

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16004 *Resolución de 16 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Collado Villalba, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don L. M. V. M., abogado, y don D. V. S. R. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Collado Villalba, doña María de Lourdes Claver Valderas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 19 de diciembre de 2016 por el notario de Torrelodones, don Benito Martín Ortega, se otorgaba compraventa y en lo que interesa a los efectos de este expediente que la entidad vendedora es la sociedad «Provielma, S.L.», con cédula de identificación fiscal números B(...)059.

II

Presentada el día 23 de febrero de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Collado Villalba, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura de compraventa otorgada en Torrelodones, Madrid, el día 19 de diciembre de 2016, ante el Notario Don Benito Martín Ortega, número 4.813 de protocolo.

La citada escritura de compraventa fue presentada con anterioridad el día 30 de septiembre de 2022 bajo el asiento de presentación 1425/86, y fue objeto de calificación el día 24 de octubre de 2022.

Se presenta nuevamente para su calificación, a las 9:00 horas del día 23 de febrero de 2023, causando el asiento número 740 del Diario 87.

Autoliquidado telemáticamente el 30 de septiembre de 2022, por el que se declara prescrito del impuesto de la Comunidad de Madrid.

I. Hechos.

Por la escritura presentada, la sociedad Provielma, S.L., vende la finca registral 35.899 del registro de la propiedad de Collado Villalba, a Don D. V. S. R., por el precio de 2.479,34 euros.

La sociedad Provielma, S.L., tiene el CIF revocado por la AEAT, por acuerdo de 8 de marzo de 2019.

Autoliquidado telemáticamente el 30 de septiembre de 2022, por el que se declara prescrito del impuesto de la Comunidad de Madrid.

II. Fundamentos de Derecho.

Se suspende la inscripción del documento presentado por el defecto antes expresado, tener la sociedad vendedora Provielma, S.L., el CIF revocado por la AEAT, en la fecha de presentación del documento sin estar rehabilitado.

La Disposición Adicional 6.ª de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en su redacción actual dada por la Ley 11/2021 de 9 de julio de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, establece: "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 redacción del apartado 4 de la Disposición Adicional Sexta de la Ley General Tributaria, tanto antes de la reforma introducida por la ley 11/2021, como en su redacción anterior, dispone que: "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".

Del mismo modo, la redacción del último párrafo del indicado precepto, tanto antes como después de su reforma, establece que "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".

Por su parte, el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone que "No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen".

Conviene recordar que, el apartado I de la Exposición de Motivos de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, que modifica el precepto antes citado, establece que "el fraude fiscal es un fenómeno del que se derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto.

Frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también, y con mayor énfasis si cabe, a evitar que estos incumplimientos se produzcan, haciendo hincapié en los aspectos disuasorios de la lucha contra el fraude, al tiempo que se favorece el cumplimiento voluntario de las obligaciones tributarias".

Por otro lado, a la vista de la reforma introducida en la Disposición adicional Sexta de la LGT, que establece una doble prohibición: la primera, de autorización de cualquier

instrumento público, y la segunda, de acceso a cualquier registro público; puede ser discutible su aplicación a escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la norma, correctamente otorgadas con arreglo a la normativa vigente en el momento de su otorgamiento, pero que se presentan en el Registro con posterioridad a dicha entrada en vigor; sin embargo, esta prohibición de inscribir que se impone al Registrador, de trascendencia pública, opera en el momento en que solicita dicha inscripción en el Registro, al tratarse de un obligación de no hacer que se rige por la normativa vigente en el momento en que se solicita al actuación.

Por lo tanto, por aplicación del ya citado artículo 254.2 LH, y de aplicar por el registrador la legislación vigente en el momento en que se exige el cumplimiento de la obligación de no hacer, la consecuencia es que, revocado un CIF en el momento de la presentación para inscripción de una escritura, se produce necesariamente un cierre registral.

Contra la calificación negativa puede (...)

Collado Villalba a 13 de Marzo de 2023.–La Registradora (firma ilegible).–Lourdes Claver Valderas.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. M. V. M., abogado, y don D. V. S. R. interpusieron recurso el día 25 de abril de 2023 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Motivo

Único. Indebida aplicación de la disposición adicional 6.^a de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Como consta en el acuerdo recurrido, con fecha 19 de diciembre de 2016 mi mandante, D. D. V. S. R., compró a la Sociedad Provielma S.L., con CIF (...), la plaza de garaje número (...) situada en la planta sótano del edificio ubicado en Collado Villalba correspondiente a la calle (...) con entrada por calle (...) Dicha compraventa se formalizó a través de escritura pública suscrita ante el notario de Madrid D. Benito Martín Ortega, con número de protocolo 4.813 (...)

Mi representado, de origen extranjero y desconocedor del proceso jurídico para la inscripción de su propiedad, confió plenamente en la agencia inmobiliaria de intermediación, quien le aseguró que ella se encargaría de todos los trámites. Sin embargo, recientemente, y por necesitarlo para otros menesteres, mi mandante solicitó una nota simple de la plaza de garaje y se encontró con que no solo no se había inscrito a su nombre (continuaba a nombre de Provielma S.L.), sino que además la misma se encontraba grabada con diversas cargas y embargos de la Agencia Tributaria posteriores a su adquisición.

Se adjunta (...) Acuerdo de la Agencia Tributaria por el que resuelve levantar los embargos y excluir dicho bien inmueble del procedimiento de apremio en base a la previa adquisición de mi representado, de conformidad con la Reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (con cita, de las Sentencias de 4 de julio y 6 de diciembre de 1.989, y 30 de enero de 1.992).

Sin embargo, el Registro de la Propiedad de Collado Villalba ha decidido no inscribir la compraventa de la finca en nombre de mi representado en aplicación de la Disposición Adicional 6.^a de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria ya que, al parecer, con posterioridad a otorgarse la escritura cuya inscripción se pretende, la sociedad inmobiliaria vendedora se habría extinguido, perdiendo su número de identificación fiscal.

Dispone dicha Disposición Adicional que: "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".

Sin embargo, dicha Disposición ha sido indebidamente aplicada al caso en concreto, por cuanto:

A) Se trata de una escritura pública otorgada antes de que la entidad vendedora perdiera su número de identificación fiscal.

B) La escritura pública es, además, anterior a la reforma introducida por la mencionada Disposición Adicional Sexta.

C) Pero, sobre todo, la mencionada Disposición Adicional lo que prohíbe a las entidades que hubieran perdido su NIF es precisamente el acceso al registro, lo que no sucede en el presente caso, en el que, muy al contrario, lo que se pretende es el acceso del comprador como titular y la consiguiente desaparición del registro de la entidad extinguido.

Y es que el acuerdo recurrido es precisamente contrario al espíritu que inspiró la norma aplicada, al perpetuar en el Registro a una entidad extinguida, situada ya fuera del ámbito jurídico y que no puede ser sujeto de derechos y obligaciones. Y decimos "perpetuar" porque el dudoso criterio mantenido supone excluir en lo sucesivo del tráfico jurídico el inmueble adquirido por mi mandante, privándole de la inscripción de su propiedad y, por tanto, de cualquier transmisión. Y ello en aplicación de una norma que, precisamente, persigue lo contrario: excluir del Registro a aquellas entidades que hayan perdido su número de identificación fiscal (no perpetuarlas en el mismo), impidiendo "su acceso", pero no su exclusión ni el acceso de terceros.

Como también se da la circunstancia de que el otorgamiento de la escritura es anterior, tanto a la pérdida de dicha identificación como a la reforma introducida en la Ley, esta parte considera que el acuerdo debe ser revocado y permitir el acceso al registro de mi mandante (que no de la empresa extinguida).

Lo contrario supondría un enorme perjuicio antijurídico para mi representado, quien adquirió válidamente el inmueble y se vería privado de su propiedad por los avatares que sufriera posteriormente la transmisora y a los que es totalmente ajeno, amén de perpetuarse hasta el fin de los tiempos la entidad extinguida en el registro público, excluyéndose sin motivo ni razón dicho bien inmueble del tráfico jurídico sin que pueda jamás volver a ser transmitido».

IV

Mediante escrito, de fecha 9 de mayo de 2023, 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 24 de la Constitución; 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; 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; 119.2 y la disposición final duodécima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades; la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria; los artículos 23 y 147 del 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; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 1979, 26 de mayo y 4 de junio de 1998, 23 de diciembre de 1999, 21 de marzo de 2000, 11 de abril de 2001, 14 de enero, 21 de marzo y 27 de abril de 2002, 17 de

septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 10 de marzo, 20 de abril, 23 de mayo, 26 de julio y 16 de septiembre de 2005, 20 de enero, 25 de febrero y 20 de mayo de 2006, 31 de enero y 4 de octubre de 2007, 11 de febrero de 2008, 19 de junio y 30 de julio de 2009, 1 y 23 de marzo y 13 de diciembre de 2010, 21 de febrero, 7 y 26 de julio y 21 de septiembre de 2011, 27 de febrero de 2012, 7 de junio, 8 de octubre y 14 de noviembre de 2013, 11 de enero y 16 de septiembre de 2014, 23 de enero, 20 de mayo, 15, ésta del sistema registral en contestación a consulta, y 19 de septiembre y 22 de diciembre de 2015, 18 de mayo de 2016, 18 de enero, 14 de julio y 12 de diciembre de 2017, 11 y 20 de junio de 2018, 17 de enero, 20 de febrero y 22 y 23 de julio de 2019 y 7 y 15 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6, 7 y 19 de febrero, 20 de marzo, 28 de julio y 9 de octubre de 2020, 15 de enero, 10 de febrero, 2 de septiembre y 2 y 14 de diciembre de 2021 y 29 de julio, 12 de agosto y 28 de noviembre de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura es de fecha 19 de diciembre de 2016; la entidad vendedora es la sociedad «Provielma, S.L.», con cédula de identificación fiscal números B(...)059.

La registradora señala como defecto que la sociedad vendedora «Provielma, S.L.», «tiene el CIF revocado por la AEAT», en la fecha de presentación del documento sin estar rehabilitado.

Los recurrentes alegan lo siguiente: que se trata de una escritura pública otorgada antes de que la entidad vendedora perdiera su número de identificación fiscal; que la escritura pública es anterior a la reforma introducida por la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria citada por el registrador; que esta disposición adicional lo que prohíbe a las entidades que hubieran perdido su número de identificación fiscal es precisamente el acceso al Registro, lo que no sucede en el presente caso, en el que, muy al contrario, lo que se pretende es el acceso del comprador como titular y la consiguiente desaparición del registro de la entidad; que el recurrente adquirió válidamente el inmueble y se vería privado de su propiedad por los avatares que sufriera posteriormente la transmisora y a los que es totalmente ajeno; que la entidad extinguida se perpetuaría en el registro público, excluyéndose sin motivo ni razón dicho bien inmueble del tráfico jurídico sin que pueda jamás volver a ser transmitido.

2. En relación con la revocación del número de identificación fiscal existe una reiterada doctrina de este Centro elaborada en base al contenido a la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, que dispone lo siguiente en su cuarto apartado, párrafo tercero, según redacción dada por el artículo 13.25 de la Ley 11/2021, de 9 de julio: «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».

3. 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 en 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: «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, 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.

4. 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 del Registro 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.

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 el ámbito del Registro de la Propiedad, el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone que «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan,

transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

5. Como se ha expuesto, alegan los recurrentes que la prohibición derivada de la revocación del número de identificación fiscal impide a la sociedad afectada el acceso al registro y no puede impedir que el comprador acceda a dicho registro como titular.

Este criterio no se puede confirmar, pues la prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «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 (...)».

Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado (vid., respecto de una venta extrajudicial derivada del ejercicio de la acción hipotecaria, la Resolución de este Centro Directivo de 29 de julio de 2022). Y, precisamente, habida cuenta de los términos en que se establece la prohibición, es aplicable aunque en el momento del otorgamiento de la escritura no se hubiera producido todavía esa revocación.

Por ello, solo los medios legales previstos para «rehabilitar» el número de identificación fiscal de la entidad vendedora (extinguida según resulta de este expediente) pueden permitir la inscripción de la compraventa. Así, a falta de una imposible actuación de la entidad vendedora para la rehabilitación de su número de identificación fiscal, cabe un expediente ante la Agencia Tributaria para obtener dicha, exclusivamente a los efectos de la inscripción del mencionado título; y, en último término, quedará expedita la vía judicial.

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, 16 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.