

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17475 *Resolución de 14 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Pontevedra n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don M. S. P. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Pontevedra número 2, doña María Alejandra Castaño Verde, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 29 de abril de 2022 por la notaria de Marín, doña María Ángeles Otero Seivane, con el número 457 de protocolo, la mercantil «Galdisnoser, S.L.U.», vendió a don M. S. P. la finca registral número 9.606 del Registro de la Propiedad de Pontevedra número 2.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá:

Presentado, con el asiento 517 del Diario 2026, la escritura autorizada por el Notario de Marín, María Ángeles Otero Seivane, el 29/04/2022, con el número 457/2022 de protocolo.

En dicho dicho [sic] documento se han apreciado los siguientes defectos subsanables que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas:

– El N.I.F de “Galdisnoser SL, Unipersonal” se encuentra revocado por la Agencia Tributaria.

El N.I.F del titular registral actual de la finca objeto de inscripción se encuentra revocado por la A.E.A.T según se indica en el B.O.E de fecha tres de diciembre de dos mil veinticinco.

No es inscribible una escritura de venta de finca otorgada, como vendedor, por una mercantil que, en el momento de la presentación de la escritura de venta en el Registro, tiene revocado el número de identificación fiscal por motivos fiscales.

La no inscribibilidad se desprende inequívocamente de lo dispuesto en el ap. 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17-12, General Tributaria, “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." En conexión este artículo, en el ámbito registral, con el art. 254.2 LH, "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".

Señala la Dirección General en resoluciones como la del 25 de diciembre de 2024 o 16 de junio de 2023 que sólo los medios legales previstos para rehabilitar el NIF pueden permitir la inscripción de la venta; y si la entidad vendedora no colaborase, cabría un expediente ante la AEAT para obtener dicha rehabilitación, exclusivamente a los efectos de lograr la inscripción registral de la venta; quedando, en último término, expedita la vía judicial.

A su vez la citada resolución de fecha 25 de diciembre de 2024 pone de manifiesto que no se puede atender al criterio de que en el momento de la escritura de compraventa el número de identificación de la empresa vendedora no estaba revocada ya que la prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria, antes citada, es terminante.

Por tanto, resulta necesario la rehabilitación del número de identificación fiscal de la entidad vendedora para llevar a cabo la inscripción solicitada.

– Falta juicio de suficiencia. Reseña incompleta.

En la escritura de compraventa presentada comparece Doña M. I. G., en representación de la entidad vendedora, "Galdisnoser SL, Unipersonal". Según consta en el título "ostenta el cargo de administradora única de la sociedad, para que fue nombrada y aceptó, por plazo indefinido, por acuerdo de la Junta General de 29 de diciembre de 2011, elevado a público en escritura autorizada el mismo día por el notario de Pontevedra, Don Eduardo Méndez Apenela, 4631 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra al folio 81, Libro 2489, Hoja PO 26111, inscripción 2.ª" Sin realizarse a continuación el necesario juicio de suficiencia.

Conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social "1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 2. La reseña por el Notario del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario".

Calificación: Se suspende la inscripción solicitada hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota de calificación podrá (...)

Pontevedra, La Registradora, Fdo.–María Alejandra Castaño Verde. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Alejandra Castaño Verde registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Pontevedra n.º dos a día doce de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. S. P. interpuso recurso el día 23 de marzo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«(...) ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública comparezco y, como mejor proceda en Derecho,

Interpongo recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa emitida por la Registradora de la Propiedad número 2 de Pontevedra, Doña María Alejandra Castaño Verde, con fecha 12 de marzo de 2026, asiento 517 del Diario 2026, notificada al recurrente el día 18 de marzo de 2026, al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en base a los siguientes

Hechos

Primero. Que mediante escritura pública de compraventa autorizada por la Notaría de Marín, Doña María Ángeles Otero Seivane, el día 29 de abril de 2022, con el número 457 de su protocolo, el recurrente adquirió el pleno dominio del inmueble sito en la calle (...), Marín (Pontevedra), finca registral número 9606 del Registro de la Propiedad número 2 de Pontevedra, con referencia catastral 4830015NG2943S0029JT. La sociedad vendedora fue Galdisnoser Sociedad Limitada Unipersonal, con CIF (...)

Segundo. Que en la fecha de otorgamiento de la escritura, el NIF de la sociedad vendedora se encontraba en plena vigencia. La Notaría autorizante cumplió con sus obligaciones legales de comprobación, y el recurrente actuó en todo momento de buena fe. El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales fue debidamente autoliquidado e ingresado ante la Delegación de Pontevedra de la Agencia Tributaria de Galicia el día 27 de mayo de 2022, por importe de 3.510,00 euros.

Tercero. Que el NIF de Galdisnoser Sociedad Limitada Unipersonal fue revocado por la AEAT con posterioridad al otorgamiento de la escritura, siendo publicada dicha revocación en el BOE de fecha 3 de diciembre de 2025 (BOE-A-2025-24513), más de tres años después de la compraventa. El recurrente no tuvo conocimiento de esta circunstancia hasta la presentación de la escritura en el Registro.

Cuarto. Que presentada la escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Pontevedra, la Registradora emitió la calificación negativa objeto del presente recurso, suspendiendo la inscripción por encontrarse revocado el NIF de la sociedad vendedora. La sociedad vendedora se encuentra inactiva y su representante legal no atiende requerimiento alguno, por lo que el recurrente no dispone de ningún mecanismo propio para obtener la rehabilitación del NIF.

Fundamentos de Derecho

Primero. Sobre la aplicación retroactiva de la prohibición registral. La calificación negativa se fundamenta en la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, General Tributaria, y en el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria. El recurrente es consciente de que esta Dirección General ha interpretado reiteradamente que la prohibición de acceso registral opera en el momento de la presentación, con independencia de que la escritura sea anterior a la revocación. Sin embargo, esta interpretación, aplicada al presente caso, conduce a un resultado manifiestamente desproporcionado: el recurrente otorgó una escritura perfectamente válida, con un NIF vigente, pagó todos los impuestos, y lleva más de cuatro años en posesión del inmueble, sin que en ningún momento haya podido prever ni evitar la revocación posterior del NIF de la vendedora. Se solicita a esta Dirección General que reconsidere si la aplicación automática e irrestricta de dicha prohibición a supuestos de escrituras anteriores a la revocación es compatible con los principios de seguridad jurídica y proporcionalidad.

Segundo. Sobre la vulneración del principio de seguridad jurídica y el fallo sistémico de la norma. El artículo 9.3 de la Constitución Española garantiza el principio de

seguridad jurídica. La situación del recurrente evidencia una contradicción de fondo que va más allá de su caso concreto: la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, fue concebida para combatir sociedades opacas y operaciones fraudulentas. Sin embargo, su aplicación mecánica está produciendo el efecto perverso e inverso al pretendido: el único perjudicado es precisamente el ciudadano que no cometió fraude alguno, que actuó con plena transparencia ante notaría y Hacienda, y que cumplió íntegramente sus obligaciones. La sociedad que incumplió sus obligaciones fiscales durante años, provocando la revocación de su NIF, no sufre consecuencia adicional alguna por ello. Es el comprador de buena fe quien carga con todas las consecuencias. Esta Dirección General ha resuelto casos idénticos al presente de forma reiterada, lo que pone de manifiesto que no se trata de una situación excepcional sino de un fallo sistémico en la norma que el legislador no ha corregido. En cumplimiento de su función institucional, esta Dirección General debería trasladar al Ministerio competente la necesidad de articular una solución normativa que ampare a los adquirentes de buena fe en estos supuestos, evitando que la lucha contra el fraude fiscal se convierta en un instrumento de desprotección del ciudadano honesto.

Tercero. Sobre la desprotección del comprador de buena fe y la necesidad de una solución efectiva. Esta Dirección General ha señalado en resoluciones reiteradas –entre ellas las de 29 de julio de 2022, 16 de junio de 2023 y 29 de noviembre de 2024– que, cuando la entidad vendedora no colabora, “cabe un expediente ante la Agencia Tributaria para obtener la rehabilitación del NIF, exclusivamente a los efectos de lograr la inscripción registral”. Sin embargo, dicha vía, en la práctica, también depende de la colaboración de la sociedad vendedora o de sus representantes legales, quedando el comprador igualmente desamparado cuando aquella se niega o es ilocalizable. El recurrente solicita que esta Dirección General indique expresamente qué mecanismo concreto y efectivo tiene a su disposición un comprador en esta situación, o en su defecto, que eleve la cuestión a los organismos competentes para que se articule una solución normativa que ampare a los adquirentes de buena fe.

Solicito

Que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública admita el presente recurso y, previos los trámites oportunos, dicte resolución en la que:

1.º Revoque la nota de calificación negativa emitida por la Registradora de la Propiedad número 2 de Pontevedra con fecha 12 de marzo de 2026, ordenando la inscripción de la escritura de compraventa de fecha 29 de abril de 2022.

2.º En el supuesto de que no se estime la revocación, se pronuncie expresamente sobre qué vía concreta y efectiva tiene el recurrente para obtener la Inscripción de su propiedad, dado que las vías señaladas hasta la fecha por esta Dirección General dependen en la práctica de la colaboración de la sociedad vendedora, colaboración que resulta imposible de obtener en el presente caso.

3.º En todo caso, se valore si la aplicación de la normativa vigente al presente supuesto es compatible con los principios de seguridad jurídica y proporcionalidad reconocidos en el artículo 9.3 de la Constitución Española, y se traslade al Ministerio competente la necesidad de una solución normativa que ampare a los adquirentes de buena fe en supuestos como el presente».

IV

La registradora de la Propiedad accidental de Pontevedra número 2, doña Irene Bemposta Iglesias, mantuvo la nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, con fecha 30 de marzo de 2026 se remitió electrónicamente a la notaria autorizante del título calificado la documentación del recurso interpuesto.

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 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, 29 de julio, 12 de agosto y 28 de noviembre de 2022, 16 y 20 de junio de 2023, 18 de septiembre y 29 de noviembre de 2024 y 14 de enero, 27 de febrero, 21 y 25 de marzo, 27 de mayo y 31 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura de compraventa autorizada por la notaria de Marín, doña María ángeles Otero Seivane, el día 29 de abril de 2022, número 457 de protocolo, la mercantil «Galdisnoser S.L.U.», vendió a don M. S. P. la finca registral 9606 del Registro de la Propiedad de Pontevedra número 2.

Dos son los defectos que se objetan en la calificación:

«– El N.I.F de “Galdisnoser SL, Unipersonal” se encuentra revocado por la Agencia Tributaria.

El N.I.F del titular registral actual de la finca objeto de inscripción se encuentra revocado por la A.E.A.T según se indica en el B.O.E de fecha tres de diciembre de dos mil veinticinco (...)

– Falta juicio de suficiencia. Reseña incompleta».

En la escritura de compraventa presentada comparece doña M. I. G., en representación de la entidad vendedora, «Galdisnoser, S.L.U.», no habiéndose realizado el necesario juicio de suficiencia.

Se recurre la calificación, y en cuanto al punto primero de la calificación negativa objeto de recurso, el recurrente hace constar: «Que el NIF de Galdisnoser Sociedad Limitada Unipersonal fue revocado por la AEAT con posterioridad al otorgamiento de la escritura, siendo publicada dicha revocación en el BOE de fecha 3 de diciembre de 2025 (BOE-A-2025-24513), más de tres años después de la compraventa. El recurrente no tuvo conocimiento de esta circunstancia hasta la presentación de la escritura en el Registro».

En cuanto a la calificación negativa del punto segundo, por el recurrente nada se alega.

Así las cosas, y limitado el recurso al primero de los defectos de la nota, aquél no puede prosperar.

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 (NIF) 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. 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, 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, así como de quienes tengan la consideración de titulares reales de la entidad conforme con lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar. En particular, cuando se trate de la causa de revocación de la letra f) del apartado 1 la rehabilitación del número de identificación fiscal solo será posible si se constata la subsanación del incumplimiento de la obligación de depósito de las cuentas anuales en el Registro Mercantil. 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 apartado cuarto 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 artículo 13.25 de la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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 sobre 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. Alega el recurrente que, al tiempo del otorgamiento, el número de identificación fiscal de la vendedora estaba en vigor. Pero 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 (...)».

En definitiva, la disposición establece una doble prohibición: de autorización de cualquier instrumento público y de acceso a cualquier registro público; la primera se aplicará a los instrumentos que pretendan otorgarse con posterioridad a la entrada en vigor de la norma, y la segunda a los que pretendan acceder a cualquier registro público con posterioridad a la entrada en vigor de la norma. Por tanto, esta última prohibición se aplica también (y, sobre todo, dada la prohibición de autorizar ningún instrumento) a los instrumentos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de la norma –a los que por tanto no afectaba la prohibición de autorización, pero sí la de acceso a cualquier registro público–.

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 habida cuenta de los términos en que se establece la prohibición, la misma es aplicable, aunque en el momento del otorgamiento de la escritura el número de identificación fiscal estuviera vigente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 14 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.