

COMENTARIOS A LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

UNA MUY IMPORTANTE RESOLUCIÓN, ¿ECLÉCTICA?

por

PEDRO LUIS SERRERA CONTRERAS
Abogado del Estado

SUMARIO: I. LA RESOLUCIÓN DE 8 DE JULIO DE 2010.—II. PRIMERAS SENTENCIAS QUE SE INVOCAN.—III. LAS SENTENCIAS CITADAS EN LOS VISTOS.—IV. EL ARTÍCULO 145 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.—V. MÁS SOBRE LA INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN ANTERIOR.—VI. LA NO CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA.—VII. A MODO DE ESTRAMBOTE.

I. LA RESOLUCIÓN DE 8 DE JULIO DE 2010

Nos referimos a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 8 de julio de 2010, que aparece inserta y comentada en el número 722 de la *RCDI*. A esa decisión, de gran extensión, y al agudo comentario que de ella hace el profesor DE REINA TARTIÈRE, hay que remitirse obligatoriamente.

En definitiva, en esa Resolución se decide que, frente a una anotación preventiva de prohibición de disponer, es inscribible una transmisión dominical de fecha anterior a aquella, pero que llega al Registro con posterioridad. A su vez, esa inscripción no implica la cancelación de tal anotación, que subsiste vigente mientras las partes no contiendan judicialmente sobre su permanencia. Para el primer pronunciamiento, que es el básico, el Centro Directivo encuentra apoyo en el artículo 145 del Reglamento Hipotecario.

La Resolución cita en sus Vistos las sentencias de la Sala 1.^a del TS de 21 de febrero de 1912, 7 de febrero de 1942 y 22 de marzo de 1943. Pero también nos ha parecido pertinente el acudir a otras dos sentencias del alto tribunal, las de 20 de octubre de 1908 y 2 de marzo de 1910. A todas ellas vamos a referirnos para indagar si antes de aquella Resolución podía decirse que hubiera una jurisprudencia civil sobre la materia. Las citamos por el orden puramente cronológico.

II. PRIMERAS SENTENCIAS QUE SE INVOCAN

En la sentencia de 20 de octubre de 1908 (Gaceta del 16 de mayo de 1909), se había tomado una anotación preventiva de embargo, frente a la cual se planteó tercera de dominio por quien adquirió la finca en escritura pública de fecha anterior a esa anotación. El Supremo entiende que el anotante no es tercero, porque tal consideración: «solo cabe ostentarse por quien pueda alegar un título o derecho de igual naturaleza, lo que no acontece en el caso del presente recurso, pues no es dable confundir con el dominio la acción meramente personal, para hacer efectivo el pago de una deuda, aun cuando por virtud de ella se hayan sujetado a su aseguramiento determinados bienes»: la transmisión de la propiedad se realizó «con las condiciones en que en el momento de su otorgamiento se encontraban, o sea, sin la carga de la anotación del embargo posterior a dicha escritura». Añade la sentencia que ninguna razón de incapacidad podía apreciarse en quien realizó el acto de enajenación. Por tanto, «lo embargado no era ya del dominio del deudor; ni es dable atribuir a la anotación efecto retroactivo alguno, que estaría además en abierta contradicción con el precepto del artículo 44 de la Ley Hipotecaria».

En la sentencia de 2 de marzo de 1910 (Gaceta del 16 y 18 de julio de ese año), lo que se opone al embargo es una donación. En el caso, la secuencia temporal fue, primero la escritura de donación, después la anotación del embargo, y tras la insinuación de la donación se planteó tercera por el donatario. La Audiencia declaró que la finca era propiedad del tercerista, pero no levantó el embargo. Este último pronunciamiento fue casado por el TS, porque la Sala «infringió por indebida aplicación los artículos 23, 25, 27 y 71 de la Ley Hipotecaria... porque estos preceptos, aplicables a las anotaciones preventivas de Derecho, no pueden ser reguladores de las que se comprenden en los números 2.º, 3.º y 4.º del artículo 42, conocidas en el Derecho antiguo con la denominación de hipotecas judiciales, pues, teniendo estas por exclusivo objeto asegurar el cumplimiento de las ejecutorias, son transitorias por su naturaleza y no producen otro efecto positivo que el de dar preferencia al que las obtenga sobre los que ostentan contra el mismo deudor otro crédito, con posterioridad a la anotación, según se establece en el artículo 44, mientras que las anotaciones preventivas de derechos, por ser precursoras de inscripciones definitivas, producen los efectos de estas y desde la fecha de la anotación misma, una vez realizada la conversión». En conclusión, «es evidente que, tratándose aquí de la anotación de un embargo, aunque este se efectuó antes de inscribirse en el Registro de la Propiedad el título de dominio de los terceristas, y por consiguiente cuando en el Registro aparecía como dueño de la finca embargada el deudor..., tal circunstancia no puede perjudicar a los que con antelación ostentaban sobre la misma la cualidad de dueños».

Estas dos sentencias primeras se refieren a una anotación de embargo. No obstante, es clara la doctrina del TS sobre tal anotación, judicial y transitoria, así como en cuanto a la aplicación del artículo 44 de la Ley Hipotecaria (de redacción muy semejante al del mismo número de la Ley actual) y sobre que esas anotaciones no pueden tener efecto retroactivo.

III. LAS SENTENCIAS CITADAS EN LOS VISTOS

Llegamos a la sentencia de 21 de febrero de 1912 (Gaceta de 6 de mayo de 1913), que sí está mencionada en la Resolución que comentamos. En ella, anotado preventivamente un embargo, quien adquirió antes el bien, aún sin inscribirlo, planteó tercera de dominio, estimada por la Audiencia en fallo confirmado por el TS. Este declara primero que la fecha a tener en cuenta no es la del embargo, «porque este no puede producir efectos contra tercero hasta que no se le ha dado publicidad por medio de su anotación en el Registro». La declaración fundamental es esta: «conforme a los artículos 42, número 2, 44 y 71 de la Ley Hipotecaria y la doctrina sancionada por la jurisprudencia, las anotaciones preventivas dictadas judicialmente para garantizar las consecuencias de un juicio y cuyo carácter es, por tanto, provisional y transitorio, no alteran la naturaleza jurídica de la obligación cuyo cumplimiento se pretende asegurar, ni lesionan los derechos previamente adquiridos sobre la finca embargada».

Aquí se habla del carácter provisional de la anotación de embargo, lo que coincide con aquello que la sentencia de 1910 afirmaba del carácter transitorio de las anotaciones del artículo 42 números 2.º, 3.º y 4.º.

Es trascendental la sentencia de 7 de febrero de 1942. Un acreedor obtuvo anotación de embargo con prohibición de enajenar, y en la subasta posterior hubo adjudicación a calidad de ceder, con lo que la finca se vendió a un tercero, por escritura de 26 de febrero de 1935. Unos días antes el dueño enajenó el inmueble por escritura de 11 de febrero de 1935. El TS casó la sentencia de la Audiencia que no había anulado esta venta del 11 de febrero: la Sala con ello había infringido el artículo 42, número 4 de la Ley Hipotecaria, al no declarar la nulidad de venta realizada durante la vigencia del asiento de prohibición de enajenar. Es fundamental este considerando que sigue:

«Que si bien el artículo 44 de la Ley Hipotecaria regula la finalidad genérica de las anotaciones preventivas de embargo, de ejecutoria y de prohibición de enajenar, como determinantes de preferencia para el cobro de un crédito, y el artículo 71 permite, genéricamente también, la venta de la finca sobre la que recae la anotación, es de buen sentido jurídico (aparte de otras notas diferenciales entre las tres clases de anotaciones) que la que prohíbe la enajenación tenga la finalidad específica de impedir o suspender temporalmente el ejercicio del *ius disponendi* (no constitutivo técnicamente de verdadera incapacidad), ya que resultaría paradójico que pudiera vender válidamente un inmueble quien tiene prohibición judicial de enajenarlo».

Esa interpretación de la Ley Hipotecaria entiende el TS que no es solo de buen sentido jurídico, pues encuentra su apoyo en la doctrina científica y en la de la DG. Por tanto, «el asiento prohibitivo provoca la nulidad de los actos y contratos realizados en su contradicción mientras esté vigente, sin que por lo tanto puedan tener acceso al Registro».

La venta del supuesto de actos «vigente la prohibición de enajenarla, es nula, no *erga omnes*, puesto que no está afectada por el interés público, sino con relación al protegido por el asiento».

De esta sentencia hay que destacar la claridad de su doctrina y el que se refiera ya específicamente a una prohibición de enajenar, que es lo que nos ocupa en esta ocasión.

La última sentencia es la de 22 de marzo de 1943. En ella la transmisión del bien era anterior en varios meses a la anotación preventiva de prohibición

de enajenar. El TS, que casa la sentencia de la Audiencia, declara que procede inscribir en el Registro la adquisición del dominio, «sin que sea obstáculo la prohibición de enajenar anotada preventivamente, pues, como tiene declarado esta Sala en 21 de febrero de 1912, las anotaciones preventivas no lesionan los derechos adquiridos sobre la finca embargada».

Con todo, el fundamental es este considerando: «es patente que una prohibición de enajenar que lleva fecha 18 de julio de 1932 no puede acreditar que en 5 de mayo del mismo año estuviera... privado del derecho de transmitir los bienes que entonces vendió a los actores en uso de sus facultades dominicales, que no estaban limitadas por anotación ni declaración alguna, y por otra parte comoquiera que... en la expresada fecha de 5 de mayo tenía inscrito en el Registro su derecho de propietario, adquirido sin reserva alguna por escritura pública, hay que reconocerle, en observancia del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, todos los derechos consignados en el Libro II del Código Civil, a favor del propietario y del poseedor de buena fe, sin excluir el de libre disposición de los bienes a su nombre inscritos a virtud de contrato celebrado por escritura pública».

Contiene la sentencia una observación sobre la prioridad puramente registral, que no hay que confundir con la cuestión de índole civil de si procede cancelar una inscripción, la cual incumbe a los tribunales y no al Registrador. Y otra salvedad en el sentido de que las anotaciones preventivas de demanda no pueden extenderse a más que las demandas mismas que son objeto de ellas.

También esta sentencia viene referida a una anotación de prohibición de disponer, y frente a ella declara preferente a la adquisición que era de fecha anterior.

Pensamos, tras la exposición de estas cinco sentencias, que sobre el tema que decidió la Resolución de 2010 existía jurisprudencia en cuanto al alcance de las anotaciones de prohibición de enajenar; estas tendrían eficacia con relación a las transmisiones posteriores, pero no respecto a las anteriores. Con frase gráfica podríamos decir que tal anotación lo es de prohibición de disponer pero no de prohibición de «haber dispuesto».

IV. EL ARTÍCULO 145 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO

A la vista de lo anterior, es claro cuál ha de ser la interpretación del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, puesto que ha estado en la base de la Resolución de 2010 y que conviene transcribir: «Las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, comprendidas en el número 2.º del artículo 26 y número 4.º del artículo 42 de la Ley, impedirán la inscripción o anotación de los actos dispositivos que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación, hubiera realizado posteriormente a esta su titular, pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación».

De la parte primera del precepto se desprende claramente lo que la jurisprudencia anterior había sentado: que la eficacia de tal anotación es para lo posterior y no sobre lo precedente. Como diría alguna de aquellas sentencias, a tal medida cancelar no se le puede dar eficacia retroactiva.

La parte segunda del precepto confirma ese criterio. Y es que cuando la nueva inscripción posterior a la anotación se basa en un asiento precedente, en realidad este le está guardando la prioridad. Es el caso de la hipoteca anterior que se ejecuta y que da paso a la adjudicación que en esa ejecución se produzca; con la cual pueden cancelarse todos los asientos posteriores a aquella carga, incluido

el dominio de quien lo constituyó y la anotación de prohibición de disponer que sobre el mismo pudiera haberse decretado. Pero todo esto, aunque el artículo 145 callara, se desprendería de otros preceptos de la Ley.

En definitiva, el artículo 145 redactado en 1947 no podía sino aceptar la solución jurisprudencial que el TS había consagrado con sus sentencias recientes de 1942 y 1943, ya referidas. Por eso, bien podía decir la Exposición de Motivos del texto reglamentario que se habían recogido las normas «dima-nantes de la doctrina establecida por la jurisprudencia del Tribunal Supremo». Es más, si tal doctrina se basaba en la propia Ley Hipotecaria, mal hubiera podido ser desconocida por un precepto puramente reglamentario.

V. MÁS SOBRE LA INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN ANTERIOR

Es pertinente la invocación que la Resolución de 2010 hace del apartado 7, último párrafo del artículo 40 de la Ley concursal, en el que se decreta que los actos del deudor que infrinjan las limitaciones establecidas en ese artículo «no podrán ser inscritos en Registros públicos mientras no sean confirmados o convali-dados, o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme». Es la solución correcta.

No nos lo parece la del apartado 2 del artículo 137 de la propia Ley concursal cuando, para los actos contrarios a las medidas prohibitivas establecidas en el convenio firmado que afectan al deudor, y que se hayan inscrito en el Registro correspondiente, permite el acceso de aquellos a esos Registros, aunque, al estar inscritas, aquellas perjudicarán al titular registral. Si por principio al Registro debe acceder lo que es correcto y no lo que no lo es, lo contrario es asentar los fundamentos de la institución sobre bases quebradizas. En cambio se obró correctamente en 1982 cuando se suprimió del artículo 98 del Reglamento Hipo-tecario la posibilidad, introducida en la reforma de 1959, de inscribir actos que carecieran de la necesaria autorización administrativa. Esa pretendida flexibilidad lleva al final a la inseguridad. Por el mismo motivo fue acertado el no admitir aquellas anotaciones preventivas permanentes, de que hablaba MORELL y TERRY en su Derecho Hipotecario, mediante las cuales podrían tener acceso al Registro convenciones jurídicas afectas de anulabilidad.

Frente al juego de la anotación preventiva de prohibición de disponer, es claro que no puede oponerse el principio general proclamado en el artículo 71 de la Ley Hipotecaria, en el sentido de ser transmisible el bien o derecho objeto de la anotación aunque sin perjuicio del derecho del anotante. Este precepto esta-blece una regla general que ha de ceder ante la especial que supone la anotación de prohibición de disponer. Y es que si esta no surtiera ese efecto sería algo absolutamente inoperante o superfluo. Aquí la carga o medida cautelar opera no *a posteriori* (tipo anotación de demanda) sino *a priori*, esto es, evitando el acto lesivo para el anotante. Otra cosa es que, como toda prohibición, no puede tener una interpretación extensiva, y de ahí que la ley y la doctrina jurisprudencial hayan limitado sus efectos a los actos posteriores.

Tampoco es óbice al juego que la anotación considerada tiene, solo para lo posterior, el principio de prioridad registral consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Ya lo había adelantado la sentencia del TS de 22 de marzo de 1943 en una de sus afirmaciones incidentales que dejamos referida. Y es que, de entrada, la anotación de prohibición no es un acto transmissivo o declarativo del dominio a que se contrae el comienzo de ese artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Pero sobre todo, el principio de prioridad registral es también regla general que tiene excepciones o especialidades en nuestro ordenamiento. Y quizá la más importante o al menos la de más amplitud es la que se refiere a las anotaciones preventivas enunciadas en el artículo 44 de la Ley Hipotecaria. Esta es la norma especial y la que se debe aplicar.

Procede, finalmente, una consideración sobre dicho artículo 44 de la Ley Hipotecaria, que tan decisivo es en esta materia y que dice así: «El acreedor que obtenga anotación a su favor en los casos de los números segundo, tercero y cuarto del artículo 42, tendrá para el cobro de su crédito la preferencia establecida en el artículo 1923 del Código Civil». Pues bien, este artículo del Código Civil y con relación a bienes inmuebles, que son los que ahora nos interesan, en el número 4 atribuye preferencia a: «Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias y sobre los bienes anotados, y solo en cuanto a créditos posteriores».

Se ha hablado de cierta descoordinación porque en el artículo 44, que incluye a las prohibiciones de disponer, hay una remisión al 1923, donde no figuran las anotaciones que tienen tal objeto. Pero es hasta cierto punto lógico, porque el Código en ese 1923 está contemplando una concurrencia de créditos, para el cobro sobre bienes o patrimonios, y la prohibición de disponer aún no tiene esa virtualidad sino otra meramente defensiva.

Mas en definitiva lo que el artículo 44 prescribe es una preferencia cual es la del artículo 1923, esto es, solo para créditos posteriores y no respecto a los anteriores; y ello es aplicable también a la prohibición que comentamos. Es más, puede decirse, *a fortiori*, que si esta anotación no prevalece frente a créditos precedentes, mucho menos ante transmisiones de dominio anteriores; pues sabido es que el derecho real de propiedad tiene mucha más eficacia que la mera obligación. Y estas enajenaciones dominicales sí que nos sitúan en la órbita propia de las anotaciones de prohibición de enajenar; los casos expuestos en las sentencias que citamos así lo corroboran.

Además, que el titular dominical se englobaba a veces en nuestro ordenamiento dentro del concepto amplio de acreedores, lo confirma la Ley de administración y contabilidad de 1 de julio de 1911. En efecto, cuando su artículo 11 establece la especial prelación de los créditos de la Hacienda, de ella exceptuó solo a los acreedores que «lo sean de dominio, prenda e hipoteca, o cualquier otro derecho real, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad...». Por el mismo motivo todos estos titulares de derecho real del artículo 11 podrían entrar en el concepto de acreedores del artículo 1923, número 4.

VI. LA NO CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

Hasta aquí, por lo que se refiere al primer pronunciamiento, el de inscribir la adquisición anterior a la prohibición, la Resolución de 2010 no puede llamarse ecléctica, sino estrictamente ajustada a derecho. Veamos lo que ocurre con la segunda parte, o sea, el mantener sin cancelar la anotación preventiva.

Y de entrada hay que decir que, como esa anotación de prohibición de disponer estaba dictada por autoridad judicial, la misma solo puede ser cancelada por providencia ejecutoria, cual proclama el artículo 83 de la Ley Hipotecaria; esta decisión corresponde al juzgado o tribunal que había decretado la medida,

conforme al artículo 44 de la misma Ley. No concurriendo en el caso de la Resolución de 2010 tal circunstancia, la cancelación no procedía.

Por supuesto, que era directamente aplicable el artículo 206, número 3 del Reglamento Hipotecario, según el cual procederá la cancelación de la anotación en el caso de que se mandase alzar el secuestro o la prohibición de enajenar; lo que no había ocurrido en nuestro supuesto.

Tampoco se estaba en algún caso de los previstos en la última parte del artículo 145 del indicado Reglamento, como hubiera sido el de una hipoteca anterior a la prohibición, que al ejecutarse habría desencadenado la purga de todos los asientos posteriores.

Supuesto lo anterior, era perfectamente posible que tras haberse inscrito la adquisición dominical, su titular hubiera transmitido esa propiedad a un tercero, y así sucesivamente, puesto que si para el primero no fue óbice la prohibición, menos habría de serlo para los posteriores. Otra cosa es que para estos posteriores terceros la situación no variaría demasiado, pues al fin y al cabo en el Registro figuraba aquella prohibición de disponer; aunque siempre habrían de entenderse las actuaciones con ellos, por un elemental juego del principio de tracto sucesivo.

Al no cancelarse la anotación, la Resolución indica que podría ser el propietario quien interesara del juzgado que la decretó el levantamiento de esa medida cautelar. Y desde luego, si como decía el recurrente, la misma se acordó sin audiencia del titular registral, no resultaría difícil el obtener tal cancelación, por no haberse respetado ese tracto sucesivo que es garantía para que no se sufra indefensión.

En el caso de que la anotación se hubiera decretado con audiencia del titular del inmueble, más que una reacción judicial de este para pedir el levantamiento de aquella, lo normal sería el esperar a la terminación del proceso donde la misma se acordó y durante el curso de aquel defender la postura conducente a tal levantamiento o cancelación, con base en ser anterior su adquisición.

Aún más fácil, si confía en su derecho, es la actividad de mera espera de ese titular registral hasta que se produjera la caducidad de aquella anotación preventiva, lo que conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria se produce a los cuatro años de su fecha; bien es cierto que cabe la prórroga judicial de la misma.

Por lo que hace a la persona que obtuvo la anotación, más que acudir a los tribunales, lo que deberá es proseguir la actuación judicial donde obtuvo aquella y estar al resultado favorable que en esa vía pudiera conseguir. Conforme a la Resolución de que tratamos, la anotación se habría acordado en una apelación civil y después en unas medidas cautelares previas de nombramiento de administración judicial. Puede esto tener que ver con el hecho de que el titular del inmueble fuera una sociedad limitada a la que el anterior dueño lo había aportado.

Si en esos procedimientos hubiera al final resoluciones que implicaran nulidad de las enajenaciones hechas en contra de la prohibición, cabría plantear el si era aplicable, por analogía, para las cancelaciones oportunas lo dispuesto en el artículo 198 del Reglamento Hipotecario sobre las anotaciones preventivas de demanda. En este caso del 198, los asientos posteriores a la anotación son fácilmente cancelables; para los anteriores aún se prevé un trámite con audiencia de sus titulares y a petición de quien triunfó en el litigio, pero con resolución final judicial.

No vemos clara esa aplicación analógica, pues la anotación de demanda ofrece frecuentemente un matiz reivindicativo que está más alejado en la de prohibición de disponer. De otro lado, en materia tan estrictamente procesal no se admite

fácilmente esa aplicación de normas dictadas para supuesto distinto. En cualquier caso, una posible cancelación de asientos siempre requeriría la intervención de los tribunales, conforme al mismo artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

En definitiva, en cuanto a este segundo pronunciamiento de la Resolución, tampoco cabe calificarla de ecléctica, sino de ajustada a derecho y a los principios de la normativa hipotecaria.

VII. A MODO DE ESTRAMBOTE

Hay, en efecto, un hecho que queda recogido a lo largo del texto de la Resolución que sí requiere una mención. Se trata de la alegación reiterada que en el recurso gubernativo hizo el recurrente de que la medida cautelar de prohibición se había adoptado sin que en ese procedimiento tuvieran intervención ni el anterior titular del inmueble ni la sociedad limitada a la que el mismo se había aportado. Curiosamente en el Fundamento de Derecho 10 de la amplia Resolución hay un eco de ese problema: se dice en ese lugar que, si el cierre registral derivado de la prohibición de disponer se proyectase sobre actos dispositivos anteriores, en los que el adquirente resulta ajeno al proceso, habría que acudir a la interdicción de la indefensión para que esta no se diera.

Pero en definitiva, ese problema se soslaya en la Resolución. La anotación preventiva al final se inscribió y desde ese momento quedaba bajo el amparo de los tribunales, sin que el recurso gubernativo fuera cauce adecuado para pretender su cancelación.

Esa solución es la correcta; pero el hecho alegado era tan relevante que la postura de soslayar el tema se nos ofrece como la más cómoda. Pensamos que el Centro Directivo pudo hacer uso de lo previsto en el apartado primero del artículo 124 del Reglamento Hipotecario y, para mejor proveer, solicitar del Registro la remisión del texto literal de aquellas anotaciones de prohibición y de las providencias que las acordaron, para así poder depurar aquellas afirmaciones reiteradas del recurrente. Esos documentos cumplían los requisitos que al efecto establece ese apartado del artículo 124.

Si unidos tales antecedentes, hubiera resultado que desvirtuaban las afirmaciones del recurrente, aunque ello no determinara una Resolución diferente, sí que sería merecedor del oportuno reproche en el texto de aquella. Porque ese apartamiento de la verdad es contrario al principio de buena fe que con carácter general proclama el artículo 7 de nuestro Código Civil y que la Ley Orgánica del Poder Judicial reitera en el artículo 11, apartado 1. Se dice en este que en todo tipo de procedimiento se respetarán las reglas de la buena fe; y aunque la Ley citada es para la esfera judicial, no cabe olvidar que la Resolución recaída, sin entrar ahora en el problema de su naturaleza jurídica, es residenciable ante el juzgado de 1.ª instancia de la capital.

Es difícil que aquellas anotaciones de la Resolución se hubieran registrado sin audiencia o intervención de quienes las iban a soportar y con infracción del tracto sucesivo y de la interdicción de la indefensión. Pero si así fuera y el recurrente tuviera razón, el hecho era de trascendencia. Sí la tenía porque mal cabría aplicar una prohibición de disponer a un titular a quien no se habría oído o citado en el procedimiento; puede decirse que para él esa medida era como inexistente. Cabe recordar aquí lo que decía aquella sentencia del TS de 22 de marzo de 1943, en el sentido de que la anotación de demanda no podía extenderse a más de lo que lo hiciera la demanda. Y si efectivamente aquella indefensión

se había dado, casi nada más había que decir para permitir la inscripción de la adquisición de aquel a quien no se prohibió nada.

Bien es verdad que si tal evento se hubiera dado y concurriera aquella anomalía tan grave en la anotación preventiva, se hubiera perdido la oportunidad de que la DG se pronunciara de forma tan completa, como lo hizo sobre el problema que nos ha ocupado, pérdida entonces bien sensible.

Tampoco parece viable que esa anotación de prohibición se hubiera dirigido directamente a la finca, sin consideración alguna del propietario; pues entonces nos habríamos encontrado con una atípica amortización de la propiedad, que es contraria a los principios orientadores de nuestro ordenamiento. Si se prohíbe, se prohíbe a alguien, no a una cosa.

En conclusión y salvo esta última curiosidad que nos ha quedado, sobre la veracidad o no de esas alegaciones reiteradas del recurrente, la realidad es que nos encontramos ante una Resolución digna de encomio, amplia, profunda y ajustada al derecho vigente. Quede, pues, lo de ecléctica para otra ocasión; así al menos lo pensamos.

RESUMEN

ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN ANTERIOR

Se comenta en el trabajo la Resolución de la Dirección General de 8 de julio de 2010. En ella se decide que es inscribible una adquisición anterior en fecha a una anotación preventiva de prohibición de disponer, aunque acceda al Registro después de esta. Pero ello no implica que se cancele dicha anotación. La Resolución que se autocalifica de ecléctica es considerada en el artículo como ajustada a derecho. Y en él se insiste en la doctrina jurisprudencial que daba base para el primer pronunciamiento de la comentada Resolución.

ABSTRACT

CAVEAT NOTING A FREEZING ORDER REGISTRATION OF A PREVIOUS ACQUISITION

This is a commentary on the Directorate-General's decision of 8 July 2010. The decision finds that an acquisition predating a caveat noting a freezing order may be registered even if the acquisition is submitted for registration after the freezing order. But this does not mean the caveat is cancelled. The article regards the self-confessed «eclectic» decision as lawful and underlines the case-law doctrine that provided the basis for the first pronouncement of the decision.