

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14402** *Resolución de 23 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Marbella n.º 1, por la que se rechaza la toma de razón de una prohibición de disponer.*

En el recurso interpuesto por don F. J. O. V., abogado del Estado del Servicio Jurídico Regional de Andalucía de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Marbella número 1, don Emilio Campmany Bermejo, por la que se rechaza la toma de razón de una prohibición de disponer.

#### Hechos

##### I

Por notificación de fecha 27 de septiembre de 2022 se comunicaba que, en fecha 21 de septiembre de 2022, y dentro de procedimiento administrativo de apremio, se había dictado diligencia de embargo de participaciones sociales de la sociedad «Ibero Royal Spain 2018, S.L.», titularidad de don V. D. D. F.

Por acuerdo de don M. J. P. B., jefe de la Dependencia Regional Adjunta de Recaudación de la Delegación en Málaga de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de fecha 22 de septiembre de 2022, se acordaba la prohibición de disponer sobre una vivienda, finca registral número 3.031, inscrita a nombre de dicha sociedad en el Registro de la Propiedad de Marbella número 1. Se fundamentaba en la existencia de la anterior resolución de embargo, en el control efectivo detentado por el deudor sobre la sociedad participada como titular del 100% de las participaciones sociales y en que la sociedad fue constituida por el deudor como socio único, ostentando la condición de administrador único de conformidad con el artículo 42.1 del Código de Comercio y 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. A lo anterior se añadía que: «El hecho de que el obligado tributario, deudor a la Hacienda Pública, mediante el control efectivo que le proporciona el 100% de los derecho de voto en Ibero Royal Spain 2018 SL que ostenta, pueda ordenar durante la vigencia del embargo practicado la realización de otros actos de disposición o gravamen sobre los inmuebles citados anteriormente, que puedan afectar negativamente el patrimonio de la sociedad y, en consecuencia, el importe a obtener en una eventual ejecución de las acciones/participaciones embargadas, justifica la adopción de la presente medida de prohibición de disponer sobre los inmuebles reseñados». El documento hacía referencia igualmente a la proporcionalidad de la medida adoptada y a su vinculación con el embargo de acciones [sic] practicado.

La documentación fue calificada negativamente mediante resolución del registrador de la Propiedad de Marbella número 1 el día 11 de octubre de 2022.

##### II

Por medio de diligencia de subsanación firmada electrónicamente el día 3 de enero de 2023 por doña M. S. F. R., jefa del Equipo Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se hizo constar que, conforme a la información fiscal de que se disponía, la sociedad continuaba siendo unipersonal y el deudor titular del 100% del capital social, sin que constase la transmisión de participaciones y, que consultado el Índice Único Notarial, no resultaba transmisión alguna de participaciones,

por lo que el deudor mantenía el 100% del capital social. Además, se añadía que, tanto la notificación del embargo al deudor, como de la prohibición de disponer a la sociedad, habían devenido firmes, sin que hubiera existido alegación alguna por parte del deudor o de la sociedad.

### III

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Marbella número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Emilio Campmany Bermejo, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Uno, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5616 de 2022, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de anotación.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos

I. Con fecha 11 de octubre de 2022 fue objeto de calificación, el mandamiento de prohibición de disponer expedido en Málaga, por el Agencia Tributaria, el día 26/09/2022, presentado el día 29/09/2022, bajo el asiento 1193 del tomo 174 del Diario.

II. Con fecha 4 de enero de 2023, se remite a este Registro, mediante telefax, un documento de subsanación de defectos, expedido por la Jefa de Equipo Regional de Recaucación [sic] de la Delegación de la A.E.A.T. de Málaga, Doña M. S. F. R.

II. Examinada la nueva documentación aportada, se suspende su anotación por adolecer de las faltas que se contienen en los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

Tras haberse suspendido la inscripción del mandamiento de la Agencia Tributaria por el que se ordenaba una anotación de prohibición de disponer, la citada agencia presenta un documento complementario en el que, con el fin de subsanar el defecto apreciado, hace constar: 1.º que en el momento de la constitución de la sociedad titular registral del bien, el deudor tributario suscribió y desembolsó el cien por cien de las participaciones sociales; 2.º que según la información de la que la Agencia dispone por la liquidación del Impuesto de Sociedades, la titular registral sigue siendo unipersonal y el deudor conserva el cien por cien del capital social; 3.º que en el Índice Único Notarial no consta ninguna operación notarial de venta de participaciones de la titular registral; y 4.º que la sociedad titular fue debidamente notificada y no ha presentado recurso alguno.

El artículo 170.6 de la Ley General Tributaria (LGT) no dice “hacer constar”, sino que exige a la Agencia “justificar” los hechos que permiten ordenar la práctica de la anotación de prohibición de disponer sobre un bien del que es titular una persona distinta del deudor tributario. Pero, aun cuando la Agencia justificara sus aseveraciones, tampoco bastarían éstas para subsanar el defecto en primera instancia apreciado.

Que en el momento de la constitución las participaciones sociales de la titular registral fueran propiedad en su totalidad del deudor no demuestra que lo sigan siendo en el momento de acordarse la anotación de prohibición de disponer.

La información que pueda tener la Agencia por la liquidación del Impuesto de sociedades no basta para “justificar” nada que no esté relacionado con el citado impuesto.

La consulta del Índice Único Notarial tampoco puede hacerlo. Creado por el artículo 7 del Real Decreto 1643/2000, de 22 de septiembre, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2002 dijo que es legal porque no constituye un sistema de información, sino que “tiene una función típicamente organizativa y coordinadora”. Luego, la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal modificó el artículo 17 de la Ley del Notariado para, sin alterar la naturaleza del

Índice Único, permitir el acceso al mismo a las administraciones tributarias para luego, en su caso, recabar la posterior remisión de la copia del instrumento público al que se refiera la solicitud de información. En esta forma de expresarse el precepto se ve claramente como el Índice es una herramienta de investigación para identificar el instrumento público que será el que pruebe el hecho o negocio jurídico que la administración tributaria en cuestión tenga interés en probar. En este caso, al tratarse de un hecho negativo, que el deudor no ha transmitido ninguna participación social del cien por cien que suscribió cuando se constituyó la sociedad, no es posible obtener ningún instrumento público que pruebe nada. Pero, el que no conste en el Índice Único Notarial ninguna transmisión de participaciones sociales de la titular registral no justifica que no se haya producido. Exigir la prueba de un hecho negativo puede parecer excesivo. Pero, en este caso no lo es cuando nuestro ordenamiento jurídico tiene un elemento de prueba de las titularidades de las participaciones sociales al que recurrir, que no es otro que el libro registro de socios regulado en los artículos 104 y 105 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por último, que la sociedad fuera notificada y no recurrió el acto es insuficiente para practicar la anotación. Para el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no basta que se notifique al titular registral, sino que dice que “no podrá tomarse anotación (...) de prohibición de disponer (...) si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento”. El artículo 170.6 LGT es obviamente una excepción a esta norma, pero, precisamente por serlo, ha de interpretarse restrictivamente de manera que ha de quedar suficientemente justificado que concurren todos los extremos que la norma prevé para su aplicación. Tal justificación no se ha hecho en el presente caso.

En consecuencia, se suspende la inscripción del precedente mandamiento por no justificarse debidamente, tal y como exige el artículo 170.6 de la Ley General Tributaria, que el deudor embargado controla en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio la sociedad titular del bien (artículos 170.6 de la Ley General Tributaria, 42 del Código de Comercio, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria, 7 del R.D 1643/2000 de 22 de septiembre, 17 de la Ley del Notariado, 104 y 105 de la Ley de Sociedades de Capital y Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2002).

Contra la presente nota de calificación (...)

En Marbella, a dieciséis de enero del año dos mil veintitrés. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

#### IV

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. O. V., abogado del Estado del Servicio Jurídico Regional de Andalucía de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 24 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

Primero. Que, como antecedentes, hay que reseñar que se sigue procedimiento administrativo de apremio contra don V. D. D. F., habiendo recaído diligencia de embargo sobre sus participaciones en la sociedad «Ibero Royal Spain 2018, S.L.», y Que para garantizar la eficacia del embargo, y existiendo elementos que permiten afirmar que el deudor ostenta el control efectivo de la citada sociedad, se acordó la prohibición de disponer sobre la finca titularidad de la sociedad. La sociedad fue constituida en el año 2018 por el deudor como único socio que deviene administrador único. En la primera nota de calificación se suspendió la toma de razón por no justificarse debidamente que el deudor embargado controla la sociedad en los términos del artículo 42 del Código de Comercio. En la diligencia de subsanación se puso de manifiesto cómo continúa siendo unipersonal del deudor, sin que resulte de la consulta al Índice Único Notarial transmisión alguna de participaciones.

Segundo. El apartado 6 del artículo 170 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, autoriza la prohibición de disponer sobre bienes inmuebles de la sociedad cuando se hayan embargado las participaciones del obligado tributario y resulte que ostenta el control efectivo de aquélla en los términos del artículo 42 del Código de Comercio.

Tercero. Que, de acuerdo con las declaraciones presentadas por la sociedad, la misma continúa siendo unipersonal y el deudor mantiene el 100% del capital social. La nota de calificación no tiene en cuenta las normas sobre prueba de la Ley General Tributaria y, más concretamente, su artículo 108 que afirma que los datos consignados en las declaraciones y autoliquidaciones presentados por los obligados tributarios se presumen ciertos para ellos y que la Administración Tributaria podrá considerar titular de cualquier derecho a quien figure como tal en un registro fiscal u otro de naturaleza pública salvo prueba en contrario, y Que, del Registro Mercantil, resulta que el deudor continúa siendo socio y administrador único de la sociedad.

Cuarto. El problema de la titularidad de las participaciones podría resolverse fácilmente si fuera obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil, pero no lo es. Siendo el Registro Mercantil un registro no solo público, sino jurídico, da la impresión de que la información que contiene carece de valor a pesar de los artículos 20 y 21 del Código de Comercio.

Quinto. Que hay que recordar la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que no contempla la prohibición de disponer como un derecho real, sino como una restricción que sin atribuir un correlativo derecho limitan el ejercicio de la facultad dispositiva (con cita), y Que si la sociedad consiente el embargo, por qué no es suficiente la notificación que se le practica y que no contesta. Por consiguiente, a la presunción de certeza de los datos tributarios y del Registro Mercantil, hay que añadir que tanto el deudor como la sociedad han consentido el embargo.

Sexto. Que el registrador, al cuestionar la concurrencia de los supuestos del artículo 42 del Código de Comercio, está entrando en el fondo del asunto, excediéndose de lo que debe ser la calificación registral conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario. El reparo del registrador no versa sobre ninguno de los extremos a que se refiere el precepto, sino que, simplemente, no está de acuerdo con el hecho de que el deudor tiene el control de la sociedad. Es la propia Administración la que ha acreditado que las participaciones embargadas y la situación de hecho procuran al socio el control efectivo de la sociedad sin que ésta haya reaccionado. El registrador no puede valorar si concurren los requisitos del artículo 42 del Código de Comercio, ni convertirse en parte interesada del procedimiento, para lo que carece de legitimación.

V

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 27 de febrero de 2023, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero, 11 de julio y 20 de noviembre de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero, 22, 23, 24 y 30 de mayo, 6 y 7 de junio, 4, 5, 8, 10 11 y 12 de julio y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 y 21 de

febrero y 27 de agosto de 2020, 28 de junio y 6, 22 y 23 de julio de 2021 y 11 de abril de 2023.

1. Como consecuencia de un procedimiento administrativo de apremio en el que resulta deudor determinada persona física cuyas participaciones en una sociedad de responsabilidad limitada son objeto de embargo, la Administración Tributaria dicta resolución de prohibición de disponer de un inmueble propiedad de la sociedad. Fundamenta la Administración su decisión en que el deudor a la Hacienda ejerce el control de dicha sociedad en los términos del artículo 42 del Código de Comercio como resulta de su titularidad directa del 100% del capital social, así como de su condición de administrador único.

Tras una primera calificación negativa, que no es objeto de recurso, la Administración complementa la documentación presentada aportando nuevos documentos de los que resulta que la situación de la titularidad se mantiene en los índices fiscales sin que del Índice Único Notarial contenga datos referentes a transmisión alguna de participaciones. El registrador suspende de nuevo la anotación ordenada, en esencia, porque no resulta acreditado el control de la sociedad en los términos exigidos por el artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

La Abogacía del Estado recurre en los términos que resultan de los hechos y que se concretan en dos motivos esenciales: que el registrador se extralimita en la calificación al entrar en la cuestión de fondo y en que la información proporcionada y obtenida de los registros fiscales, del Índice Único Notarial y del Registro Mercantil debe ser suficiente.

2. El supuesto de hecho a que se refiere la presente es sustancialmente idéntico al que ha dado lugar a la reciente Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de abril de 2023 (2.ª), por lo que procede reiterar la doctrina que resulta de la misma. Conforme a dicha doctrina, procede la estimación del recurso pues el registrador de la Propiedad, en el ejercicio de su competencia de calificación del documento administrativo presentado a despacho, no puede entrar a revisar la decisión de fondo que ha sido adoptada por el órgano de la Administración.

Para llegar esta conclusión es preciso analizar el contenido del artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria en relación con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento.

Dice así el artículo 170.6: «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. El recurso contra la medida de prohibición de disponer solo podrá fundarse en la falta de alguno de los presupuestos de hecho que permiten su adopción. La medida se alzarán cuando por cualquier causa se extinga el embargo de las participaciones o acciones pertenecientes al obligado tributario. Asimismo, la Administración tributaria podrá acordar el levantamiento de la prohibición de disponer cuando su mantenimiento pudiera producir perjuicios de difícil o imposible reparación, debidamente acreditados por la sociedad».

3. Esta Dirección General ha reiterado en un gran número de ocasiones (vid. «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e

incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el de fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019).

Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar.

Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. Así, esta Dirección General tiene declarado que no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación

seguida -subasta, concurso o adjudicación directa-, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerle así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos.

4. Establecido lo anterior, es preciso poner de manifiesto cómo el artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria atribuye a la Administración la competencia de acordar la prohibición de disponer de un bien inmueble perteneciente a una sociedad cuando se reúnen los requisitos en él apuntados, señaladamente, que exista un previo embargo de acciones o participaciones de la sociedad que pertenezcan al obligado tributario y que este ejerza el control total o parcial, directo o indirecto de la sociedad en los términos del artículo 42 del Código de Comercio.

Acordada la medida y despachado mandamiento al Registro de la Propiedad, corresponde al registrador, en los términos que han sido más arriba analizados, proceder en el ejercicio de su propia competencia a la calificación del documento. Es cierto que del artículo 170.6 transcrito resulta que el mandamiento que ordene la anotación preventiva de prohibición de disponer debe resultar la justificación de la adopción de la medida con detalle de la relación de control sobre la sociedad. Pero de aquí no se sigue que el registrador deba o pueda revisar la cuestión de si existe o no la relación de control, cuestión cuyo conocimiento recae exclusivamente en la Administración. Así lo demuestra, como expresamente recoge el precepto, que la cuestión deba discutirse ante el órgano competente mediante el oportuno recurso. Del mismo modo y como también afirma el precepto, es ante la misma Administración ante la que hay que formular la solicitud de levantamiento de la medida preventiva y ante la que se podrá recurrir, en su caso, si existe resolución desestimatoria de la solicitud. En definitiva, la cuestión de si existe o no situación de control total o parcial, directa o indirecta, se ventila ante la Administración Tributaria y no en el procedimiento registral que limita su intervención en los términos señalados. Como pusiera de relieve la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de noviembre de 2014, cuando la ley aplicable atribuya a la Administración actuante un cierto grado de apreciación y valoración de los hechos no cabe fiscalizar una decisión que se ha adoptado dentro del procedimiento seguido al efecto y con la debida audiencia del interesado, sin que quepa calificar negativamente por una distinta valoración de las pruebas aportadas al procedimiento.

No puede confundirse el especial requisito de contenido del mandamiento de anotación preventiva de prohibición de disponer (detalle de la relación de control), con una atribución de competencia para revisar o resolver sobre la previa decisión de la Administración actuante relativa a la concurrencia de los requisitos legales de existencia de relación de control. Al igual que ocurre en los mandamientos judiciales derivados de procedimientos criminales o de comiso (vid. artículo 20 «in fine» de la Ley Hipotecaria), es la excepcionalidad de la ruptura del principio de tracto sucesivo la que justifica que el mandamiento que ordene la anotación de la medida cautelar contenga la causa que lo justifique (el detalle de la relación de control en el mandamiento administrativo; la existencia de indicios racionales de titularidad real en el judicial).

5. Resuelto así el primer motivo de recurso, no procede entrar en el segundo pues tal y como resulta de las consideraciones anteriores no es preciso justificar documentalmente ante el registrador la relación de control en virtud de la que la Administración Tributaria ha resuelto la procedencia de ordenar la prohibición de disponer sobre el o los bienes inmuebles pertenecientes a una sociedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 23 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago