», titular de las fincas registrales número 314.612/19 y 314.638, representada por don S. V., como administrador solidario de la entidad, las vendía a doña I. B. La presentación física de la copia autorizada, junto con la justificación del pago del Impuesto, tuvo lugar el día 25 de julio de 2024.

Entre ambas fechas, sobre dichas fincas y otras más se presentó el día 8 de julio de 2024 en el Registro de la Propiedad un mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción número 1 de Orihuela, en el que se seguía el procedimiento de auxilio judicial europeo número 107/2024, contra el expresado don S. V. La presentación inicial fue por fax, incluyendo la totalidad del mandamiento firmado digitalmente y con su código seguro de verificación, si bien, adicionalmente, se recibió el original sellado por el Juzgado por correo certificado. Como consecuencia de la presentación de la expresada documentación, se hizo constar, por nota al margen del asiento de presentación de la compraventa, la prórroga de éste, por quedar la calificación de la escritura de compra pendiente de la calificación del mandamiento presentado.

Del mandamiento penal presentado resultaba que el delito perseguido era el de estafa, que la decisión que se ejecutaba es una resolución de decomiso dictada el día 25 de abril de 2024 por el Juzgado de Instrucción de Flandes Oriental, División de Gante, y que dicha resolución había sido reconocida por auto, que se testimoniaba, del juez de Instrucción de Orihuela 1, de fecha 8 de julio de 2024. En la parte dispositiva de este auto se acordaba «reconocer y ejecutar la resolución de decomiso remitida por el Ministerio Fiscal –Alicante– dictada por el Juzgado de Instrucción de Flandes Oriental, división de Gante, en fecha 25 de abril de 2024, para su reconocimiento y ejecución al amparo del Reglamento 2018/1805 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de noviembre sobre el reconocimiento mutuo de las resoluciones de embargo y decomiso, en la que se decreta el embargo de los bienes relacionados en el antecedente de hecho único de esta resolución en garantía de una cantidad de 6.788,091 euros».

Previo calificación de los documentos referidos (escritura pública de compraventa y mandamiento), se presentó el día 6 de septiembre de 2024 otro mandamiento aclaratorio de fecha 29 de agosto de 2024, haciendo constar que las medidas registrales concretas a practicar eran las de anotación preventiva de embargo y de prohibición de disponer.

El día 6 de agosto de 2024 se presentó sobre las mismas fincas registrales 314.612/19 y 314.638, entre otras, otro mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción número 2 de Benidorm, en el que se seguía el procedimiento de auxilio judicial europeo número 119/2024, contra la mercantil «Yolo Holidays, SL». Se expidió también como consecuencia de un certificado del Juzgado de Instrucción del Tribunal de Primera Instancia de Flandes oriental, División de Gante (Bélgica) que, por el auto de fecha 26 de junio de 2024 del mismo Juzgado –que en el mandamiento se testimonia– ha sido objeto de ejecución. El mandamiento fue calificado con defecto y estaba pendiente de aclaración en cuanto a la definición del asiento registral a practicar.

## II

Presentada dicha escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3, fue objeto de la siguiente nota calificación:

«Presentante: H. M., J. A.

Alejandro María Bañón González, Registrador del Registro de la Propiedad de Torrevieja Tres.

Calificado el precedente documento suspendo su inscripción por el siguiente defecto que considero subsanable:

Se suspende la inscripción de la escritura de conformidad con el artículo 432.1 d) del Reglamento Hipotecario pues, hallándose presentado el mandamiento que se hace constar en el apartado hechos, por el que se ordena la práctica de una anotación de prohibición de disponer en causa criminal, si bien el mandamiento no ordena que el registrador se abstenga de practicar operaciones, al reflejarse en el mismo como posible título afectado por la causa que motiva esta calificación, se entiende que debe suspenderse la práctica de la misma hasta la resolución del procedimiento.

Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

I. Escritura pública de compraventa autorizada por el Notario de Torrevieja, José Julio Barrenechea García, el día 29/05/2024, número de protocolo 2499/2024, con entrada número 5415 en el Registro de la Propiedad Número Tres de Torrevieja, presentada por vía telemática en el Libro Diario 2024 bajo el asiento 573 de fecha 29/05/2024, habiéndose presentado físicamente copia autorizada de la misma en soporte papel, junto con la justificación del pago del impuesto el día 25/07/2024.

II. Por la escritura objeto de la presente la mercantil Yolo Holidays SL titular de las fincas registrales 314638 y 314612/19, representada por Don S. V. como administrador solidario de la entidad, las vende a I. B.

III. La escritura fue presentada telemáticamente el día 29 de mayo de 2024. La calificación registral de la escritura quedó suspendida de conformidad con el art. 255 LH, pues faltaba acreditar la autoliquidación del ITP AJD. El día 25 de julio se aportó copia autorizada de la escritura junto con justificante de presentación en la oficina liquidadora del impuesto de transmisiones.

IV. Entre ambas fechas, sobre dichas fincas y otras más se presentó el 8 de julio de 2024 un mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción número 1 de Orihuela, en el que se sigue un procedimiento de Auxilio Judicial Europeo, el número 107/2024, contra el expresado S. V. La presentación inicial fue por fax, incluyendo la totalidad del mandamiento firmado digitalmente y con su CSV, no obstante lo cual, fue luego recibido el original sellado por el juzgado por correo certificado. Como consecuencia de la presentación de la expresada documentación se hizo constar, por nota al margen del asiento de presentación de la compra, la prórroga de éste, por quedar la calificación de la escritura de compra pendiente de la calificación del mandamiento presentado.

V. Del mandamiento penal presentado resulta que el delito perseguido es el de estafa, que la decisión que se ejecuta es una resolución de decomiso dictada el 25 de abril de 2024 por el Juzgado de Instrucción de Flandes Oriental, división de Gante; y que dicha resolución ha sido reconocida por auto, que se testimonia, del juez de instrucción de Orihuela 1, de 8 de julio de 2024. Y de este auto resulta:

a) En los antecedentes: “Que en fecha 27/06/2024 tuvo entrada en este Juzgado, vía exhorto, documentación procedente del Juzgado de Instrucción de Flandes Oriental, división Gante, y certificado a que se refiere el artículo 9 de la Decisión Marco 2003/577/JAI del Consejo de la Unión Europea de 22 de Julio, relativa a la ejecución de medidas de embargo preventivo o aseguramiento de pruebas sobre bienes y documentos propiedad de Yolo Holidays SL (NIF [...]), domiciliada en calle (...) interesando se proceda al embargo de las mismas en garantía de una cantidad de 6.788.091 euros, siendo investigado en dicho procedimiento S. V. S., administrador único de dicha empresa, nacido en Sint-Truiden el (...) y con domicilio en el partido judicial de Orihuela (...).”

b) Y en la parte dispositiva, que lo que se reconoce una resolución de decomiso, si bien adoptada, según puede desprenderse del contexto, en una fase todavía cautelar del procedimiento.

Así, en su primer párrafo se acuerda “reconocer y ejecutar la resolución de decomiso remitida por el Ministerio Fiscal –Alicante– dictada por el Juzgado de Instrucción de Flandes Oriental, división de Gante, en fecha 25 de abril de 2024, para su reconocimiento y ejecución al amparo del Reglamento 2018/1805 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de noviembre sobre el reconocimiento mutuo de las resoluciones de embargo y decomiso, en la que se decreta el embargo de los bienes relacionados en el antecedente de hecho único de esta resolución en garantía de una cantidad de 6.788,091 euros”.

Y en el segundo párrafo se decide “encomendar a la Oficina de Recuperación y Gestión de Activos, la gestión del bien embargado, de llevarse a cabo la realización anticipada del mismo”.

V. Previa calificación de, mandamiento presentado por nota de 14 de agosto, se presenta el día 6 de septiembre otro mandamiento aclaratorio de 29 de agosto de 2024 haciendo constar que las medidas registrales concretas a practicar son las de anotación preventiva de embargo y de prohibición de disponer.

VII [sic]. El día 6 de agosto de 2024 se ha presentado sobre las mismas fincas registrales 314638 y 314612/19, entre otras, otro mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción número 2 de Benidorm, en el que se sigue un procedimiento de Auxilio Judicial Europeo, el número 119/2024, contra la mercantil Yolo Holidays SL. Se expide también como consecuencia de un certificado del Juzgado de Instrucción del Tribunal de Primera Instancia de Flandes oriental, división de Gante (Bélgica) que, por el auto de 26 de junio de 2024 del mismo juzgado –que en el mandamiento se testimonia– ha sido objeto de ejecución. El mandamiento ha sido calificado con defecto y está pendiente de aclaración en cuanto a la definición del asiento registral a practicar.

VII [sic].–Aunque la calificación queda en suspenso, debe advertirse que en la escritura el notario advierte expresamente de la necesidad de acreditar el nombramiento del compareciente como administrador solidario de la sociedad a través de una copia autorizada de la escritura de nombramiento, sin que la advertencia que el propio notario hizo al respecto haya sido objeto de subsanación.

Fundamentos de Derecho.

1. Medida registral ordenada por el juzgado.

El mandamiento expedido el 29 de agosto de 2024 hace constar expresamente que las medidas registrales concretas a practicar son las de embargo y prohibición de disponer, lo que obliga a deslindar, a efectos de calificación, los requisitos relativos a uno y otro tipo de anotación.

## 2. La anotación preventiva de prohibición de disponer.

Como se ha reflejado en los antecedentes de hecho, del auto de 8 de julio de 2024 resulta que el delito perseguido es el de estafa y que la resolución objeto de reconocimiento se remite tiene como origen un juzgado de instrucción de Bélgica cuya fecha es de 25 de abril de 2024. El auto es de reconocimiento y ejecución al amparo del Reglamento 2018/1805 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de noviembre sobre el reconocimiento mutuo de las resoluciones de embargo y decomiso.

Así pues, la medida judicial acordada remite al concepto penal y procesal del decomiso, algo que resulta, no sólo de la referencia expresa a esa palabra en la parte dispositiva de la resolución, sino también de la decisión de encomendar a la ORGA la gestión posterior de los bienes afectados.

Tomada la expresión “decomiso” desde el punto de vista de nuestro derecho interno, hay que estar a los artículos 127 a 127 octies del Código Penal; pero también, y con gran relevancia para la comprensión de sus efectos con respecto a terceros, a los arts. 803 ter letras a) a u) la Ley de Enjuiciamiento Criminal, en los que se regula la intervención de terceros afectados por el decomiso y el procedimiento de decomiso autónomo. Subyace en todos estos preceptos la idea de que el decomiso produce como efecto el de la privación de la propiedad de los elementos que han sido utilizados para perpetrar el delito u obtenidos a través del mismo. Se toman los bienes, medios, instrumentos y ganancias objeto del decomiso y se ponen en depósito hasta que el juez resuelva si se procederá a su realización anticipada, a su utilización provisional, a aplicar el precio de los mismos al pago de indemnizaciones de las víctimas, o a adjudicarse al Estado.

Desde el punto de vista del derecho de la Unión Europea, la expresión decomiso debe ponerse en relación, y así lo hace el juez en los antecedentes del auto en cuestión, con el Reglamento (UE) 2018/1805 del parlamento europeo y del consejo de 14 de noviembre de 2018 sobre el reconocimiento mutuo de las resoluciones de embargo y decomiso, y con la Ley 23/2014, de 20 de noviembre, de reconocimiento mutuo de resoluciones penales en la Unión Europea. La remisión a ambas normas lo es también a los conceptos de embargo y de decomiso que, como medida judicial (todavía no, como medida registral concreta) se recogen en las normas de la Unión Europea.

La Directiva 2014/42/UE del Parlamento europeo y del Consejo de 3 de abril de 2014, en su art. 2, “definiciones” considera el “decomiso” como “la privación definitiva de un bien por un órgano jurisdiccional en relación con una infracción penal” y el embargo como “la prohibición temporal de transferir, destruir, convertir, disponer o poner en circulación bienes, o la custodia o el control temporales de bienes”, lo que deja muy difusa la línea de división entre el asiento registral del embargo y el de la prohibición de disponer”.

Y, recientemente, la Directiva (UE) 2024/1260 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, sobre recuperación y decomiso de activos, en su art. 3 define como “embargo”, “la prohibición temporal de transferir, destruir, convertir, enajenar o poner en circulación bienes, o la custodia o el control temporales de bienes”; y como “decomiso”, “la privación definitiva de un bien dictada por un órgano jurisdiccional en relación con una infracción penal”.

Así pues, no se da al embargo el concepto que es propio de nuestra LEC, sino otro más cercano a una medida dirigida a bloquear los bienes afectados, sustrayéndolos al tráfico jurídico e impidiendo su disposición.

En definitiva, que la orden de la autoridad de emisión, cuyo reconocimiento o ejecución se plantee, emplee la palabra “embargo” o “embargo preventivo”, no debería tomarse en el sentido de nuestra LEC sino en el de las directivas mencionadas. Y sea en tales términos, o directamente, en el de el de “decomiso”, debería ponerse más bien en relación con el concepto de una medida judicial de prohibición de disponer. De modo que, sin perjuicio de que puedan también fijarse cuantías dirigidas al aseguramiento de las responsabilidades generadas, lo fundamental será que se produzca el efecto indicado de impedir la disposición del bien.

Junto a todos estos conceptos, relativos al efecto final práctico del decomiso, la actual regulación interna permite distinguir entre un decomiso definitivo, que va a formar parte de la resolución que ponga fin al proceso, y uno preventivo o cautelar. Esta posibilidad (algunos autores hablan de “decomiso anticipado”) tiene su base en el art. 127 octies del Código Penal, en el que se dispone, con el fin de “garantizar la efectividad del decomiso”, que “los bienes, medios, instrumentos y ganancias podrán ser aprehendidos o embargados y puestos en depósito por la autoridad judicial desde el momento de las primeras diligencias”.

Así entendido el decomiso cautelar, como una medida de carácter provisional dirigida a asegurar la resolución que lo acuerde con carácter definitivo, su reflejo registral debería tener lugar a través del asiento, de naturaleza también provisional, de la anotación preventiva; y dentro de este tipo de asiento, el de la anotación preventiva de la prohibición de disponer. Prevista en el art. 42.4.º de la Ley Hipotecaria, esta anotación presenta diversas particularidades que son consecuencia del ámbito específico en el que se desarrolla, y que están relacionadas con el fin perseguido en la mayoría de las ocasiones: sustraer el inmueble, específicamente el bien decomisado, del tráfico jurídico y asegurar su adjudicación definitiva al Estado.

Esta perspectiva de medida cautelar, adoptada de forma inmediata, queda sujeta a las posteriores decisiones del juzgado o tribunal y las mínimas garantías de intervención del/la investigado/da, así como de otros posibles afectados en la resolución. Su inmediata constatación registral en forma de anotación, si se produjere, no prejuzga el sentido de la calificación registral que merecerá la decisión definitiva de decomisar contenida en una sentencia de condena, momento en el que tendrán que ser valorados, en términos de tutela judicial efectiva, todos los requisitos exigibles para una posterior inscripción de la adjudicación.

En la línea de cuanto ha quedado expuesto, el mandamiento presentado por el juzgado expresamente alude a que lo que ha de practicarse es, junto con la de embargo, una anotación preventiva de prohibición de disponer, y con arreglo a ello se han examinado y decidido los efectos registrales que tiene la documentación presentada.

### 3. La anotación de embargo.

El mandamiento se refiere también a la práctica de anotación preventiva de embargo, un asiento diferente de la anotación preventiva de prohibición de disponer que no puede beneficiarse directamente del cierre, en términos de prioridad registral, que sí se va a reconocer a la de prohibición de disponer, como veremos a continuación.

Ahora bien, como el efecto final de esta nota de calificación va a consistir en la suspensión del procedimiento registral en cuanto al título previo de compra que está presentado y, con él, de los títulos posteriores (a resultas de lo que se acuerde en la causa penal) no se entrará todavía en la calificación registral relativa a la práctica de la anotación preventiva de embargo.

4. Efecto de la anotación de prohibición de disponer que se va a practicar respecto de la escritura presentada. La Resolución de la DGSJFP de 7 de junio de 2022.

En la citada resolución de la Dirección General afrontó un caso en el que, estando presentada en el registro la escritura de compra objeto de la calificación recurrida, se había presentado antes un mandamiento expedido por un juzgado de instrucción ordenando la anotación de prohibición de disponer. El registrador suspendió la inscripción de la compra invocando el art. 432.1 RH, que dice: “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”.

Frente a la alegación de los recurrentes de que debía aplicarse el principio de prioridad registral, y, en consecuencia, inscribir la venta y denegar la anotación

preventiva ordenada judicialmente presentada con posterioridad, la Dirección General consideró aplicable el invocado art. 432.1.º RH, declarando: “El mandamiento presentado en procedimiento criminal por falsedad documental, estafa y blanqueo de capitales cabe encuadrarlo en este caso, pues no sólo expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles en cuestión, sino que además puede poner en entredicho la propia validez de la transmisión formalizada”.

Añade la Dirección General que “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, al tratarse de un procedimiento de estafa y falsedad documental, pone en entredicho la propia validez de la documentación previa y, por ende, de la transmisión efectuada”.

Y concluye, en la misma línea, rechazando que pueda aplicarse en estos casos toda la doctrina relativa a la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer pues “no se trata de un procedimiento civil, sino penal, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas”:

“Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. No cabe duda de que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto. Y es que en estas últimas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.”

En resoluciones posteriores no ha resultado modificado el efecto práctico que resulta de la citada resolución de la DGSJFP. Especialmente clarificadora es la de 30 de abril de 2024. En ella se hace una relación de supuestos posibles en los que la resolución de prohibición de disponer presentada después puede afectar a la transmisión presentada antes. A los efectos de la presente nota, destaca la diferenciación que subyace en dicha resolución, a pesar de la equiparación que viene haciendo entre ambas, entre prohibiciones de disponer penales y administrativas, dando entrada sólo para éstas –y no para las penales– a la puesta en relación entre la fecha de la diligencia administrativa que se ejecuta y la fecha de la transmisión presentada.

Contra la presente nota de calificación (...).

Torrevieja. El registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alejandro María Bañón González registrador/a titular de Torrevieja número tres a día dos de octubre del dos mil veinticuatro.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Elche número 2, don Ventura Márquez de Prado Noriega, quien mantuvo la calificación del registrador de la Propiedad de Torrevieja número 3 mediante nota de fecha 30 de octubre de 2024.

## IV

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. H. M., abogado, en nombre y representación de doña I. B., interpuso recurso el día 29 de noviembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que mediante escrito presentado en fecha de 10 de octubre de 2.024, con el número de entrada 7.995 de 2.025, y al amparo de lo dispuesto en los arts. 19 bis y 275 bis de la LH y del R.D. 1.039/2.003, se solicitó ante el registrador de la Propiedad 2 de Elche calificación sustitutoria respecto a la calificación negativa realizada por el Registro de la Propiedad Torrevieja 3 de la Escritura pública de compraventa autorizada por el Notario de Torrevieja, José Julio Barrenechea García, el día 29/05/2024, número de protocolo 2499/2024, con entrada número 5415 en el Registro de la Propiedad Número Tres de Torrevieja, presentada por vía telemática en el Libro Diario 2024 bajo el asiento 573 de fecha 29/05/2024, habiéndose presentado físicamente copia autorizada de la misma en soporte papel, junto con la justificación del pago del impuesto el día 25/07/2024.

Que habiendo recibido notificación del Registro de la Propiedad 2 de Elche de fecha 30 de octubre de 2.024 por la que se mantiene la calificación impugnada en los términos que resultan de la fundamentación jurídica de la nota de calificación sustitutoria, vengo a interponer ante este Registro y para la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anteriormente de los Registros y del Notariado) en plazo y forma el presente recurso frente a la nota de calificación del registrador sustituido (por todas, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado –actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública– dictadas el 04-03-2020 (BOE 3-07-2020); 3 3 [sic]-06-2020 (BOE 23-07-2020); 4-06-20 (BOE 30-07-20) y 04-02-20 (BOE 26-06-2020) de acuerdo con las siguientes alegaciones:

Primera. Que esta parte entiende que la calificación negativa del Registro de la Propiedad Torrevieja 3 no es ajustada a Derecho por las siguientes razones:

Antecedentes de hecho.

1. Mi mandante ha realizado –como *accipiens*– una compraventa en documento público, de buena fe (onerosa), el 29/05/2024, con entrada telemática en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Torrevieja el mismo día 29/05/2024.

2. Que se acuerda por el Sr. Registrador del Registro n.º 3 de Torrevieja, en su Calificación Negativa de 2 de octubre de 2.024, la suspensión de la inscripción de la escritura de conformidad con el art. 432.1 del RH, ya que –y con posterioridad a la fecha del asiento de presentación– “se ordena la práctica de una anotación de prohibición de disponer en causa criminal, sin que el mandato ordene que el Registrador se abstenga de practicar operaciones”.

En efecto, no es sino en fecha de 8 de julio de 2024 cuando un mandamiento expedido por el Juzgado de Instrucción número 1 de Orihuela (en el que se sigue un procedimiento de Auxilio Judicial Europeo, el número 107/2024) entra en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Torrevieja.

Por tanto, mientras que el asiento de presentación es de fecha 29/05/2024. la entrada del mandamiento del juzgado es de fecha 8/07/2024.

Posteriormente, y en fecha de 6/09/2024 (y habiéndose justificado previamente el pago del impuesto por mi mandante en fecha de 25/07/2024), se presenta otro mandamiento, ahora expedido por el Juzgado de Instrucción número 2 de Benidorm (en el que se sigue otro procedimiento de Auxilio Judicial Europeo, el número 119/2024).

Asimismo, el sr. Registrador hace constar expresamente que el mandato no ordena que el Registrador se abstenga de practicar operaciones.

3. Que se acuerda por el Sr. Registrador del Registro n.º 3 de Torrevieja, en su Calificación Negativa de 2 de octubre de 2.024, que “debe suspenderse la práctica de la inscripción de la escritura de compraventa hasta la resolución del procedimiento.”

Sin embargo, no consta en el Registro la prórroga el asiento de presentación hasta la terminación de la causa, lo que perjudica enormemente a mi mandante (...)

Fundamentos de Derecho.

Primero. El Sr. Registrador deniega la inscripción fundamentando la denegación exclusivamente en “que se ordena la práctica de una anotación de prohibición de disponer en causa criminal, si bien el mandamiento no ordena que el registrador se abstenga de practicar operaciones”, y fundamenta jurídicamente su decisión (Fundamento de Derecho 4) en la Resolución de la DGSJFP de 7 de junio de 2022, señalando expresamente que “en la citada resolución de la Dirección General afrontó un caso en el que, estando presentada en el registro la escritura de compra objeto de recurrida, se había presentado antes un mandamiento expedido por la calificación un juzgado de instrucción ordenando la anotación de prohibición de disponer”

Esto es, la Calificación Denegatoria se fundamenta en una resolución de la DGSJFP que trata de una anotación de un mandamiento de fecha anterior a la presentación en el Registro de la Propiedad de la escritura de compra.

Sin embargo, el caso de mi mandante es un supuesto muy distinto, en el que –como se ha dicho– el asiento de presentación es de fecha 29/5/2024, mientras que los mandamientos judiciales entran en el Registro n.º 3 de Torreveja en fechas posteriores (8/7/2024 y 6/09/2024).

No es de aplicación la doctrina de la DGSJFP aludida por el Sr. Registrador, por lo que, en todo caso, la Calificación Negativa carece de motivación suficiente, causando indefensión a mi mandante.

Segundo. El Sr. Registrador del n.º 3 de Torreveja ha realizado una interpretación extensiva del art. 432.1d) del RH: Artículo 432.

1. El plazo de vigencia de los asientos de presentación podrá ser prorrogado en los supuestos siguientes:

d) 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.

a. El precepto, de carácter restrictivo de derechos individuales, debe ser aplicado restrictivamente. Por tanto, únicamente debería aplicarse en el caso que el mandamiento judicial ordene que el registrador se abstenga de practicar operaciones.

Pero este no es el caso, porque el propio Registrador señala en su Calificación Negativa que el mandamiento no ordena que el registrador se abstenga de practicar operaciones

b. El precepto no recoge ninguna causa para denegar la inscripción, por lo que ésta deberá practicarse salvo que exista alguna causa para la referida denegación (v. gr., que exista un mandamiento judicial que la deniegue, lo cual no es el caso, como expresamente señala el propio Registrador).

El precepto debe por tanto entenderse en el sentido que, en el caso en que se deniegue la inscripción por existir mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado, éste podrá prorrogar el asiento de presentación hasta la terminación de la causa. Es un precepto que existe a favor del comprador, para que no caduque su asiento de presentación cuando exista un mandamiento judicial que ordene que se abstenga de practicar operaciones, pero no implica que haya de denegarse la inscripción cuando el mandamiento no lo ordena.

Denegarse la inscripción cuando no haya un mandamiento expreso que lo ordene sería una interpretación “ultra vires”, y por tanto determinará la nulidad del acto de cualquier entidad pública que rebase el límite de la ley: ninguna autoridad administrativa

puede actuar más allá de su competencia o autoridad, Esta actuación vulneraría el art. 9.1 de la Constitución (los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico) y el principio de interpretación restrictiva de las normas “desfavorables” (art. 103 C.E., aplicable para todas las Administraciones Públicas –STC 85/1.983–, y artículos 97 y siguientes de la Ley 39/2015). Así, Sentencia del Tribunal Constitucional 14/2003, de 28 de enero.

Tercero. Al denegarse la inscripción se violan los siguientes principios:

1. La seguridad jurídica de los derechos inscritos y del tráfico de bienes inmuebles (artículo 9 de la Constitución). Es obvio que una simple norma reglamentaria no podría regular ni la seguridad jurídica de los derechos inscritos ni el tráfico de bienes inmuebles.

2. La legitimación que otorga el Registro en el sentido de que se presume que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo. (artículo 38 de la ley hipotecaria). Interpretar el Sr. Registrador un artículo reglamentario de la forma que lo ha hecho supone una interpretación contraria a lo que señala una norma superior (el art. 38 de la Ley Hipotecaria).

3. La protección que otorga el principio de la fe pública registral a quien adquiere de buena fe de un titular registral por título oneroso (como es el caso) y a su vez inscribe el derecho adquirido (artículo 34 de la ley hipotecaria). Los títulos de dominio o derechos reales que no estén inscritos o anotados en el registro no afectan ni perjudican al tercero que inscribió o anotó su derecho (artículo 32 de la ley hipotecaria y art. 606 del Código Civil). Al no estar inscritos previamente cualesquiera títulos (incluidos los judiciales) no pueden afectar a quien sí lo tiene al menos anotado (como es el caso de mi mandante).

Además, la transmisión se ha realizado a título oneroso cumpliendo uno de los requisitos del artículo 34 para que goce de su protección, ahora vulnerada.

Nos encontramos ante un tercero hipotecario que debe ser protegido por el Registro. Mi representada, que solicita la inscripción de su derecho, es causahabiente de buena fe del titular registral por vía onerosa. Y debe ser protegida.

Y es un tercero de buena fe ya que entendía con base en el Registro que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio (Código Civil, artículo 1950), y desconocía los posibles vicios del transferente. Y esta buena fe la tenía la adquirente.

Hay que recordar que la buena fe se presume siempre mientras no se pruebe lo contrario; y no hay ningún hecho concreto y evidente, y que no genere ninguna duda, que desvirtúe la presunción de existencia de la buena fe. Esa presunción de la buena fe la reconocen las sentencias del Tribunal Supremo de 31 de enero del 75, del 5 de julio del 76, etcétera.

Y esa buena fe la tenía tanto en el momento de la consumación del contrato cómo en el el [sic] momento de la inscripción. Como señala el Tribunal Supremo en su sentencia de 31 de enero de 1.975, en ningún caso el conocimiento posterior de las irregularidades en que estuviera incurrido el transmitente puede afectar al adquirente.

La buena fe en el campo de los derechos reales consiste en la creencia o ignorancia de que la situación registral es o no correcta respecto de la titularidad dominical (Sentencia del 30 de diciembre de 2.005 del Tribunal Supremo)

Debemos insistir en que la adquirente realizó su adquisición a título oneroso por lo que ha de gozar de la protección registral.

Y además adquirió el inmueble de persona que aparecía en el registro con facultades para transmitir, sin que constase en el Registro ninguna causa que impidiese la transmisión

4. El principio de prioridad se recoge en el artículo 17 de la ley hipotecaria, en cuya virtud, una vez que ha tenido lugar el registro de un título determinado, no pueden hacerlo aquellos que siendo de igual de igual fecha o anterior resulten incompatibles con aquel. Como ha ocurrido en este caso.

Los efectos del asiento de presentación son los propios del principio de prioridad (artículos 17, 24 y 25 de la ley hipotecaria): una vez extendido el asiento de presentación

no puede inscribirse o anotarse ningún otro título de igual o anterior fecha durante el plazo de vigencia del asiento; asimismo, la fecha del asiento de presentación se considera como fecha de la inscripción a todos los efectos.

Cuarto. Se vulnera la doctrina de la DGSJFP (antes DGRN), ya que se ha denegado una inscripción a causa de un mandamiento judicial que ha llegado con posterioridad a la fecha del asiento de presentación de la escritura de la compraventa:

Los efectos de las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar son los de impedir que en el Registro de la Propiedad puedan inscribirse o anotarse actos dispositivos inter vivos de la propia finca o derecho objeto de aquella anotación cuando se han otorgado con posterioridad a tal anotación por su titular, pero sin constituir obstáculo para la inscripción o anotación de tales actos dispositivos cuando estos se hayan otorgado con anterioridad (Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 8 de julio de 2010)

La inscripción del acto dispositivo realizado antes de la anotación preventiva de la prohibición de disponer no determinará la cancelación de ésta, sino que la arrastrará (Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 8 de julio de 2010)

Quinto. El Registrador, con el debido respecto, entendemos que se ha extralimitado en su función al denegar un asiento, cuando el mandamiento del juzgado de Instrucción no ordenó que el Registrador se abstuviera de practicar operaciones. Ha efectuado una interpretación del contenido del mandamiento judicial que excede de su competencia:

El art. 100 del RH, con carácter restrictivo, determina que la calificación del registrador (y respecto de los documentos judiciales) se limitará a la competencia del juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato (de la resolución judicial) con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado (RDGRN de 20 de febrero de 2.018. BOE -A-2018-3197), a las formalidades extrínsecas del documento presentado Y a los obstáculos que surjan del Registro.

Es doctrina reiterada de la DGRN que el registrador no puede, en ningún caso, examinar el fundamento material de las decisiones judiciales. ya que el Registrador no es un revisor de la función jurisdiccional del juez. La calificación registral no se puede inmiscuir en el aspecto de fondo de la decisión del juez, tratándose únicamente de decidir si el documento que contiene una resolución judicial cumple los requisitos exigidos por la Legislación Hipotecaria para que pueda tener acceso al Registro y afecte a terceros (RDGRN 156 de enero de 2017 - BOE - A-2017-1220, y 17 de mayo de 2018 - BOE - A-2018-7185).

Sexto. Mi mandante es propietaria del inmueble adquirido a todos los efectos.

La transmisión se produce por título y modo al margen del Registro. Como señala el artículo 609 del Código Civil, la transmisión de la propiedad se produce, entre otras causas, por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición o entrega de la cosa. Sin embargo, la inscripción no equivale a la tradición. El registro constata una transmisión de derechos que ya ha tenido lugar fuera de él. Por tanto, cuando el título se inscribe la transmisión ya ha tenido lugar. Como es sabido, la escritura pública equivale a la tradición.

Séptimo. Como se ha señalado, no consta inscrito en el Registro que la vigencia de la nota de presentación queda prorrogada hasta que se resuelva el procedimiento, cuando así se ha acordado en la Calificación Denegatoria, lo cual perjudica enormemente a mi representada, además de vulnerar el ordenamiento jurídico al hacer ineficaz el principio de prioridad.

El asiento de presentación tiene por objeto hacer constar el momento de ingreso de cada título en el Registro (ley hipotecaria, artículo 248, y Reglamento Hipotecario, artículos 416 a 476). Su importancia radica en ser la base del principio de prioridad ya que los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha del asiento de presentación (en

el libro de entrada se ha de hacer constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hayan ingresado).

Los efectos del asiento de presentación son los propios del principio de prioridad (artículos 17, 24 y 25 de la ley hipotecaria): una vez extendido el asiento de presentación no puede inscribirse o anotarse ningún otro título de igual o anterior fecha durante el plazo de vigencia del asiento; asimismo, la fecha del asiento de presentación se considera como fecha de la inscripción a todos los efectos.

Al ser la base del principio de prioridad, y al no constar la suspensión de la inscripción en los datos obrantes en el Registro, es obvio que se perjudica a mi mandante, por cuanto que, frente a un tercero, no está protegida; sí lo estaría si figurase en el Registro, expresamente, que la vigencia de la nota de presentación queda prorrogada hasta que se resuelva la causa o causas criminales a las que alude.

Segunda (...).

Por todo lo cual al Registro solicito:

Tenga por presentado este escrito de recurso, y tras los trámites oportunos, lo eleve para su resolución a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anteriormente de los Registros y del Notariado).

Y a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anteriormente de los Registros y del Notariado):

Tenga por presentado este recurso, y de acuerdo con lo expuesto en el mismo, proceda a estimarlo y por consiguiente se ordene calificar de forma positiva e inscribir de compraventa autorizada por el Notario de Torre vieja, José Julio Barrenechea García, el día 29/05/2024, número de protocolo 2499/2024, con entrada número 5415 en el Registro de la Propiedad Número Tres de Torre vieja, presentada por vía telemática en el Libro Diario 2024 bajo el asiento 573 de fecha 29/05/2024.»

V

El día 30 de diciembre de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 26, 27, 32, 33 y 34 de la Ley Hipotecaria; 145 y 432 del Reglamento Hipotecario; el Reglamento (UE) 2018/1805 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de noviembre de 2018, sobre el reconocimiento mutuo de las resoluciones de embargo y decomiso; la Ley 23/2014, de 20 de noviembre, de reconocimiento mutuo de resoluciones penales en la Unión Europea, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2012, 28 de enero y 5 de mayo de 2016, 21 de julio de 2017, 24 de enero y 13 de junio de 2018 y 29 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de marzo y 7 y 22 de junio de 2022, 15 de junio de 2023 y 30 de abril y 20 de diciembre de 2024.

1. Se plantea en este recurso si es inscribible en el Registro de la Propiedad una escritura pública de compraventa respecto de la cual concurren las circunstancias siguientes: suspendida su calificación por aplicación del artículo 255 de la Ley Hipotecaria, se presentó mandamiento judicial ordenando la práctica de anotación preventiva de prohibición de disponer sobre la finca objeto de la compraventa, en virtud de la ejecución de una resolución de decomiso dictada, con anterioridad al otorgamiento de la escritura de venta, por el Juzgado de Instrucción de Flandes Oriental. El registrador suspende la inscripción de la escritura hasta la resolución del procedimiento, de

conformidad con el artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario. El recurrente alega que la escritura se presentó en el Registro con anterioridad al mandamiento judicial, por lo que este no puede afectar a la calificación de la primera, en virtud del principio de prioridad. Asimismo, defiende que la compradora debe quedar protegida por el principio de fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

2. Dispone el artículo 432.1 del Reglamento Hipotecario en su apartado d) que «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». Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 27 de junio de 2014, el mecanismo del artículo 432 del Reglamento Hipotecario está basado en la posibilidad legalmente prevista de «otras anotaciones registrales» en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin del procedimiento (cfr. artículo 727.6.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y consiste específicamente en la suspensión del despacho de un determinado título, que por definición ha sido formalizado antes de la adopción de la medida cautelar. Aquí el principio de prioridad no juega, de manera que la medida cautelar consiste precisamente en que el juez –con las garantías de «bonus fumus iuris», prestación en su caso de caución y audiencia de los afectados– ordena al registrador que se abstenga de calificar y despachar un título ya autorizado incluso ya presentado en el Registro de la Propiedad.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la que sólo pueden tener acceso al Registro títulos plenamente válidos (véase artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Es cierto, como señalan los recurrentes, que la doctrina de la Dirección General, según la cual los registradores pueden y deben 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, 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 obsta a esta conclusión el hecho de que el mandamiento penal dictado por un juez español sea de fecha posterior al otorgamiento de la escritura (8 de julio de 2024), pues ejecuta una resolución de decomiso dictada el día 25 de abril de 2024 por el Juzgado de instrucción de Flandes Oriental, División de Gante, esto es, con anterioridad al referido otorgamiento, y esa resolución ha sido reconocida por auto del Juzgado de Instrucción de número 1 de Orihuela, en virtud del artículo 16 de la Ley 23/2014: «Las autoridades judiciales españolas competentes reconocerán y ejecutarán sin más trámites que los establecidos en esta Ley, en el plazo estipulado en ella para cada caso, la orden o resolución cuya ejecución ha sido transmitida por una autoridad judicial de otro Estado miembro», así como de su artículo 21: «La ejecución de la orden o resolución que haya sido transmitida por otro Estado miembro se regirá por el Derecho español y se llevará a cabo del mismo modo que si hubiera sido dictada por una autoridad judicial española».

4. Como señaló la Resolución de 29 de marzo de 2019, es preciso determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero, como sucede en el presente recurso. Precisando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si son compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que

determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Este 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.

5. Tampoco la doctrina relativa a la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer es aplicable en este caso, pues no se trata de un procedimiento civil, sino penal, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas.

– Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía, de tutela 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 71 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 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.

6. 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. Pero este 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.

8. Esta doctrina debe compaginarse, adicionalmente, con el carácter específico del artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario, precepto que obliga al registrador a suspender la inscripción aunque el título cuya inscripción se pretende esté presentado con anterioridad. Es la finalidad propia de este artículo y de esta medida cautelar en cierta medida excepcional, pues el registrador, dentro de los márgenes de la calificación registral de documentos judiciales, no puede calificar si la propia transmisión presentada constituye un acto delictivo. Esto lo tiene que decidir el juez que instruye las diligencias previas, en virtud de los recursos procedentes, en el ámbito del mismo procedimiento en el que la medida cautelar ha sido adoptada.

9. Precisamente por este motivo, no puede compartirse el argumento alegado por el recurrente de que la adquirente (doña I. B.) habría de quedar amparada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En primer lugar, por tratarse de una cuestión a dilucidar, en su caso, por los tribunales. En segundo lugar, porque, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 2024, la protección al tercero requiere como requisito objetivo que su acto de adquisición, válido y a título oneroso, sea realizado con el titular registral como disponente y que a su vez el tercero inscriba su adquisición.

Cierto es que el asiento de presentación, por sí, no produce ni la fe pública ni la oponibilidad, pero si se practica el asiento correspondiente (inscripción), producirá todos sus efectos desde su presentación, ex artículo 24 de la Ley Hipotecaria, e incluyendo el de la fe pública registral, que se retrotraerá, por tanto, a la fecha de la presentación del título en el Registro, independientemente de cuando se haya practicado la inscripción, pero solo si esta efectivamente llega a practicarse, previa calificación favorable por el registrador, y, en el presente caso, es precisamente dicha calificación la que se ha suspendido, por imperativo del artículo 432 del Reglamento Hipotecario. Es precisamente en el ínterin entre la presentación y la inscripción cuando tiene lugar la labor calificadora del registrador, en la cual este debe, como ya se ha dicho, realizar una calificación conjunta de los documentos presentados que permita ponderar el principio de legalidad sin desnaturalizar el de prioridad. En el presente caso, la inscripción a favor de doña Irina no ha llegado a producirse, sino que ha quedado suspendida, de modo que no nos encontramos ante el supuesto de hecho contemplado en el referido artículo 34.

A mayor abundamiento, este precepto se limita a mantener la posición del tercero que ha adquirido en virtud de un título válido –de lo contrario, regiría el artículo 33–, «aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro». La prohibición de disponer ordenada judicialmente, sin embargo, no implica anulación o resolución del título del transmitente, sino que afecta a su poder de disposición y, debido a la eficacia real de esta limitación, sanciona con la

nulidad los actos realizados en su contravención, lo cual impide la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que cede ante el artículo 33.

Dicho de otra forma, en el presente caso, no nos encontramos ante un simple supuesto de falta de poder de disposición, sino de verdadera nulidad del título transmisivo objeto de la calificación impugnada, pues este infringe una prohibición de disponer dictada en causa criminal, con el consiguiente componente de orden público, cuya imperativa protección ineludiblemente conduce a la sanción de nulidad de los actos realizados en su contravención, como resulta de los artículos 6.3 y 1305 de nuestro Código Civil y 18, 33 y 79 de nuestra Ley Hipotecaria.

10. Como explica la citada Resolución de 27 de junio de 2014, aunque el título cuya inscripción se suspende judicialmente pudiera haber sido otorgado en favor de un adquirente de buena fe que, de no haberse presentado la medida cautelar, una vez calificado dicho título conforme a la situación registral existente al tiempo de su presentación en el Registro (cfr. artículos 17, 18 y 24 de la Ley Hipotecaria) habría sido inscrito, el registrador, dentro de los márgenes de la calificación registral de documentos judiciales (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento), no puede calificar si la propia transmisión presentada constituye un acto delictivo cometido por todos los otorgantes o si es procedente o no el levantamiento de la medida cautelar por tratarse de un tercero de buena fe. Esto lo tiene que decidir el juez que instruye las diligencias previas, en virtud de los recursos procedentes, en el ámbito del mismo procedimiento en el que la medida cautelar ha sido adoptada.

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, 25 de febrero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.