

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13441 *Resolución de 29 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 39, por la que se suspende la inscripción de una escritura de venta extrajudicial derivada de ejecución extrajudicial hipotecaria notarial.*

En el recurso interpuesto por don P. E. F. F., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Palacio de Clavería, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 39, doña Juana Cuadrado Cenual, por la que se suspende la inscripción de una escritura de venta extrajudicial derivada de ejecución extrajudicial hipotecaria notarial.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de febrero de 2022 por el notario de Madrid, don Eusebio Javier González Lasso de la Vega, se otorgó la compraventa de diversas fincas, que habían sido objeto de ejecución hipotecaria en un procedimiento en el que se había quedado desierta la subasta. Interesa a los efectos de este expediente, que las entidades vendedoras son las sociedades «Promodon, S.L.» (con NIF B8[...]4) e «Inverencom Proyectos Futuros, S.L.» (con NIF B8[...]6).

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 39, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º 426/2022
Asiento n.º 59 del Diario 51
Presentado el 11 de Febrero de 2.022
Presentante: P. F. F. –Palacio de Clavería, S.L.–
Notario: Eusebio Javier González Lasso de la Vega
Protocolo: 463/2022
Fecha autorización: 10 de Febrero de 2.021
Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria.

Hechos

1. Consta inscrita en el Registro la titularidad dominical de las fincas registrales números 18.950, 18.946, 18.934, 18.932, 18.918, 18.916, 18.914, 18.912, 18.910, 18.906 y 18.904, siendo todas ellas plazas de garaje, a excepción de la última, que es un local comercial. Todas y cada una de ellas pertenecen, en cuanto a una tercera parte indivisa, a la entidad “Promodon S.L.” y en cuanto a dos terceras partes indivisas a la entidad “Inverencom Proyectos Futuros S.L.”

2. Consta inscrita también en el Registro la titularidad de una hipoteca en favor de la entidad “Palacio de Clavería S.L.”, sobre esas mismas fincas registrales números 18.950, 18.946, 18.934, 18.932, 18.918, 18.916, 18.914, 18.912, 18.910, 18.906 y 18.904, siendo todas ellas plazas de garaje, a excepción de la última, que es un

local comercial. Los prestatarios y deudores hipotecarios son los titulares registrales reseñados.

3. Con fecha 3 de marzo de 2021, y con arreglo a la correspondiente solicitud notarial, se expidió por este Registro, la certificación a que se refiere el artículo 236 b) del Reglamento Hipotecario, extendiéndose en la misma fecha las oportunas notas marginales, constando en dicha certificación la existencia de los acreedores posteriores a la hipoteca que se trataba de ejecutar.

4. El día 11 de febrero de 2022 se presenta telemáticamente en este Registro (Asiento 49 del Diario 51) escritura, otorgada el día 10 de febrero ante el Notario de Madrid Don Eusebio Javier González Lasso de la Vega, número 463 de su protocolo, escritura de venta extrajudicial derivada de ejecución hipotecaria notarial.

En la escritura comparecen:

– en representación de la parte vendedora, Don L. J. A. F., como administrador único de “Promodon S.L.” y Don C. J. Z. M., como administrador único de “Inverencom Proyectos Futuros S.L.”.

– en representación de la parte compradora Don P. E. F. F., como administrador único de “Palacio de Clavería S.L.”.

Respecto de todos ellos consta el oportuno juicio notarial de suficiencia de facultades.

En la escritura constan incorporadas sendas copias de “consulta lista: NIF revocados” (a través de OCP Notariado), de las que resulta que a fecha 10 de febrero de 2022, constan como revocados los NIFs B8[...]4 (correspondiente a “Promodon S.L.” y B8[...]6 (correspondiente a “Inverencom Proyectos Futuros S.L.”). Asimismo, de consulta realizada por este Registro al Registro Mercantil, a través del FLEI, consta, en las respectivas hojas sociales, haberse practicado la baja de Hacienda por revocación del NIF, por acuerdo de 29 de mayo de 2019 en cuanto a “Promodon S.L.” y por acuerdo de 28 de octubre de 2019 en cuanto a “Inverencom Proyectos Futuros S.L.”.

5. En la escritura reseñada, “Promodon S.L.” e “Inverencom Proyectos Futuros S.L.”—en adelante los vendedores— venden y transmiten a “Palacio de Clavería S.L.” el pleno dominio de las fincas, en el concepto de libres de todas las cargas posteriores a la hipoteca que se ha ejecutado, solicitando expresamente la compradora la cancelación registral de las mismas.

El precio corresponde con el importe total de la deuda que se reclamó en la ejecución hipotecaria, actualizado a fecha de la escritura con los intereses de demora, ascendiendo a 911.063,34 euros.

Dado que la subasta quedó desierta el acreedor hipotecario y promotor del expediente ejercitó la facultad de adjudicación de los bienes inmuebles hipotecados prevista en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Asimismo, en el Expone, se deja constancia de que en Acta de fecha 3 de junio de 2021, número 1754 de protocolo del Notario Don Eusebio Javier González Lasso de la Vega, se contiene todo el expediente a cuyo contenido detallado se remite y cuya copia autorizada deberá acompañarse a la copia de la escritura, reseñando —entre otros pormenores— que:

– Las “distintas” de la reclamación dineraria del acreedor se correspondían con los conceptos y no superaban las cantidades máximas garantizadas con la hipoteca.

– Que fueron notificados del procedimiento todos aquellos que, según la certificación registral de dominio y cargas, son titulares de dominio o cargas, gravámenes y asientos posteriores a la hipoteca ejecutada. En concreto a la Comunidad de Madrid y al Ayuntamiento de Madrid, quienes le remitieron comunicación decretando el embargo del posible sobrante y solicitando del Notario les comunicara la posible existencia del mismo una vez finalizada la subasta.

– Que en ninguno de los once lotes de la subasta correspondientes a cada una de las 11 fincas subastadas hubo postura o puja alguna.

– Que en 31 de enero de 2021 (sic 2022), el acreedor compareció para ejercitar el derecho que le atribuye el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es decir, para pedir la adjudicación de los bienes ejecutados –en este caso no vivienda habitual– por la cantidad que se le debe por todos los conceptos. Que, en consecuencia, el Notario ha aprobado dicha adjudicación. El importe, como ya se ha reseñado es el de 911.063,34 euros, no expresándose el correspondiente a cada finca ejecutada, sino sólo el importe global.

– Que como consecuencia de realizarse la adjudicación con base a dicho artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por la cantidad que se le debe al acreedor por todos los conceptos, no hay importe alguno en la transmisión, ni por tanto sobrante alguno que pueda ponerse a disposición de de [sic] los titulares de los derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca.

– La escritura quedó en la situación del artículo 255 de la Ley Hipotecaria, al no haberse justificado el pago de los correspondientes impuestos.

6. Que el día 22 de marzo de 2022, –bajo el mismo Asiento y Diario– se aportan este Registro:

– Copia en papel de la reseñada escritura de “venta extrajudicial derivada de ejecución hipotecaria notarial”.

– Acta autorizada por la notaria Doña Cristina Planells del Pozo, número 33 de su protocolo, de fecha 5 de febrero de 2021, de inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial. En ella, en diligencia, de fecha 30 de mayo de 2021 que el Acta de requerimiento de Procedimiento de Ejecución Extrajudicial de Hipoteca será continuada por el Notario Don Eusebio J. González Lasso de la Vega, por designación del Ilustre Colegio Notarial de Madrid.

– Acta de requerimiento para la tramitación de ejecución extrajudicial de fincas hipotecadas a instancia de “Palacio de Clavería S.L”, autorizada por el Notario Don Eusebio J. González Lasso de la Vega, número 1754 de su protocolo de fecha 3 de junio de 2021. En ella se hace constar que como consecuencia de la designación realizada por el Ilustre Colegio Notarial de Madrid, recibió de su compañera Copia autorizada del Acta por ella autorizada; y que como consecuencia de ello, se hace cargo del expediente, que retoma desde el punto en el que fue dejado por la Notaria anterior.

En tal Acta se reseñan todos los trámites seguidos para la ejecución extrajudicial. Siendo relevantes los siguientes particulares:

– Constan las notificaciones pertinentes a los titulares de derechos posteriores a la hipoteca que se ejecuta (Anotaciones Preventiva de Embargo en favor de la Comunidad de Madrid, y Anotación Preventiva de Embargo a favor del Ayuntamiento de Madrid), así como notificaciones de ambos embargantes al Notario autorizante del Acta en relación al posible sobrante.

– Consta la impresión en papel de la Certificación de cierre de la subasta en el Portal de Subastas electrónicas, del que se desprende que la subasta fue realizada por lotes (uno por finca) y que cada uno de los lotes concluyó sin pujas.

– Que en fecha 31 de enero de 2022 comparece ante el Notario el legal representante del acreedor ejecutante que, en vista de haber quedado desierta la subasta, solicita formalmente la adjudicación al acreedor hipotecario (“Palacio de Clavería S.L.”) de todos los bienes de la subasta, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos.

Se han calificado conjuntamente todos los documentos anteriormente relacionados.

7. Calificada con fecha 4 de abril de 2.022, con los defectos que constan en la precedente nota, referentes en esencia a:

A) Constando hallarse revocado el NIF de dos de los intervinientes en la escritura, en concreto de las dos vendedoras, se produce la prohibición de acceso de la misma al Registro de la Propiedad, como Registro Público, de conformidad con la Disposición Adicional 6.^a4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

B) No constar respecto de cada una de las fincas objeto de ejecución, ni el valor por el que hayan salido a subasta, ni el valor de adjudicación de cada una de ellas individualmente.

8. El día 26 de Abril de 2.022, reingresa la precedente escritura, en unión de: Testimonio de la Diligencia extendida por el Notario autorizante, el día veintiuno de Abril de dos mil veintidós, en la que se insertan como documentos unidos testimonios de la impresión en papel del expediente subido al Portal de Subastas del BOE, para cada uno de los lotes, en el que consta el valor por el que cada una de las fincas salió a subasta que es igual al valor de tasaciones asignado respectivamente a cada una de ellas; y testimonio de un cuatro en el que se consignan los valores de adjudicación de cada una de las fincas, resultante de la distribución del valor de adjudicación total; quedando con ello subsanado en defecto señalado en el punto DOS de los Fundamentos de Derecho de la precedente nota de calificación.

Defectos/fundamentos de Derecho

Se reitera el defecto a que se refiere el punto uno de los Fundamentos de Derecho de la precedente nota de calificación:

Constando hallarse revocado el NIF de dos de los intervinientes en la escritura, en concreto de las dos vendedoras, se produce la prohibición de acceso de la misma al Registro de la Propiedad, como Registro Público, de conformidad con la Disposición Adicional 6.^a4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en su redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, salvo que dicho NIF fuera rehabilitado. El otorgamiento de una escritura de venta no se entiende sea un "trámite imprescindible para la cancelación de la nota marginal" (...) que consta en el Registro Público en que se hallan inscritas las entidades (Registro Mercantil).

Disposición Adicional 6.^a de la Ley General Tributaria: "4. La publicación de la revocación del número de identificación fiscal asignado en el 'Boletín Oficial del Estado', determinará la pérdida de validez a efectos identificativos de dicho número en el ámbito fiscal.

Asimismo, la publicación anterior determinará que las entidades de crédito no realicen cargos o abonos en las cuentas o depósitos bancarios en que consten como titulares o autorizados los titulares de dichos números revocados, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal,

Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el 'Boletín Oficial del Estado' implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. El registro público en el que esté inscrita la entidad a la que afecte la revocación, en función del tipo de entidad de que se trate, procederá a extender en la hoja abierta a dicha entidad una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a aquella, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal.

Excepcionalmente, se admitirá la realización de los trámites imprescindibles para la cancelación de la nota marginal a la que se refiere el párrafo anterior.

De igual modo, en todas las certificaciones registrales de la entidad titular del número revocado debe constar que el mismo está revocado.

Lo dispuesto en este apartado no impedirá a la Administración Tributaria exigir el cumplimiento de las obligaciones tributarias pendientes. No obstante, la admisión de las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos en los que conste un número de identificación fiscal revocado quedará condicionada, en los términos reglamentariamente establecidos, a la rehabilitación del citado número de identificación fiscal.”

A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada. Los defectos se califican de subsanables. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la recepción de la notificación de la calificación que precede.

Contra el acuerdo de calificación anterior (...)

Madrid, 28 de abril de 2.022 La registradora Fdo.: Juana Cuadrado Cenzual.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. E. F. F., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Palacio de Clavería, S.L.», interpuso recurso el día 24 de mayo 2022 en el que alegaba lo siguiente:

«Motivo

Único.–Consideramos que la aplicación que realiza la Sra. Registradora del tercer párrafo de la Disposición Adicional 6.4 de la Ley General Tributaria (modificada por el artículo 13.25 de la Ley 11/2021, de 9 de julio) es excesivamente rigorista e infringe el derecho del recurrente a inscribir el título traslativo del dominio presentado a inscripción.

1. En primer lugar, conforme constató la Sra. Registradora en el hecho 6 de su nota de calificación, procede resaltar que el título calificado negativamente –la escritura de venta extrajudicial derivada de ejecución hipotecaria notarial autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Madrid Don Eusebio Javier González Lasso de la Vega el 10 de febrero de 2022, con número 463 de protocolo– fue presentado a inscripción en unión de las actas de ejecución extrajudicial de hipoteca autorizadas por la Notario de Madrid D.^a Cristina Planells del Pozo, número 33 de protocolo de 5 de febrero de 2021 (acta de iniciación de la ejecución extrajudicial de la hipoteca) y por el Notario de Madrid Don Eusebio Javier González Lasso de la Vega, número 1754 de protocolo de 3 de junio de 2021 (acta de continuación de la ejecución extrajudicial de la hipoteca).

Por tanto, la escritura de venta derivada de la ejecución extrajudicial de la hipoteca no es un acto voluntario de los deudores con el NIF revocado, sino un acto obligado, como consecuencia del ejercicio por el acreedor y ahora recurrente del *ius distrahendi* sobre las fincas hipotecadas.

Al entender de esta parte recurrente, la redacción del tercer párrafo de la Disposición Adicional 6.4 de la Ley General Tributaria, en cuanto se refiere a notarios y registradores, parece poco exhaustiva, tanto por la falta de precisión en la relación de los instrumentos públicos que obliga a los notarios a abstener de autorizar, como en la prohibición de acceso a cualquier registro público, que no concreta si debe entenderse referida a la entidad con NIF revocado o a los instrumentos públicos.

Lo que sí resulta claro es que la norma se refiere a actos voluntarios (declaraciones de voluntad y actos jurídicos que impliquen la prestación de consentimiento) y no a actos obligados, como el que ha sido objeto de la calificación registral impugnada con el presente recurso, que fue una escritura de venta tras la adjudicación en un proceso de ejecución hipotecaria extrajudicial ante notario, en el que las entidades con NIF revocado que comparecieron eran las partes ejecutadas y carecían de capacidad de decidir si

otorgaban o no la escritura a favor de la adjudicataria (con NIF vigente) o de un tercero, por uno u otro precio, pues se limitaban a formalizar lo resuelto tras el proceso extrajudicial de ejecución de la hipoteca.

De no aceptarse así, se podría llegar a la incongruencia de rechazar la autorización notarial de una escritura pública de venta y su inscripción en el registro correspondiente, en los casos previstos en el artículo 111 del Reglamento General de Recaudación (Real Decreto 939/2005, que es una norma vigente que desarrolla precisamente la Ley General Tributaria) que contempla expresamente, para los casos de ejecuciones tributarias, el otorgamiento de las escrituras de venta de los inmuebles adjudicados por los obligados al pago y, en su defecto, su otorgamiento de oficio a favor de los adjudicatarios por el órgano de recaudación tributaria competente. En tales casos, si el deudor ejecutado por deudas tributarias tuviese revocado el NIF ¿debería el notario abstenerse de autorizar la escritura que fuese a otorgar dicho deudor o el titular de la dependencia de recaudación de la Agencia Tributaria en su sustitución? y ¿debería el registro rechazar su inscripción?

En conclusión, las limitaciones contenidas en la Disposición Adicional 6.4 de la Ley General Tributaria deben entenderse limitadas a la abstención de notarios y prohibición de registradores de autorizar e inscribir, respectivamente, actos y negocios voluntarios de las entidades con NIF revocado, sin que quepa su extensión a actos obligados o debidos, como lo fue la escritura de venta tras la adjudicación en una ejecución extrajudicial de hipoteca, cuya calificación defectuosa es objeto de este recurso.

De otro modo se producirían graves daños a terceros, como le sucede a esta parte recurrente, contrarios a la seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución)

2. Esta parte recurrente ha tratado de localizar resoluciones de ese Centro Directivo relativas a supuestos idénticos al planteado en la calificación negativa de la Sra. Registradora que se impugna con este recurso, sin éxito.

El supuesto más similar es el resuelto por la reciente Resolución de 2 de marzo de 2022 (BOE n.º 71, de 24-marzo-2022) que decidió el recurso contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad 2 de Estepona, que denegó la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de compra-venta otorgada por un juzgado de primera instancia supliendo al vendedor extranjero y en rebeldía, que carecía de NIF.

Aunque en dicha Resolución la Dirección General resolvió desestimar el recurso, argumentando (Fundamento de Derecho Tercero) que el artículo 20 del Real Decreto 1065/2007 contempla expresamente la posibilidad de la Administración tributaria de asignar de oficio un número de identificación a las personas físicas extranjeras que no dispongan de NIE que realicen operaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria, concluyendo que “puede darse debido cumplimiento al mandato legal”, en el párrafo anterior del mismo Fundamento de Derecho Tercero expuso el criterio de la Dirección General en los siguientes términos literales:

“Es criterio de este Centro Directivo que debiera ser estimada la presentación del solicitante que ha agotado los medios previstos para el cumplimiento de la norma, pudiendo dar cumplimiento a la legítima pretensión de obtener su inscripción dominical y, por ende, la salvaguarda que la misma produce.”

Aplicando dicho criterio al supuesto que se plantea con este recurso, debe considerarse (i) que esta parte recurrente y compradora desconoce y no puede tener acceso a conocer cuál de las causas del art. 147.1 del Real Decreto 1065/2007 dio lugar a la revocación del NIF de las dos sociedades ejecutadas y vendedoras; (ii) que la Administración tributaria exige para la rehabilitación del NIF la presentación de solicitud por el obligado tributario, no contemplándose que lo pueda solicitar un tercero, ni instar el procedimiento de rehabilitación de oficio; y (iii) que el art. 147.8 del Real Decreto 1065/2007 exige para la rehabilitación del NIF la acreditación documental de “...que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y, en caso de sociedades, se comunique, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la

sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar” sin cuya aportación las solicitudes son archivadas sin más trámites.

En consecuencia, esta parte carece de legitimación, conocimiento de las causas y acceso a la información y documentación que sería necesario aportar para la rehabilitación del NIF de las sociedades Inverencom Proyectos Futuros S.L. y Promodon S.L. por lo que procede aplicar el criterio fijado por ese Centro Directivo en su resolución de 2 de marzo de 2022 antes citada y, teniendo por agotados los medios previstos para el cumplimiento de la norma, estimar la legítima pretensión de esta recurrente de obtener la inscripción de su título de dominio.

3. En el anterior apartado 1 de este motivo único de recurso hacíamos una crítica a la falta de precisión de la Disposición Adicional 6.4 de la Ley General Tributaria, en cuanto se refiere a notarios y registradores, lo que en el breve tiempo de vigencia de la norma ha dado lugar a diversos problemas en su aplicación y a la necesidad de su interpretación, por lo que el OCP Notariado, órgano centralizado de prevención del blanqueo de capitales del Consejo General del Notariado, publicó una nota con criterios sobre los instrumentos públicos que pueden ser intervenidos por los notarios en los casos de NIF revocado, en la que, refiriéndose a las sociedades en situación de concurso de acreedores, alcanza la conclusión de considerar excepcionadas de la prohibición aquellas “...operaciones concretas en las que la decisión de su realización no dependería exclusivamente de la entidad con el NIF revocado o de la contraparte de la operación, sino que se enmarcan en un proceso intervenido por una autoridad administrativa o judicial, cuya decisión determina la obligación de realizar la operación, aún sin el consentimiento de la entidad con NIF revocado” lo que sucede en diversas situaciones de un concurso de acreedores, pero también en los casos de ejecución judicial, administrativa o notarial de una garantía hipotecaria, como es el supuesto planteado en este recurso.

La nota del OCP Notariado proporciona dos argumentos jurídicos para respaldar tal interpretación:

i) En la medida que la normativa específica del concurso (o de la ejecución judicial, administrativa o notarial) “...contemplan como trámite necesario... el otorgamiento de escritura pública y el acceso a registros públicos... estaríamos ante una norma especial que prevalecería sobre el efecto general derivado de la DA sexta de la LGT.”

ii) “...se podría aplicar el apartado cuarto de la DA sexta de la LGT, que se refiere a ‘declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase’ y en el artículo 23 de la Ley del Notariado, que utiliza la expresión ‘cualquier instrumento público que se pretenda otorgar por una entidad jurídica’, pues de estas expresiones parece desprenderse que lo que la norma pretende limitar son las actuaciones detrás de las que existe una voluntad o un consentimiento voluntario de la entidad con NIF revocado.”»

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de junio de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 279 y 282 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 234 y 236 del Reglamento Hipotecario; la disposición adicional sexta, apartado cuarto, de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en su redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la

que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego; los artículos 131.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y 119.2 y la disposición final duodécima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de venta extrajudicial derivada del ejercicio de la acción hipotecaria en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura es de 10 de febrero de 2022, se otorga compraventa de diversas fincas, como consecuencia del ejercicio de la acción hipotecaria en un procedimiento en el que se había quedado desierta la subasta; las entidades vendedoras son las sociedades «Promodon, S.L.» (con NIF B8[...]4) e «Inverencom Proyectos Futuros, S.L.» (con NIF B8[...]6).

La registradora señala como defecto que constando hallarse revocado el número de identificación fiscal de dos de los intervinientes en la escritura, en concreto de las dos vendedoras, se produce la prohibición de acceso de la misma al Registro de la Propiedad, como registro público, de conformidad con la disposición adicional sexta, apartado 4, de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en su redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, salvo que dicho número de identificación fiscal fuera rehabilitado.

El recurrente alega lo siguiente: que las limitaciones contenidas en la disposición adicional 6, apartado cuarto, de la Ley General Tributaria deben entenderse reducidas a la abstención de notarios y prohibición de registradores de autorizar e inscribir, respectivamente, actos y negocios voluntarios de las entidades con número de identificación fiscal revocado, sin que quepa su extensión a actos obligados o debidos, como lo fue la escritura de venta tras la adjudicación en una ejecución extrajudicial de hipoteca; que la compradora carece de legitimación, conocimiento de las causas y acceso a la información y documentación que sería necesario aportar para la rehabilitación del número de identificación fiscal de las sociedades vendedoras y, teniendo por agotados los medios previstos para el cumplimiento de la norma, se debe estimar la legítima pretensión de obtener la inscripción de su título de dominio; que lo que la norma pretende limitar son las actuaciones detrás de las que existe una voluntad o un consentimiento voluntario de la entidad con número de identificación fiscal revocado.

2. El apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, contiene las disposiciones generales relativas a la revocación del número de identificación fiscal y sus efectos:

«4. La publicación de la revocación del número de identificación fiscal asignado en el “Boletín Oficial del Estado”, determinará la pérdida de validez a efectos identificativos de dicho número en el ámbito fiscal.

Asimismo, la publicación anterior determinará que las entidades de crédito no realicen cargos o abonos en las cuentas o depósitos bancarios en que consten como titulares o autorizados los titulares de dichos números revocados, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal,

Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el “Boletín Oficial del Estado” implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. El registro público en el que esté inscrita la entidad a la que afecte la revocación, en función del tipo de entidad de que se trate, procederá a extender en la hoja abierta a dicha entidad una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá

realizarse inscripción alguna que afecte a aquella, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal.

Excepcionalmente, se admitirá la realización de los trámites imprescindibles para la cancelación de la nota marginal a la que se refiere el párrafo anterior.

De igual modo, en todas las certificaciones registrales de la entidad titular del número revocado debe constar que el mismo está revocado.

Lo dispuesto en este apartado no impedirá a la Administración Tributaria exigir el cumplimiento de las obligaciones tributarias pendientes. No obstante, la admisión de las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos en los que conste un número de identificación fiscal revocado quedará condicionada, en los términos reglamentariamente establecidos, a la rehabilitación del citado número de identificación fiscal.»

La regulación del número de identificación fiscal se comprende en Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos. El procedimiento de concesión se contempla en su artículo 23 y el de revocación y rehabilitación, que se enmarcan dentro de los procedimientos de comprobación e investigación, en su artículo 147 (reformado en cuanto a la rehabilitación por virtud del artículo 1.29 del Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre), de cuya regulación resultan las consecuencias y efectos derivados de ambas situaciones. Específicamente el procedimiento de revocación, que obedece al incumplimiento de las obligaciones fiscales que el propio precepto determina, se sujeta al procedimiento en el mismo regulado y culmina con la publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

En este sentido, el apartado 8 del artículo 147 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, modificado por el artículo 1.29 del Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre, establece lo siguiente: «Artículo 147. Revocación del número de identificación fiscal (...) 8. La Administración tributaria podrá rehabilitar el número de identificación fiscal mediante acuerdo que estará sujeto a los mismos requisitos de publicidad establecidos para la revocación en el apartado 3 de este artículo. Las solicitudes de rehabilitación del número de identificación fiscal sólo serán tramitadas cuando se acredite que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y, en caso de sociedades, se comunique, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar. Careciendo de estos requisitos, las solicitudes se archivarán sin más trámite. La falta de resolución expresa de la solicitud de rehabilitación de un número de identificación fiscal en el plazo de tres meses determinará que la misma se entienda denegada».

Así pues, en virtud de estos preceptos, el titular de un número de identificación fiscal revocado, podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

En este sentido, la doctrina de esta Dirección General al respecto se elaboró sobre la redacción del artículo 131.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (y en el artículo 137 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, refundido por aquél), que establecía que en caso de baja provisional de una sociedad en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se imponía un

cierre registral prácticamente total del que tan sólo quedaba excluida la certificación de alta en dicho Índice.

3. El referido apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, había sido añadido por el artículo 5.17 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, y reformado por el artículo único.61 de la Ley 34/2015, de 21 de septiembre de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, así como por el citado artículo 13.25 de la Ley 11/2021, y tiene importantes consecuencias en el ámbito hipotecario y mercantil pues, como puso de relieve la contestación de esta Dirección General de 15 de septiembre de 2015 a la consulta de la Subdirección General de Verificación y Control Tributario del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de 3 de julio de 2015, se resuelven en la práctica de una nota marginal distinta a la que provoca la baja provisional en el Índice de Sociedades (algo que ha sido confirmado por la modificación de la norma por el citado artículo 13.25 de la Ley 11/2021).

Como se puso entonces de relieve, la revocación del número de identificación fiscal obedece a una razón de ser y es objeto de un procedimiento distinto del que provoca la nota marginal de cierre previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

En definitiva, no se cumple con un requisito imperativo de la Administración Tributaria que impone la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo. En consecuencia, no puede más que desestimarse el recurso.

4. Alega el recurrente que las limitaciones contenidas en la disposición adicional sexta, apartado cuarto, de la Ley General Tributaria deben entenderse reducidas respecto de actos y negocios voluntarios de las entidades con número de identificación fiscal revocado, sin que quepa su extensión a actos obligados o debidos, como lo fue la escritura de venta tras la adjudicación en una ejecución extrajudicial de hipoteca.

En este caso, precisamente, se trata de una compraventa destinada a concluir el procedimiento de ejercicio de la acción hipotecaria, lo que había sido pactado anteriormente. De la misma forma, se pudo pactar que, conforme el artículo 234.3.º de Reglamento Hipotecario, fuera designado el acreedor para el otorgamiento de la escritura, lo que voluntariamente no se hizo. Por ello, conforme al artículo 236.1 del Reglamento Hipotecario, se hace precisa la intervención de las entidades dueñas de la finca, y, en su defecto, quedará expedita la vía judicial. Así, todo el proceso se basa en una concatenación de actos pactados voluntariamente de los que, para su culminación, resulta la necesidad de la rehabilitación de un número de identificación fiscal exigido por la Ley.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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

Madrid, 29 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.