

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12938 *Resolución de 27 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Fe n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. A. C. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don César Alfonso Frías Román, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 26 de junio de 2024 por la notaria de Santa Fe, doña María Victoria Santos Sánchez, con el número 1.418 de protocolo, la sociedad «Eliferra, S.L.» vendió la finca registral número 4.330 de Láchar a don J. A. C. P. y doña A. G. N. En esta escritura el notario hacía constar que había comprobado, a través del Sistema Integrado de Gestión para el Notariado, que la sociedad vendedora no tenía el número de identificación fiscal revocado.

II

Presentada el día 28 de enero de 2025 copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

Entrada n.º 1571 del año: 28/01/2025.

Asiento N.º 732 Diario: 2025.

Presentado veintiocho de enero del año dos mil veinticinco.

Presentante: C. P., J. A.

Objeto: compra.

Protocolo N.º 1418/2024 de 26/06/2024.

Notario: María Victoria Santos Sánchez.

Notaría: Santa Fe.

Hechos

I.—Presentada el día 28/01/2025, bajo el Asiento 732 del Diario 2025, la escritura Pública otorgada el día 26/06/2024, ante el Notario de Santa Fe María Victoria Santos Sánchez, con el número 1418/2024 de su protocolo, para su Calificación e Inscripción, en la que la sociedad Eliferra, S.L, vende la finca registral 4330 de Láchar a Don J. A. C. P., y doña A. G. N.

2.—La sociedad vendedora Eliferra, S.L, tiene el CIF revocado por la AEAT, por acuerdo de 7 de Noviembre de 2024, publicado en el BOE con fecha 20 de Enero de 2025, lo cual resulta de propio programa registral “Exterior”, a través del sistema FLEI (Fichero Localizador de Entidades Inscritas).

Defectos:

El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por tener la sociedad vendedora Eliferra, S.L, el CIF revocado por la AEAT, en la fecha de presentación del documento sin estar rehabilitado.

Fundamentos de Derecho:

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:

“1. Toda persona física o jurídica, así como las entidades sin personalidad a que se refiere el apartado 4 del artículo 35 de esta ley, tendrán un número de identificación fiscal para sus relaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria.

Este número de identificación fiscal será facilitado por la Administración General del Estado, de oficio o a instancia del interesado.

Reglamentariamente se regulará el procedimiento de asignación y revocación, la composición del número de identificación fiscal y la forma en que deberá utilizarse en las relaciones de naturaleza o con trascendencia 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. (...)

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. (...)

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”.

Así resulta de Resoluciones de la DGSJFP de fechas 29 de julio de 2022 y 16 de junio de 2023, y 18 de Septiembre de 2024, esta última publicada el 6 de noviembre de 2024, en el Boletín oficial de Estado, en un caso similar de compraventa, según las cuales “queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado, siendo aplicable, aunque en el momento del otorgamiento de la escritura no se hubiera producido todavía esa revocación;- lo cual ocurre en el caso que nos ocupa, ya que el título se otorgó el 26 de Junio de 2024-; Por ello, solo los medios legales previstos para ‘rehabilitar’ el número de identificación fiscal de la entidad vendedora 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”.

Acuerdo

Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la L. H.

Contra el presente acuerdo de calificación adoptado hoy, los interesados podrán (...)

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

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. C. P. interpuso recurso el día 19 de marzo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

1. Compraventa del inmueble: Con fecha 26 de junio de 2024 adquirí la propiedad del inmueble anteriormente referido mediante escritura pública otorgada ante la Notario de Santa Fe (Granada), D.^a M.^a Victoria Santos Sánchez bajo el número de protocolo 1418/2024, perteneciente a la entidad jurídica Eliferra S.L. con NIF (...)

2. Pago y liquidación de impuestos: Tras la adquisición, procedí al pago del precio pactado y a la liquidación de los impuestos correspondientes, como se acredita con los documentos que adjunto.

3. Consulta notarial sobre la situación de la entidad vendedora: En el momento de la compraventa, la Notario realizó la consulta correspondiente ante el Órgano Centralizado de Prevención de Blanqueo de Capitales y verificó que la entidad vendedora tenía el CIF/NIF activo, lo que acreditaba su existencia jurídica en ese instante y la plena validez de la operación, quedando esto incorporado a dicha escritura.

4. Presentación ante el Registro de la Propiedad N.º 2 de Santa Fe (Granada): Debido a motivos laborales y personales, la presentación de la escritura en el Registro se demoró unos meses más de lo habitual. No obstante, es importante señalar que, hasta donde me consta, no existe un plazo legalmente establecido para la presentación de escrituras de compraventa en el Registro de la Propiedad, ni fui advertido en ningún momento de la existencia de un plazo perentorio para ello,

5. Denegación por inexistencia del NIF del transmitente: Mediante resolución de fecha 25 de febrero de 2025 el Registrador denegó la inscripción con fundamento en la imposibilidad de identificar fiscalmente a la entidad transmitente, la cual, según consta, ha dejado de existir.

6. Negativa de la Agencia Tributaria a rehabilitar el CIF/NIF del transmitente: Como solución a la negativa de inscripción, el Registro de la Propiedad propuso que se comunicara a la Agencia Tributaria la imposibilidad de inscribir y se solicitara la rehabilitación del CIF/NIF del transmitente a los meros efectos de la inscripción registral.

– En cumplimiento de esta recomendación, acudimos personalmente a la Agencia Tributaria y mantuvimos una entrevista con el departamento correspondiente, donde se

nos indicó expresamente que dicha rehabilitación no era posible por orden directa de la instancia regional, comunicada a las distintas delegaciones en un caso anterior.

– Dicha negativa deja sin efecto la única solución alternativa que el Registro había planteado, por lo que mantener la calificación negativa dejaría mi derecho de propiedad en una situación de inseguridad jurídica insostenible.

7. Actuación de buena fe y protección de los derechos adquiridos: Como adquirente de buena fe y habiendo cumplido con todas las obligaciones exigidas, considero que la denegación de la inscripción vulnera la seguridad jurídica y el principio de protección del tercero hipotecario,

Fundamentos de Derecho

1. Sobre la posibilidad de inscripción:

– Conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, “las inscripciones pueden practicarse en virtud de escritura pública”. La operación de compraventa consta en escritura pública, debidamente otorgada y liquidada.

– El artículo 327 de la Ley Hipotecaria habilita la interposición del presente recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública cuando un Registrador deniega una inscripción,

2. Sobre la protección del tercero hipotecario:

– El artículo 34 de la Ley Hipotecaria protege al tercero que adquiere de buena fe y a título oneroso, con base en un título inscrito, reforzando la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

– La negativa a inscribir podría perjudicar la fe pública registral y afectar la seguridad de los adquirentes de buena fe, quienes deben quedar protegidos cuando han cumplido con todas sus obligaciones.

3. Sobre la seguridad jurídica y la finalidad del Registro:

– El Registro de la Propiedad tiene como finalidad dar seguridad jurídica a los actos inscritos. La inscripción solicitada se ajusta a los principios de publicidad y seguridad del tráfico jurídico, evitando incertidumbres respecto a la titularidad del inmueble.

4. Sobre la inexistencia de un plazo para la presentación en el Registro:

– No existe en la normativa hipotecaria un plazo obligatorio para la presentación de escrituras de compraventa en el Registro de la Propiedad.

– Dado que la inscripción en el Registro es un acto voluntario y no obligatorio para la validez de la compraventa, la demora en la presentación no puede ser causa suficiente para impedir su inscripción.

5. Sobre la validez del CIF/NIF en el momento de la compraventa:

En el momento del otorgamiento de la escritura, la entidad vendedora tenía su CIF/NIF activo, como verificó el notario.

La extinción posterior de la persona jurídica no invalida la transmisión realizada de manera legal cuando aún existía,

Petición

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, previos los trámites oportunos, estime el presente recurso y revoque la calificación negativa del Registro de la propiedad de Santa Fe 2, ordenando la inscripción de la compraventa a mi favor, en virtud de los derechos adquiridos legalmente y de la buena fe que rige la contratación inmobiliaria.»

IV

Mediante escrito, de fecha 26 de marzo de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General. Conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se dio traslado del recurso a la notaria autorizante de la escritura, sin que ésta haya formulado alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 del Código de Comercio; 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; la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria; 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; 118 y 119.2 y la disposición final duodécima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades; los artículos 6, 96, 365, 367, 368 y 378 y la disposición transitoria quinta del Reglamento del Registro Mercantil; 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, 18 de febrero de 2004, 10 de marzo, 26 de julio, 16 de septiembre y 3 de octubre de 2005, 25 de febrero y 20 de mayo de 2006, 12 de julio y 4 de octubre de 2007, 19 de junio y 30 de julio de 2009, 8 de febrero y 1 de marzo de 2010, 21 de febrero, 25 de marzo, 26 de julio, 21 de septiembre y 21 de noviembre de 2011, 17 de enero y 27 de febrero de 2012, 7 de junio, 8 de octubre y 14 de noviembre de 2013, 11 de enero y 4 de noviembre de 2014, 23 de enero, 20 de marzo, 20 de mayo, 19 de septiembre, 22 de octubre y 22 y 23 de diciembre de 2015, 25 de enero, 20 de abril, 18 de mayo, 22 de julio y 19 de septiembre de 2016, 2 y 18 de enero y 7 de febrero de 2017, 19 de febrero, 11 y 20 de junio y 20 y 21 de diciembre de 2018, 17 de enero, 20 de febrero, 22 y 23 de julio y 28 de noviembre de 2019 y 7 y 15 de enero de 2020, así como la de 15 de septiembre de 2015, ésta del sistema registral en contestación a consulta, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 y 7 de febrero, 20 de marzo y 28 de julio de 2020, 10 de febrero, 29 de julio y 2 de diciembre de 2021, 18 de enero, 23 y 24 de marzo, 5 de abril, 29 de julio y 28 de noviembre de 2022, 16 de junio y 25 de octubre de 2023, 9 de abril, 18 de septiembre y 29 de noviembre de 2024 y 14 de enero, 27 de febrero y 21 y 25 de marzo de 2025.

1. Por la escritura cuya calificación es impugnada, otorgada el día 26 de junio de 2024, la sociedad «Eliferra, S.L.» vendió determinada finca a don J. A. C. P. y doña A. G. N. En esta escritura la notaria hace constar que ha comprobado, a través del Sistema Integrado de Gestión para el Notariado, que la sociedad vendedora no tiene el número de identificación fiscal revocado.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, en la fecha de presentación de dicha escritura, la sociedad vendedora tiene el número de identificación fiscal revocado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, sin estar rehabilitado.

El recurrente alega que, en el momento del otorgamiento del título, la entidad vendedora tenía su número de identificación fiscal activo, tal y como verificó la notaria, por lo que la extinción posterior de la persona jurídica no invalida la transmisión realizada de manera legal, cuando aún existía.

2. La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que 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 a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su exposición de motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquélla «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

3. En relación con la revocación del número de identificación fiscal existe una reiterada doctrina de este Centro (vid. la Resolución de 16 de junio de 2023 y las en ella citadas) elaborada con base en el 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».

4. 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: «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, 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.

5. 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 manifiesto, 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».

6. En cuanto a la alegación del recurrente basada en el hecho de que, en el momento del otorgamiento de la escritura, la sociedad vendedora tenía su número de identificación fiscal activo, tal y como verificó la notaria, debe tenerse en cuenta que 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.

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

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, 27 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.