

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**2234** *Resolución de 17 de diciembre 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 Santa Fe n.º 2, por la que se deniega la cancelación de una prohibición de disponer solicitada en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don G. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Calem, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don César Alfonso Frías Román, por la que se deniega la cancelación de una prohibición de disponer solicitada en instancia privada.

#### Hechos

##### I

Mediante escrito, firmado digitalmente el día 8 de julio de 2024 por don G. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Calem, S.A.» siendo dicha sociedad titular registral, por adjudicación dimanante de un procedimiento de apremio, de las fincas registrales número 21.491, 21.506 y 21.534 del término municipal de Atarfe, solicitaba la cancelación de las anotaciones preventivas de prohibición de disponer anotadas sobre las indicadas fincas y que traían causa de un expediente de recaudación y fueron ordenadas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, habiéndose practicado dichas anotaciones el día 19 de junio 2019 y prorrogadas el día 2 de julio de 2023 (anotaciones letras A y E, respectivamente, de las indicadas fincas).

Las mencionadas fincas figuraban inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de la mercantil «Calem, S.A.», según las inscripciones 5.<sup>a</sup> de las mismas, y estaban gravadas:

- a) con las anotaciones preventivas letras A de prohibición de disponer tomadas con fecha 19 de junio 2019, en virtud de expediente seguido ante la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Sevilla y prorrogadas por las anotaciones letras E de fecha 02 de agosto de 2023.
- b) con las anotaciones preventivas de embargo letras B, de fecha 9 de noviembre de 2021, vigentes, dimanantes de juicio ejecutivo número 189/2021 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 16 de Sevilla, a instancia de don A. M. M.

##### II

Presentada la citada solicitud en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada n.º 8887 del año: 08/07/2024.

Asiento N.º 1890 diario: 2024.

Presentado nueve de julio del año dos mil veinticuatro.

Presentante: G. M. M.

Objeto: cancelación prohibición disponer.

Hechos.

I. El pasado nueve de julio del año dos mil veinticuatro, se presentó telemáticamente bajo el asiento 1890 del Diario 2024, escrito firmado digitalmente el 08/09/2024 por Don G. M. M, en nombre y representación de la entidad mercantil Calem, SA, representación que acredita acompañando copia de la escritura de poder autorizada por el Notario de Sevilla Don Antonio Luis Ruiz Reyes, el 09/01/2012, con el número 35 de su protocolo.

II. En el citado escrito y siendo su representada titular registral por adjudicación dimanante de un procedimiento de apremio, de las fincas registrales 21491, 21506 y 21534 del término municipal de Atarfe, solicita en base a los argumentos que expone, la cancelación por éste registrador de las anotaciones preventivas de prohibición que constan anotadas sobre las indicadas fincas y que trae causa de un expediente de recaudación y fueron ordenadas por la AEAT habiéndose practicado dichas anotaciones el 19/06/2019 y posteriormente prorrogadas el 02/07/2023 (anotaciones letras A y E, respectivamente)

III. Examinados los antecedentes registrales resulta que las fincas números 21491, 21503 y 21534 de Atarfe figuran inscritas a favor de la mercantil Calem, SA, según las inscripciones 5.ª de las mismas y están gravadas:

a) Con las anotaciones preventivas letras A de Prohibición de disponer tomadas con fecha 19/06/2019, en virtud de expediente seguido ante la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación de la AEAT de Sevilla y prorrogadas por las anotaciones letras E de fecha 02/08/2023.

b) Con anotaciones preventivas de embargo letras B, de fecha 09/11/2021, vigentes, dimanantes de juicio ejecutivo número 189/2021 del Juzgado de Primera Instancia número 16 de Sevilla, seguido a instancia de Don A. M. M.

Por ello, tanto las anotaciones de prohibición de disponer como las de embargo fueron practicadas con anterioridad las respectivas anotaciones letras C de fecha 09/11/2021 que dieron lugar a la adjudicación de las fincas a favor de la titular registral, en virtud de las inscripciones 5.ª de fecha 02/08/2023 en el cual se ordenaron las cancelaciones de dichas anotaciones letras C (origen del procedimiento) y las anotaciones preventivas posteriores de embargo letras D, subsistiendo, por ser anteriores, entre otras, las anotaciones preventivas de prohibición de disponer cuya cancelación se solicita ahora por el presentante en representación de la actual titular registral.

IV. En el documento calificado, al traer causa las anotaciones preventivas de prohibición de disponer de un procedimiento de apremio contra el administrador único de la anterior titular registral y con base al artículo 170.6 de la Ley General Tributaria, entiende el solicitante que al haberse adjudicado a persona distinta carece de sentido la subsistencia de las anotaciones preventivas de prohibición de disponer y solicita expresamente la cancelación de dichas anotaciones letras A sobre las registrales 21491, 21506 y 21534 de Atarfe. Cita en apoyo de su argumento la resolución de la Dirección General de Registro y Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de fecha 21 de julio de 2017, la cual, según el solicitante no entra con detalle a determinar la subsistencia de las anotaciones de disponer aun cuando fueran anotadas con anterioridad a la del procedimiento causante de la ejecución forzosa, admitiendo, eso sí, la procedencia de la inscripción de la enajenación forzosa, pero no la cancelación de la anotación de prohibición de disponer.

Defecto:

La cancelación de las anotaciones preventivas debe ordenarse por la autoridad administrativa que las ordenó en su día y practicarse en virtud de mandamiento dirigido al efecto al registrador y no a instancia del titular registral actual quien adquirió el dominio con la prohibición de disponer en los mismos términos que lo ostentaba el ejecutado.

## Fundamento [sic] de Derecho

I. Artículos 18, 20, 26, 27, 38, 42 y 71 de la Ley Hipotecaria, Art 145 Reglamento Hipotecario, Art 82 y 170 Ley General Tributaria 58/2003 de 17 de diciembre, Artículo 15 Ley 28/1998 de 13 de Julio de venta a plazos de bienes muebles.

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras de 5 de septiembre 1974, 22 febrero 1989, 30/06/ y 5/10/2000; 26/02/2008; 13/04/2012; 31/01/2013, 28/10/2015; 28/01/20216; 05/05/2016; y 08/07/2010 y 21/07/2017.

En el presente caso se pretende la cancelación, en virtud de instancia suscrita por el representante de la actual titular registral de tres fincas radicantes en término de Atarfe, de las anotaciones preventivas de prohibición de disponer que recaen sobre las mismas y que fueron ordenadas con anterioridad a la anotación preventiva de embargo de que trae causa la adjudicación en el procedimiento ejecutivo en virtud de las cuales se practicaron las inscripciones a favor de la solicitante y con subsistencia de las cargas anteriores.

Las anotaciones de prohibición de disponer tomadas en procedimientos judiciales y administrativos lo que tratan de asegurar en el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia o las responsabilidades que de ella se puedan derivar. Y este componente público no puede ser pasado por alto porque en estos casos la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando las facultades dispositiva [sic] del mismo, como ocurre en las voluntarias, sino que tiene a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

Por otro lado también es doctrina consolidada de la Dirección General que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que se [sic] su origen, ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, 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. Por ello hoy se admite que las anotaciones de prohibición de disponer no afectarán a los actos de disposición forzosa, tales como los derivados de subastas judiciales o administrativas en procedimientos de apremio.

En cuanto al alcance y eficacia que se concede a la prohibición de disponer establecida en el art 170 de la Ley General Tributaria, hemos de remitirnos al fundamento de derecho 5.ª de la resolución de fecha 21/07/2017, en la cual estima, además, que debe accederse a la "inscripción del decreto de adjudicación, sin que ello suponga perjuicio alguno para los intereses garantizados por la anotación de prohibición de disponer que, por su propia naturaleza y por constituir una carga anterior a la anotación de embargo que ha sustentado la ejecución, no va a ser objeto de cancelación", añadiendo que "el rematante, en su caso, el cual adquirirá el dominio con la prohibición de disponer en los mismos términos que lo ostentaba el ejecutado".

Esta solución permite compatibilizar los intereses en juego, sin lesionar ninguno, permitiendo el acceso al Registro del decreto de adjudicación, pero sin la cancelación de oficio por el Registrador del asiento de la anotación prohibitiva, pues la inscripción del título no priva de toda su eficacia potencial a la anotación y, además, sólo a la autoridad administrativa corresponde acordar la cancelación de tal asiento, conforme a lo dispuesto en el art 83 de la Ley Hipotecaria. Será al titular cuya adquisición haya sido inscrita después de la anotación a quien corresponderá la carga de solicitar el levantamiento de dicha medida cautelar de la propia autoridad que lo mandó hacer. Esta solución la acogió también la D.G.S.J y F.P en resolución de 3 de junio de 2009 en el caso de venta realizada antes de la declaración de concurso de acreedores de la sociedad vendedora y de su anotación preventiva. Con ello se logra el equilibrio de los intereses concurrentes: la titularidad civil válida accede al Registro, y la anotación de prohibición se mantiene salvo que el adquirente obtenga resolución judicial o administrativa favorable a su levantamiento.

Por todos los antecedentes expuestos no puede accederse a la pretensión del instante y se entiende que no puede cancelarse las anotaciones preventivas de prohibición de disponer en virtud de solicitud del actual titular registral recogida en instancia dirigida al Registrador competente, pues no corresponde a éste apreciar o no la eficacia actual subsistencia de la medida cautelar en su día ordenada.

Acuerdo.

Por todo lo expuesto he acordado denegar la cancelación solicitada en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al artículo 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 artículo 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 el presente acuerdo de calificación adoptado hoy (...)

Santa Fe. El registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Alfonso Frías Román registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 2 a día veinticinco de septiembre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don G. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Calem, S.A.», interpuso recurso el día 17 de octubre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«I. Que sobre las fincas registrales 21491, 21506 y 21534 de Atarfe, inscritas en el Registro de la Propiedad número 2 de Santa Fe, tienen anotadas preventivamente prohibiciones de disponer, ordenadas por la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación de la AEAT de Andalucía, Ceuta y Melilla, número de diligencia 411923328997D, anotadas con las letras A, de fechas 19/06/2019, prorrogada posteriormente.

II. Que las anteriores anotaciones traen causa de un procedimiento de apremio contra don F. S. C., Administrador Único de la mercantil Zona Franca Impor SL, anterior propietaria de las fincas registrales, y con base en el artículo 170.6 de la Ley General Tributaria, que determina:

“La Administración tributaria podrá acordar la prohibición de disponer sobre los bienes inmuebles de una sociedad, sin necesidad de que el procedimiento recaudatorio se dirija contra ella, cuando se hubieran embargado al obligado tributario acciones o participaciones de aquella y este ejerza el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto sobre la sociedad titular de los inmuebles en cuestión en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y aunque no estuviere obligado a formular cuentas consolidadas. Podrá tomarse anotación preventiva de la prohibición de disponer en la hoja abierta a las fincas en el Registro de la Propiedad competente en virtud del correspondiente mandamiento en que se justificará la validez de la medida cautelar contra persona distinta del titular registral por referencia a la existencia de la correspondiente relación de control cuyo presupuesto de hecho se detallará en el propio mandamiento.”

III. Que, en virtud del Decreto de fecha 24 de mayo de 2023 dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia número 19 de Sevilla, en el seno del procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales, las fincas registrales 21491, 21506 y 21534 de Atarfe fueron

adjudicadas a mi representada Calem SA, sin que el Registro de la Propiedad haya cancelado las anotaciones preventivas de prohibición de disponer.

IV. Que mediante instancia presentada el 09/07/2024 (asiento 1890 del Diario 2024) solicité, en nombre de quien actúo, la cancelación de las anotaciones preventivas de prohibición de disponer, por los motivos recogidos en dicho escrito.

V. Que, con fecha 25/09/2024, se me ha notificado acuerdo de calificación por el que se deniega la cancelación solicitada con base en los fundamentos recogidos en sus fundamentos jurídicos.

VI. Que, no siendo conforme a Derecho la anterior calificación -dicho sea con los mayores respetos y en términos de defensa de los intereses de mi representada- mediante el presente escrito interpongo recurso contra la calificación del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número 2 de Santa Fe con base en las siguientes alegaciones.

Primera. La prohibición del artículo 170.6 de la Ley General Tributaria (LGT) constituye una excepción al principio de tracto sucesivo, principio general de nuestro sistema registral recogido en el artículo 20 la Ley Hipotecaria, al cual viene a modificar, y por lo tanto debe ser interpretada restrictivamente.

La norma obedece a un privilegio administrativo, cuya ratio legis viene recogida en la exposición de motivos la Ley 7/2012, de 29 de octubre, que introdujo el apartado 6 del artículo 170 de la LGT: "para combatir determinadas conductas fraudulentas en sede recaudatoria consistentes en la despatrimonialización de una sociedad, se establece la prohibición de disposición de los bienes inmuebles de sociedades cuyas acciones o participaciones hubiesen sido objeto de embargo y se ejerciese por el titular de las mismas, deudor de la Hacienda Pública, el control efectivo de la mercantil en cuestión."

Si bien la razón legislativa de la norma se antoja adecuada para los fines para los cuales se ha promulgada, no así su técnica legislativa, que es muy deficiente. No obstante su ruptura con principios registrales básicos (tracto sucesivo), no prevé las contradicciones jurídicas que pueden acarrear su aplicación, siendo en nuestro caso una inscripción que, una vez adjudicada forzosamente el inmueble, carece ya de objeto.

Ha sido unánime la doctrina de la DGRN, a partir de la R. de 22 de febrero de 1989 (v.g. R. de 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015 o 21 de julio de 2017), que las prohibiciones de disponer no afectan a los actos de disposición forzosos, tal como las subastas judiciales o administrativas en procedimientos de apremio.

No obstante, no existe aún ninguna Resolución de la Dirección General que haya entrado con detalle en determinar la subsistencia de las anotaciones de disponer, aun cuando fueran anotadas con anterioridad a la del procedimiento causante de la adjudicación forzosa, al margen de la dictada con fecha 21 de julio de 2017 (BOE n.º 190 de 10/08/2017), la cual analiza la procedencia de la inscripción de la enajenación forzosa, y de soslayo la cancelación de la anotación de prohibición de disponer.

Segunda. La anotación de prohibición de disponer carece de sentido una vez adjudicadas forzosamente las fincas a un tercero. Como excepción al principio de tracto sucesivo, no se trata de una anotación derivada de un procedimiento dirigido contra la sociedad titular registral, sino contra una persona física titular de sus participaciones, las cuales han sido embargadas. Y ello al objeto de evitar una eventual depreciación de las participaciones sociales que hayan de salir a subasta como consecuencia de la enajenación de los inmuebles. Pero el resultado del procedimiento administrativo de la AEAT no alteraría en ningún caso la titularidad del bien objeto de la anotación, dado que para ello dicho procedimiento debía estar dirigido contra la propia sociedad titular entonces del bien, procediéndose entonces a una anotación preventiva de embargo, no de prohibición de disponer.

Pero una vez se ha producido la enajenación forzosa, no voluntaria, no tiene sentido la prohibición de disponer, ya que en ningún caso el expediente administrativo podrá finalizar con la subasta del bien ni, como decimos, alteraría la titularidad del bien objeto de la anotación. En consecuencia, carecen de objeto las anotaciones de prohibición de disponer, ya que ningún derecho aseguran y, en consecuencia, procede su cancelación.

Tercera. Por otra parte, las anotaciones de prohibición de disponer contradicen la inscripción de dominio a favor de Calem SA, mi mandante. Se prohíbe a Zona Franca Impor SL -anterior propietaria- enajenar los inmuebles. Pero posteriormente ha existido una enajenación forzosa que, además de dejar sin objeto dichas anotaciones, las contradice. Las anotaciones son un mandato específico para que Zona Franca Impor SL, cuyas participaciones han sido embargadas al deudor, no pueda enajenar los inmuebles. No obstante, una vez enajenados forzosamente, quedan las anotaciones dirigidas a la anterior sociedad mercantil propietarias, pero sobre unas fincas que ya son de un tercero, que se las adjudicó en subasta.

Cuarta. La calificación recurrida indica la necesidad de obtener de la AEAT un mandamiento de cancelación de las anotaciones, lo cual parece ser, desde un punto de vista práctico, lo más adecuado, pero no lo jurídicamente correcto: no es necesario acudir al acreedor cuando registralmente procede la cancelación de anotaciones e inscripciones.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe con fecha 30 de octubre de 2024, en el mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82 y 170 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 17, 18, 20, 27, 38, 42 y 71 de la Ley Hipotecaria; 145 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 1989, 8 de julio de 2010, 3 de agosto de 2011, 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015, 5 de mayo de 2016 y 21 de julio de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de octubre de 2024.

1. El titular registral por título de adjudicación dimanante de un procedimiento de apremio, solicita la cancelación de las anotaciones preventivas de prohibición de disponer anotadas con anterioridad sobre las fincas y que traen causa de un expediente de recaudación. Dichas anotaciones fueron ordenadas por Agencia Estatal de Administración Tributaria, habiéndose practicado dichas anotaciones el día 19 de junio de 2019 y prorrogadas el día 2 de julio de 2023 (anotaciones letras A y E respectivamente de las indicadas fincas).

El registrador deniega la cancelación ya que las anotaciones de prohibición de disponer cuya cancelación se solicita ahora por instancia privada fueron practicadas con anterioridad a la anotación letra C de fecha 9 de noviembre 2021 que dio lugar a la adjudicación de las fincas a favor de la titular registral, y en la cual se ordenaron las cancelaciones de dichas anotaciones letras C (origen del procedimiento) y las anotaciones preventivas posteriores de embargo letras D, subsistiendo, por ser anteriores, entre otras, las anotaciones preventivas de prohibición de disponer cuya cancelación se solicita ahora por la actual titular registral.

El recurrente entiende que, pese a ser anterior, debe cancelarse la anotación preventiva de prohibición de disponer, ya que, al haberse producido una enajenación forzosa, no voluntaria, no tiene sentido la prohibición de disponer, ya que en ningún caso el expediente administrativo podrá finalizar con la subasta del bien ni alteraría la titularidad del bien objeto de la anotación. En consecuencia, entiende que carecen de objeto las anotaciones de prohibición de disponer, ya que ningún derecho aseguran y, en consecuencia, procede su cancelación.

2. Los argumentos del recurrente podrán tener sentido eventualmente y ser invocados en el procedimiento administrativo ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria en el que se adoptó la prohibición de disponer cuya cancelación se solicita.

Registralmente, sin embargo, el principio de titulación auténtica (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) exigen que la cancelación se ordene en virtud de resolución administrativa firme adoptada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria como titular de la anotación preventiva (al margen de otros supuestos de caducidad legal o cancelación por purga o ejecución de cargas anteriores que no concurren en este caso).

No otra cosa resulta de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria a cuyo tenor las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Tratándose de anotaciones preventivas judiciales será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el juez o tribunal que la haya mandado hacer (vid. artículo 84 de la Ley Hipotecaria), lo cual por analogía es aplicable a la autoridad administrativa cuando la anotación preventiva es de carácter administrativo.

3. Por otra parte conviene 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:

– 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 limitada 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.

4. Por otro lado, también constituye doctrina consolidada de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31 de enero de 2013), 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, 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)».

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».

La misma doctrina ha sido reiterada más recientemente en pronunciamientos de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013 y 28 de octubre de 2015) al recordar que «la responsabilidad universal patrimonial tiene una evidente función estimuladora del cumplimiento voluntario y de garantía “a priori”, en cuanto que advierte al deudor y asegura al acreedor que su satisfacción se procurará a costa de cualquier bien de aquél, salvo los estrictamente excluidos por la Ley misma. Esta función quedaría eliminada si se admitiese la inejecutabilidad de los bienes sujetos a prohibición de disponer. En este sentido, hay que recordar que la subasta judicial en el ámbito de los procesos de ejecución pertenece al campo del Derecho procesal y no al del Derecho privado, toda vez que suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del juez, transmitiendo coactivamente al rematante o adjudicatario, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución».

5. El caso objeto de este recurso fue ya tratado en la Resolución de 28 de octubre de 2015, cuando se presentó el mandamiento de anotación del embargo que ha motivado la ejecución y adjudicación que ahora pretende inscribirse. Como ya entonces se dijo, debe analizarse de una manera más detallada cuál es la eficacia y alcance que se concede a la prohibición de disponer establecida en el artículo 170 de la Ley General Tributaria. Esta medida comprende una limitación del poder de disposición de los bienes de una sociedad en el caso de embargo al titular de las acciones o participaciones de la misma que ostente una situación de control efectivo en ella por el elevado porcentaje de participación del que es propietario, con la finalidad de evitar una depreciación de dichas participaciones objeto de la traba de embargo y como medio de asegurar el pago de las obligaciones tributarias contraídas por el titular de los títulos representativos del capital



social. Por tanto, se trata de una medida cautelar que, dirigida inicialmente por medio de un embargo contra persona distinta del titular registral, permite obtener un reflejo registral en los bienes de éste para intentar conservar de manera indirecta el valor del bien objeto de la verdadera medida cautelar, es decir, las acciones o participaciones sociales integrantes del capital del ente social titular de los bienes objeto de la prohibición de disponer. Las deudas del propietario de dichos títulos, si bien permiten en casos como el previsto actuar sobre los bienes de la sociedad participada, no puede evitar hacer efectivas las deudas propias de ésta.

Esa especial configuración de la anotación de prohibición de disponer, que establece un cauce indirecto de aplicación del principio de tracto sucesivo y legitimación registral y que facilita la actuación de los órganos administrativos de recaudación, permite interpretar de manera más amplia el propio principio establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, pero ello no le concede una mayor eficacia a la propia medida adoptada en relación a los bienes que no pertenecen directamente al obligado tributario, sino que simplemente pretende conservar el valor de la participación que éste ostenta en una persona jurídica distinta, como es la sociedad propietaria de los bienes anotados y cuyo capital o control social pertenece, de manera mayoritaria, al sujeto deudor. Esta circunstancia, por ello, no es motivo para considerar que dicha anotación de prohibición de disponer se separa -en cuanto a su alcance y efectos- de la prohibición dirigida directamente contra el titular registral en cualquier otro procedimiento judicial o administrativo, sino que gozando de la misma eficacia se permite su obtención debido al giro que, en el ámbito del principio de tracto sucesivo, se establece en la legislación actual para facilitar la obtención de medidas cautelares más efectivas, tal y como se señala en el mencionado artículo 170 de la Ley General Tributaria y el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su último apartado.

Es por ello que ha de permitirse la inscripción o anotación de actos de naturaleza dispositiva sobre los bienes sujetos a una prohibición de disponer o de enajenar cuando aquellos vengán ordenados en cumplimiento de la responsabilidad patrimonial del titular de los bienes.

6. Ahora bien, esto no significa que la anotación preventiva de prohibición de disponer administrativa quede sin virtualidad, ya que el adquirente queda sujeto a la limitación dispositiva, que goza de prioridad (vid. artículo 17 de la Ley Hipotecaria), mientras no se levante expresamente por resolución administrativa o incurra en caducidad.

Así se dijo en la Resolución citada de 21 de julio de 2017, de manera que, aunque proceda la inscripción del decreto de adjudicación derivada de una anotación de embargo posterior, ello no supone perjuicio alguno para los intereses garantizados por la anotación de prohibición de disponer que, por su propia naturaleza y por constituir una carga anterior a la anotación de embargo que ha sustentado la ejecución, no va a ser objeto de cancelación. Como afirma la más moderna doctrina, un derecho de propiedad sobre el que recae una prohibición de disponer, será respaldo patrimonial para los acreedores de su titular, en su particular forma de configuración en su perspectiva activa, esto es: como tal será objeto de ejecución y, por tanto, de adquisición por el rematante en su caso, el cual adquirirá el dominio con la prohibición de disponer en los mismos términos que los ostentaba el ejecutado.

7. Cuestión distinta de lo hasta ahora analizado (adjudicación derivada de una anotación de embargo posterior a una anotación de prohibición de disponer, en la que cabe inscribir la adjudicación, si bien quedando el adquirente sujeto a la prohibición de disponer anterior, que queda incólume ex artículo 17 de la Ley Hipotecaria), es que la prohibición de disponer judicial o administrativa, de orden público, se haya practicado con posterioridad al gravamen que se ejecuta, ya que en tal caso el cierre registral a la inscripción de la ejecución posterior a la medida cautelar de prohibición será total, sin que sea de aplicación el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, tal como se estableció en la Resolución de 3 de octubre de 2024. En estos casos será el juez de lo Penal o la autoridad administrativa que acordó la medida cautelar de prohibición de disponer quien

debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar). Eso es así porque conforme al artículo 145 del Reglamento Hipotecario sólo en los casos en los que el acto dispositivo sea anterior a la anotación de prohibición de disponer o derive de asientos anteriores al del dominio objeto de anotación de prohibición de disponer (no ocurría así en la Resolución de 3 de octubre de 2024 donde la hipoteca que se ejecutaba era anterior a la prohibición de disponer pero no a la inscripción de dominio y la ejecución era posterior a la prohibición de disponer, siendo esta de orden público) será aplicable la doctrina de este centro directivo (vid. Resoluciones de 8 de julio de 2010 y 3 de agosto de 2011) por virtud de la cual el registrador deberá inscribir el título que documenta el acto dispositivo de fecha anterior a la anotación de prohibición de disponer pero no podrá cancelar de oficio esta última, sino arrastrar la carga.

8. En conclusión, no cabe que por mera instancia privada se practique la cancelación de la anotación preventiva de prohibición de disponer, anterior a la adjudicación en favor del titular registral, por el mero hecho de la inscripción de ésta.

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

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

Madrid, 17 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.