

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16564** *Resolución de 12 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación por el registrador de la propiedad de Torrijos, por la que se deniega la solicitud para que no se practique en el historial de una finca una anotación de prórroga de embargo, ordenada por Juzgado, por estar revocado el número de identificación fiscal de la entidad a cuyo favor aparece anotado el indicado embargo.*

En el recurso interpuesto por doña R. M. M. M., abogada, en nombre y representación de don T. H. M., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Torrijos, don José Antonio Garvía Pastor, por la que se deniega la solicitud formulada por la recurrente en nombre de T. H. M. –titular registral de la finca–, para que no se practique en el historial de dicha finca una anotación de prórroga de embargo, ordenada por el Juzgado competente, por estar revocado el número de identificación fiscal de la entidad a cuyo favor aparece anotado el indicado embargo.

#### Hechos

I

El día 1 de febrero de 2022 se presentó en el Registro de la Propiedad de Torrijos una instancia privada suscrita por doña R. M. M. M., en la que tras exponer que la finca de su representado se encuentra gravada con una anotación de embargo, ordenada en procedimiento judicial, que aparece vigente y no caducada, en virtud de dos anotaciones de prórroga, practicadas con anterioridad, solicita que no se anote una nueva prórroga, porque la entidad a cuyo favor consta anotado el embargo tiene revocado su número de identificación fiscal, también solicita la cancelación por caducidad de las referidas anotaciones, una vez que venza el plazo de las mismas y después de que haya sido atendida su petición de que se deniegue la práctica de una nueva anotación de prórroga, ordenada por el Juzgado.

En el momento de presentarse dicha solicitud, la prórroga estaba ya anotada, así que la recurrente, en su escrito de recurso, solicita que se cancele la anotación de prórroga por entender que la misma es nula y, en consecuencia, que se cancele también la anotación de embargo, por caducidad.

II

La referida instancia privada fue objeto de calificación negativa por don José Antonio Garvía Pastor, registrador de la Propiedad de Torrijos, en nota de fecha 17 de abril de 2022, del siguiente tenor literal:

«(...) Primero. Que con fecha 01/02/2022 fue presentada en este Registro la instancia relacionada en el encabezamiento, causando el asiento número 1691 del diario 205; aportándose el 08/02/2022 instancia suscrita el 7 de febrero de 2022 por doña R. M. M. M., en representación de don T. H. M., quedando pendiente de que se acredite el pago de los impuestos correspondientes.

## II. Fundamentos de Derecho:

Primero. La Legislación Hipotecaria –Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947–, otorga al Registrador de la Propiedad el control de legalidad de los documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral.

Segundo. Una vez calificado el documento objeto del presente acuerdo, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se observa/n el/los siguiente/s defecto/s que impiden la inscripción del mismo:

1.º No se acredita el pago, exención o no sujeción al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados respecto del documento relacionado –art. 254 de la Ley Hipotecaria–. Una vez acreditado el pago del impuesto podrá calificarse definitivamente el documento.

2.º La anotación de prórroga a que se refiere el documento calificado consta ya practicada en virtud de diligencia de ordenación de 13/01/2022 y mandamiento de la misma fecha presentado en este Registro el 18/01/2022 y anotado, previa calificación registral, con fecha 27/01/2022, es decir, con anterioridad a la presentación del documento ahora calificado.

No siendo procedente la cancelación por caducidad de la anotación prorrogada –arts. 82 y 86 de la Ley Hipotecaria–.

3.º No obstante, lo anterior, el documento presentado carece de las condiciones de autenticidad necesarias para su acceso al Registro de la Propiedad, por cuanto no consta legitimada la firma de la persona que lo suscribe –art. 3 de la Ley Hipotecaria–.

4.º Tampoco se acredita debidamente la existencia y alcance de la representación alegada por doña R. M. M. M., para suscribir en nombre de don T. H. M., el acto/contrato objeto del documento calificado, por cuanto no se presenta copia auténtica o testimonio de la correspondiente escritura de poder –arts. 18.1 de la Ley Hipotecaria, 1259.2 del Código Civil–.

5.º En todo caso, se considera que la revocación del NIF. de la entidad "Jueluvi, S.L." afectará a la imposibilidad de otorgamiento por la misma de instrumentos públicos relativos a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase otorgados por la misma y a su acceso al Registro de la Propiedad, pero no a los asientos decretados por la autoridad judicial –Disposición adicional sexta de la Ley 58/2003 de 17 diciembre, General Tributaria, redactada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal–.

Tercero. El/los indicado/s defecto/s se fundamenta/n en las normas legales o reglamentarias citadas.

Por lo indicado, acuerdo:

Uno. Denegar la solicitud objeto del documento relacionado, por los defectos que se indican en el segundo de los fundamentos de derecho.

Dos. Hacer Saber a los interesados: 1.º (...)

Firmado en la fecha que resulta de la diligencia de firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Garvía Pastor registrador/a de Registro Propiedad de Torrijos a día diecisiete de abril del dos mil veintidós.»

## III

Respecto a la anterior nota de calificación, doña R. M. M. M., abogada, en nombre de don T. H. M., interpuso recurso mediante escrito firmado el 24 de mayo de 2022, del siguiente tenor literal:

«Alegaciones.

Primero. Que con fecha 2 de mayo de 2022, esta parte recibió notificación del Registro de la Propiedad de Torrijos (n.º 1095 del año 2022, asiento 1691, diario 205, presentado el 01/02/22) denegando las pretensiones de esta letrada de acuerdo a solicitud realizada al funcionario Don José Antonio Garvía Pastor, en lo sucesivo Sr. Registrador, con fecha 1 de febrero de 2022 (...).

Segundo. Que el Sr. Registrador basa la denegación de la solicitud realizada por esta letrada en los siguientes defectos:

1.º No se acredita el pago, exención o no sujeción al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados respecto del documento relacionado art. 254 de la Ley Hipotecaria (...)

2.º La anotación de prórroga a que se refiere el documento calificado consta ya practicada en virtud de diligencia de ordenación de 13/01/2022 y mandamiento de la misma fecha presentado en este Registro el 18/01/2022 y anotado, previa calificación registral, con fecha 27/01/2022, es decir, con anterioridad a la presentación del documento ahora calificado. No siendo procedente la cancelación por caducidad de la anotación prorrogada –arts. 82 y 86 de la Ley Hipotecaria–.

En referencia a este apartado, entiendo fundamental realizar las siguientes consideraciones:

– La fecha de caducidad de la inscripción registral es el 8 de febrero de 2022 y el Sr. Registrador anotó la prórroga el día 27 de enero de 2022, es decir 13 días antes de la caducidad de la inscripción registral.

– El Sr. Registrador realizó la anotación registral amparándose en un mandamiento judicial impugnado por esta parte, es decir, se realizó la anotación registral sobre un mandamiento judicial no definitivo (...).

– En cualquier caso, la inscripción realizada vulnera los derechos de mi representado de acuerdo a lo establecido en los artículos 146 y 147 del Reglamento de Gestión e Inspección Tributarias, y en la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, General Tributaria (LGT), normativa que pone de manifiesto que las sociedades inactivas con NIF revocado no puedan realizar inscripciones en ningún registro público. incluidos los de carácter administrativo, ni tampoco otorgar escrituras ante notario (...)

Por todo lo expuesto en este apartado, es obvia la indefensión a la que se ha sometido a mi representado, no solo por realizar la inscripción registral antes de su caducidad y conociendo previamente al propio acto de inscripción las actividades llevadas a cabo por mi representado para regularizar esta situación (...)

A mayor abundamiento en lo referido a la normativa legal aplicable al acto administrativo objeto de este recurso, es fundamental poner de manifiesto que el propio acto de inscripción realizado por el Sr Registrador no se ajusta a derecho siendo de aplicación lo preceptuado en la Ley 39/2015 Sobre procedimiento Administrativo Común, artículos 47, Nulidad de Pleno Derecho, por vulnerar los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional y artículo 48 de Anulabilidad, por ser un acto que incurre en una infracción del ordenamiento jurídico.

3.º No obstante, lo anterior, el documento presentado carece de las condiciones de autenticidad necesarias para su acceso al Registro de la Propiedad, por cuanto no consta legitimada la firma de la persona que lo suscribe –art. 3 de la Ley Hipotecaria–.

4.º Tampoco se acredita debidamente la existencia y alcance de la representación alegada por Doña R. M. M. M., para suscribir en nombre de Don T. H. M., el acto/contrato objeto del documento calificado, por cuanto no se presenta copia auténtica o testimonio de la correspondiente escritura de poder –arts. 18.1 de la Ley Hipotecaria, 1259.2 del Código Civil (...).

5.º En todo caso, se considera que la revocación del NIF. de la entidad "Jueluvi, S.L." afectará a la imposibilidad de otorgamiento por la misma de instrumentos públicos relativos a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de

consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase otorgados por la misma y a su acceso al Registro de la Propiedad, pero no a los asientos decretados por la autoridad judicial redactada [sic] por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal.

(...) como se puede observar en la disposición normativa referida por el registrador en su escrito, en ningún caso se hace referencia ni excepción alguna a la afirmación «pero no a los asientos decretados por la autoridad judicial» frase que el Sr. Registrador ha añadido al texto legal a efectos de justificar su decisión, pero esta expresión citada por el registrador en su escrito no consta como en la normativa en vigor.

Como se puede observar en la redacción de la norma, la única excepción, que se establece al respecto, es la llevada a cabo por la Administración tributaria para el cumplimiento de obligaciones tributarias pendientes, obligaciones cumplidas y satisfechas por mi representado.

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.»

#### IV

Con fecha 1 de julio de 2022, don José Antonio Garvía Pastor, registrador de la Propiedad de Torrijos, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el recurso a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 18, 38, 40, 66, 82, 86, 214, 217, 326 y 420 de la Ley Hipotecaria; 1259 del Código Civil; la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de diciembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 19 de enero y 7 de septiembre de 2015 y 3 de octubre de 2019.

1. La presente Resolución tiene por objeto un escrito presentado por la recurrente por el que se solicita que no se practique la prórroga de una anotación preventiva de embargo, por estar revocado el número de identificación fiscal de la entidad a cuyo favor aparece anotado el indicado embargo.

El registrador, resumidamente, señala los siguientes defectos:

1) No se acredita el pago, exención o no sujeción al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados respecto del documento relacionado;

2) La anotación de prórroga a que se refiere el documento calificado consta ya practicada en virtud de diligencia de ordenación de 13 de enero de 2022 y mandamiento de la misma fecha presentado en este Registro el 18 de enero de 2022 y anotado, previa calificación registral, con fecha 27 de enero de 2022, es decir, con anterioridad a la presentación del documento ahora calificado. No siendo procedente la cancelación por caducidad de la anotación prorrogada –artículos 82 y 86 de la Ley Hipotecaria–;

3) No obstante lo anterior, el documento presentado carece de las condiciones de autenticidad necesarias para su acceso al Registro de la Propiedad, por cuanto no consta legitimada la firma de la persona que lo suscribe –artículo 3 de la Ley Hipotecaria–;

4) Tampoco se acredita debidamente la existencia y alcance de la representación alegada por doña R. M. M. M., para suscribir en nombre de don T. H. M., el acto/contrato objeto del documento calificado, por cuanto no se presenta copia auténtica o testimonio de la correspondiente escritura de poder –artículos 18.1 de la Ley Hipotecaria y 1259.2 del Código Civil–;

5) En todo caso, se considera que la revocación del número de identificación fiscal de la entidad «Jueluvi, S.L.» afectará a la imposibilidad de otorgamiento por la misma de instrumentos públicos relativos a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase otorgados por la misma y a su acceso al Registro de la Propiedad, pero no a los asientos decretados por la autoridad judicial –disposición adicional sexta de la Ley 58/2003 de 17 diciembre, General Tributaria, redactada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal–.

Únicamente se formulan alegaciones respecto de los defectos señalados en los apartados 2 y 5.

2. El defecto señalado en el apartado segundo se refiere a la circunstancia de que la prórroga, respecto de la que el documento calificado solicitaba que no se practicase, se hallaba ya extendida en el momento de presentarse la instancia privada en el Registro de la Propiedad, entendiéndose la recurrente que la actuación del registrador ha sido indebida, por cuanto ha practicado la anotación antes de que llegase su fecha de caducidad.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») que el recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 19, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro (como es la prórroga de la anotación preventiva en este caso) ni para decidir sobre cualquier otra pretensión del recurrente que no esté directa e inmediatamente relacionada con la calificación del registrador, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con ello, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por lo demás es preciso señalar, ante la alegación formulada por la recurrente, que la prórroga de las anotaciones preventivas puede practicarse en cualquier momento, desde la fecha de la anotación que se prorrogue. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria solo exige

que la anotación esté vigente en el momento en el que se presente el mandamiento de prórroga en el Registro y es indiferente el plazo de vigencia que quede a la anotación en dicho momento, la prórroga se extenderá a los cuatro años siguientes a la fecha en que se practique la anotación.

Lo que no cabe es prorrogar una anotación que estuviera ya caducada a la fecha de presentación del mandamiento de prórroga.

3. Alega también la recurrente que el mandamiento de prórroga estaba impugnado y no era definitivo.

El requisito de la firmeza de la resolución judicial, resulta claramente de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria conforme al cual: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Y, conforme a lo dispuesto en el artículo al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme. Igual exigencia resulta de lo dispuesto en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que respecto de las sentencias no firmes solo prevé la posibilidad de tomar anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

Esta exigencia está plenamente justificada cuando se va a provocar asientos definitivos, tanto de inscripción como de cancelación, puesto que, si se admitiera la práctica de los mismos sin ser firme la resolución que los ordena, podrían surgir en el ínterin terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que se apoyarían en asientos registrales practicados en virtud de un título que no es firme, haciéndose inviable la ejecución de la sentencia del órgano judicial superior revocatoria de la anterior.

Por el contrario, tratándose de anotaciones preventivas, no existe ese peligro, porque se trata de asientos provisionales (*vid.* artículo 86 de la Ley Hipotecaria) que, además, no atribuyen al anotante la fuerza de la fe pública registral. Si, practicada una anotación preventiva, se revocase posteriormente la resolución judicial que la había decretado al resolverse el recurso que sin efectos suspensivos está previsto legalmente al efecto, bastará con emitir el oportuno mandamiento para cancelar dicha anotación.

De esta forma se permite la publicidad registral de la resolución judicial, evitando así que en el tiempo que media hasta que alcance firmeza puedan surgir terceros hipotecarios que frustren su efectividad plena.

4. La siguiente alegación de la recurrente se centra en la revocación del número de identificación fiscal de la entidad a cuyo favor aparece trabado el embargo, a los efectos de cierre registral por la revocación del NIF previsto en la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, introdujo diversas modificaciones en la normativa reguladora de los efectos derivados de la revocación del Número de Identificación Fiscal (NIF).

Las modificaciones realizadas por la Ley 11/2021 afectan, en lo que aquí interesa, a la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria y su finalidad es mejorar la gestión de los censos tributarios, con especial atención a las entidades inactivas, y, en general, mejorar el control efectivo de las entidades jurídicas, evitando situaciones de posible fraude.

La disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, según redacción dada por el apartado 4 del artículo 13.25 de la Ley 11/2021, de 9 de julio, dispone:

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

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

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

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

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

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

La regulación no implica la imposibilidad de practicar una anotación preventiva de prórroga de otra de embargo existente en el Registro y ordenada por la autoridad judicial, que es lo que se pretende impugnar. La prohibición de acceso a cualquier registro público no impide practicar asientos ordenados por la autoridad judicial, pues la norma – de claro carácter restrictivo– no se refiere a estos asientos de forma expresa –a diferencia de lo que ocurre con los correspondientes a documentos notariales–, y mucho menos practicar anotaciones preventivas de embargo que, en realidad, no implican un asiento a favor del anotante, sino de la constancia registral de un embargo ordenado por el Juzgado que tramita el procedimiento y a resultados del mismo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 12 de agosto de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.