

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**10634** *Resolución de 15 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Algete a inscribir un auto de homologación de una transacción judicial.*

En el recurso interpuesto por don J. C. P. P., en nombre y representación de la mercantil «Montroca, SL», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Algete, don Ernesto Calmarza Cuencas, a inscribir un auto de homologación de una transacción judicial.

#### Hechos

##### I

Mediante auto, dictado por el magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 46 de Madrid en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1016/2014, se disponía: «Se homologa la transacción judicial acordada entre la parte demandante Costaunique, SL y Promotora del Nordeste-Algete, SL y la parte demanda Sociedad Cooperativa de Viviendas Abián y S.C. de Viviendas Abián en los términos expuestos en los antecedentes de esta resolución».

##### II

Presentado mandamiento para la ejecución de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Algete, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por P., D. que se corresponde al Mandamiento que comprende el Auto de homologación que contiene una Dación en Pago expedido el día 16/07/2025 por el Juzgado de Primera Instancia N.º 46 de Madrid, procedimiento número 1016/2014 de ejecución de títulos judiciales, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### I. Hechos.

Presentado a las 12:18:12 horas del día 05/08/2025, con el número de entrada 3363 y número de asiento 1581/2025.

#### II. Fundamentos de Derecho.

Se presenta, con los datos de entrada arriba indicados, mandamiento que contiene auto de homologación dictado por el magistrado juez el día 13 de septiembre de 2024 en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales número 1016/2014 seguido en el Juzgado de lo Primera Instancia número 46 de Madrid respecto de la finca registral número 2632 de Algete, por la que se propone la dación en pago de una participación de dicha finca registral, por parte de la Ejecutada "Sociedad Cooperativa Madrileña de Viviendas Abian" en favor de la Ejecutante "Costaunique SL".

1. La Sociedad Ejecutada, Sociedad Cooperativa Madrileña de Viviendas Abian tiene el C.I.F revocado por acuerdo de la Agencia Tributaria de 16/06/2020, publicado en el B.O.E. el 05/08/2020.

La disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, dispone 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.

En consecuencia, constando la revocación del número de identificación fiscal (NIF), 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 lo que es preciso se les habilite un C.I.F provisional por parte de la AEAT, por medio de los trámites establecidos para ello.

2. Es necesario que se acompañe el mandamiento de cancelación de las cargas, en este caso el embargo. A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución, de la legislación tanto procesal como hipotecaria (vid. artículo 133 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 692 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) la inscripción de las adjudicaciones debe ser simultánea a la cancelación de las cargas que procedan.

Por lo expuesto, y por considerarlos defectos subsanables se procede a la suspensión de la inscripción solicitada.

Contra el presente acuerdo (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ernesto Calmarza Cuencas registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Algete a día tres de septiembre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. P. P., en nombre y representación de la mercantil «Montroca, SL», interpuso recurso el día 15 de octubre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos.

Primero. Que como se ha indicado, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 46 de Madrid, se expidió Mandamiento al citado Registro de la Propiedad, del Auto de Homologación N.º 902/2024, en la ETJ N.º 1016/2014, derivada de la Sentencia N.º 349/2014, en el Procedimiento de origen, Juicio Ordinario N.º 598/2011 (...)

Segundo. Que el presente Recurso tiene por objeto la eventual revocación de la citada Calificación del Registrador, en orden a permitir que se proceda a la inscripción registral del Mandamiento Judicial en cuestión, que comprende el citado Auto de Homologación, y que contiene la Dación en pago, en virtud de la Ejecución de la Sentencia en cuestión, cuyo asiento de anotación de embargo figura debidamente inscrito en dicho Registro.

Como se indica en dicha calificación, son dos los motivos por los que se procede a la suspensión de la inscripción solicitada, aun considerando que son defectos subsanables, a saber:

1. Que la Sociedad ejecutada, "Sociedad Cooperativa Madrileña de Viviendas Abian" tiene el CIF revocado por acuerdo de la Agencia Tributaria de 16/6/2020, publicado en el BOE el 5/8/2020.

En esta cuestión reside el busilis del presente Recurso, porque entendemos, dicho sea nuevamente con respeto, que en nuestro caso, no resulta de aplicación, como sostiene el señor registrador, lo prevenido en la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria, que dispone en su apartado cuarto, párrafo tercero, según redacción dada por el art. 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; así como la prohibición de acceso a cualquier registro público".

Y ello porque consideramos, que el Auto de Homologación Judicial, del que deriva el Mandamiento en cuestión, no es propiamente un acto otorgado con carácter voluntario, sino que, antes bien, tiene lugar en Sede Judicial, en la ya citada Ejecución de título judicial, y en cumplimiento de la Sentencia acompañada, cuyo embargo figura inscrito además en dicho Registro de la Propiedad; y teniendo en cuenta que incluso se ha prestado conformidad y/o aquiescencia por la propia AEAT, única persona interesada en dicho litigio, finiquitado precisamente a través del invocado auto.

Que debemos señalar, siendo honestos, que somos conscientes de que la doctrina de la Dirección General dista mucho de ser unánime, y existen resoluciones que se apartan de otras anteriores de la DRGN que, si habían admitido la inscripción directa de los autos de homologación judicial, en determinados supuestos.

Consideramos que, en el supuesto que nos ocupa debe procederse a la inscripción directa del Mandamiento Judicial, derivado del repetido Auto, porque no se trata de un "acto notarial" (al que hace referencia el argumento jurídico del Sr. Registrador"), sino que, como se ha indicado, se trata de una transacción autorizada por el juez, en cumplimiento de una Ejecución de Sentencia, devenida firme, cuya Anotación de Embargo figura debidamente inscrita por el propio Registrador.

De este modo, y antes de pasar a la fundamentación jurídica, estimamos que esta cuestión se debe abordar desde una perspectiva estrictamente procesal, debiendo primar ante todo los efectos de cosa juzgada material de la resolución, así como el control y análisis de legalidad que ha verificado el propio Juzgado; teniendo en cuenta que la legislación vigente y el contexto normativo nuevo, tiende a la agilización y simplificación de trámites, y a una progresiva desjudicialización de controversias, sin merma de garantías; por lo que no resulta lógico que este tipo de resoluciones sigan recibiendo un trato desfavorable del Registro de la Propiedad (que lo deja más bien junto al que recibiría un documento privado, con eventual legitimación); siendo deseable que nuestro alto Centro Directivo, modifique su criterio en orden a permitir la inscripción de las resoluciones judiciales, como sucede en nuestro caso, porque se trata de un documento público que reúne todos los requisitos necesarios para su inscripción.

2. Que es necesario que se acompañe el mandamiento de cancelación de las cargas registrales; siendo así que, en nuestro caso resulta que tan solo figura inscrito y anotado el embargo en favor de esta parte, al que nos referiremos finalmente, que tampoco reviste mayor complejidad, en orden a su cancelación, toda vez que, como es sabido, a tenor de lo prevenido en el art. 1.192 de nuestro Código Civil: "Quedaría extinguida la obligación desde que re reúnan en una misma persona los conceptos de acreedor y de deudor"; como aquí sucede. Decimos esto, porque en el supuesto de que no se proceda a la cancelación de dicho embargo, como consecuencia de la eventual inscripción del mandamiento judicial, nos veríamos precisados a solicitar dicha cancelación del Juzgado.

#### Fundamentos de Derecho.

Que desde el punto de vista jurídico-procesal, resulta evidente la legitimación de esta Sociedad, “Costaunique, S.L.”, en cuanto titular del mandamiento judicial en cuestión, así como la competencia y procedimiento establecido, en orden a la admisión del presente recurso potestativo y previo, ante esta Dirección General; en los términos previstos en los arts. 6, 324, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Que en el plano sustantivo, como ya se indicara en el relato fáctico, existen Resoluciones de la DGRN, que consideraban y/o consideran que la transacción judicial, carece de pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto (ex art. 1.817 Código Civil), por lo que en ocasiones deniega su inscripción registral (p. ej. Resolución de 6/9/2016).

Pero entendemos que, la transacción verificada iniciado el procedimiento judicial, todo lo que en su sede se resuelva finaliza a través de una “resolución procesal”, y por tanto adquiere la cualidad de judicial, a los efectos del art. 317 LEC; siendo así que dicha resolución debe gozar de una eficacia y cualidades de terminación del procedimiento, sin perjuicio de la tipología de dicha resolución procesal, sea en forma de sentencia, auto o decreto.

Como se dijo, la cuestión debe centrarse al ámbito estrictamente procesal, con arreglo a lo establecido en el art. 19 LEC, que permite la transacción judicial, como medio de terminación del procedimiento, con satisfacción de las partes; máxime como en el caso que nos ocupa, en cumplimiento y ejecución de una sentencia; contando para ello con la revisión del Juzgado sobre la capacidad de las partes y/o prohibiciones legales; por lo que consideramos que la Dirección General debiera aceptar la plena legalidad del mandamiento y auto en cuestión, otorgando el valor de resolución judicial perfectamente inscribible; porque entendemos que resultaría incongruente que a este auto de cumplimiento de la sentencia, se le conceda un valor o eficacia inferior de la propia sentencia, de la que precisamente deriva.

Otra cuestión de peso, respecto de la resolución judicial que pone fin al procedimiento; es el art. 415 LEC, que establece, que:

1. “Comparecidas las partes, el Tribunal declarará abierto el acto y comprobará si subsiste el litigio entre ellas. Si manifestasen haber llegado a un acuerdo o se mostrasen dispuestas a concluirlo de inmediato, podrán desistir del proceso o solicitar del Tribunal que homologue el acuerdo”

2. “El acuerdo homologado judicialmente surtirá los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados”.

A tenor de dicho precepto, el criterio mantenido por la Dirección General tendría efectos en principios básicos del procedimiento civil, “dispositivo”, y su no admisión sería incoherente dentro del ámbito procesal; en apoyo a este criterio, citamos por todas, la Sentencia SAP Murcia 432/2017, de 6 de Marzo, así como la dictada por la SAP Barcelona, 6127/2017, de 11 de Julio, que otorgan suficiencia al auto de homologación, y valor análogo al de una sentencia; y también la propia doctrina, ha considerado frente a la DGRN, que la homologación judicial, por vía del art. 19.2 LEC, son documentos públicos; e incluso son muchos los registradores de la propiedad, que señalan con acierto que el auto de homologación es un título formal inscribible; sobre todo cuando nos encontramos, como ahora, en ejecución de una sentencia, lo cual dota al documento de su mismo privilegio (arts. 517 y ss. LEC); por todo ello, consideramos en este debate litigioso, ante las circunstancias concurrentes, procede revocar la nota de calificación del registrador, y permitir u ordenar la adecuada inscripción del citado mandamiento judicial; porque de lo contrario, se estaría descuidando el reconocimiento de las disposiciones de la LEC, a cuyo amparo nace nuestro título.

A mayor abundamiento, y por analogía, el art. 673 LEC, establece que será título bastante para inscribir en el Registro, el decreto de adjudicación judicial, “o de la transmisión por convenio de realización”; por lo que debiera quedar garantizada

legalmente la inscripción registral del título expedido, porque es obvio que tanto el juez o magistrado, como el LAJ, en su labor diaria, están sometidos al principio de legalidad.

Debemos destacar también que la jurisprudencia ha reconocido expresamente, de manera inveterada, el valor de documento público a los autos de homologación (hacemos cita, por todas, STS 3175/2014, de 18 de Julio); por entender que el acuerdo transaccional, no es solo título o contrato del 1.809 CC, sino también un modo de adquirir, con requisito de "traditio"; sin que en nuestro caso pueda aceptarse la tesis contraria, invocando el art. 1.462.2 CC, porque resulta evidente que estamos cumpliendo y ejecutando una Sentencia; y no estamos en ningún momento invocando o vulnerando eventuales intervenciones notariales (art. 179 del Reglamento Notarial, art. 23 Ley del Notariado).

También resulta obligado invocar el art. 788.1 LEC, que establece que el LAJ procederá a entregar a los interesados los bienes adjudicados, a tenor de lo dispuesto en el art. 19.2 LEC, reuniendo todos los requisitos necesarios para la adjudicación sin necesidad de protocolizar el acuerdo alcanzado, consecuencia de la sentencia dictada, por lo que en nuestro caso no se entendería que se dé diferente carta de naturaleza al Mandamiento y Auto en cuestión, frente a la sentencia o a un eventual documento notarial.

Debemos citar y destacar, que existen resoluciones como las de 18 de Mayo y 18 de Septiembre de 2017, que han admitido, "sensu contrario", la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez.

Como ya se dijera, la Dirección General dista mucho de ser unánime o uniforme en esta materia, y ha sido objeto de diferentes seminarios de respuesta por parte de los registradores; y hacemos referencia que, en favor de la inscripción directa de los autos de homologación, se han celebrado diferentes Seminarios: "Carlos Hernández Crespo" de Octubre a Diciembre de 2011; "Decanato Comunitat Valenciana", sesión de 4 de Noviembre de 2022; "Seminarios de Derecho Registral Bilbao", sesiones de 21 de Marzo de 2006, y 9 de Febrero de 2010.

Por último, es obligado citar el art. 1.3 de nuestra Ley Hipotecaria, que establece, que: "Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los arts. 238 y ss., en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley"; este art. concuerda con los arts. 38 y 97 de esta Ley, que recogen el principio hipotecario de legitimación registral, si bien en numerosas ocasiones la DG ha aludido, en forma autónoma, aunque relacionada con él, al principio de salvaguarda judicial de los asientos en base al citado art. 31 LH.

No queremos terminar sin dejar de señalar que, como ya se indicó anteriormente, en nuestra Ejecución De Título Judicial, de la que dimana el Mandamiento en cuestión, intervino también la AEAT; lo cual refuerza más, si cabe, la plena legitimidad del auto Judicial transaccional, y su eventual inscripción, porque además la propia AEAT, es proclive, en supuestos como el que nos ocupa, en permitir el acuerdo judicial con el eventual CIF revocado de la parte ejecutada (Consulta V0701/2025, de 15 de Abril).

Y concluimos, haciendo una mínima referencia al segundo motivo de denegación o suspensión de la inscripción registral; nos referimos al argumento del señor registrador, de que es necesario el mandamiento de cancelación del único embargo existente, en nuestro favor; reiterando que, a tenor de lo prevenido en el art. 1.192 de nuestro Código Civil: "Quedará extinguida la obligación desde que se reúnan en una misma persona los conceptos de acreedor y de deudor"; como sucede en nuestro caso.

De este modo, por razones de pura economía procesal, y ante la concurrencia evidente del instituto de la confusión de derechos (entre adjudicatario, y titular del embargo), solicitamos la cancelación de dicho Embargo, a virtud del propio Título y Mandamiento Judicial; porque es claro que los arts. 1.192 a 1.194 cc, consideran la confusión de derechos, como una de las causas de extinción de las obligaciones, enumerada en el art. 1.156 CC.

Que ello no obstante, en el supuesto de que por nuestro Centro Directivo, se mantenga en este punto la nota de calificación negativa, y no se proceda a la cancelación de dicho Embargo, como consecuencia de la eventual inscripción del Mandamiento Judicial, nos veríamos precisados a solicitar dicha cancelación del Juzgado.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### 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, 21 y 25 de marzo y 27 de mayo de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto un auto de homologación judicial de un acuerdo transaccional en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, por cuya virtud el demandado transmite al demandante una participación indivisa de una finca en pago de la deuda reclamada, solicitando que se cancele el embargo que se practicó a consecuencia del procedimiento ejecutivo.

El registrador suspende la inscripción por dos motivos: la sociedad transmitente tiene el código de identificación fiscal revocado por la Agencia Tributaria, y porque para la cancelación de la anotación de embargo es preciso que se presente el correspondiente mandamiento judicial.

El recurrente centra su argumentación en defender la aptitud del título presentado para acceder al Registro y en la no aplicación de la normativa sobre revocación del código de identificación fiscal por tratarse de acto de ejecución forzosa. Asimismo, sostiene que debe accederse a la cancelación del embargo por confusión de derechos.

2. Debe comenzarse aclarando, como muy acertadamente señala el registrador en su informe, que la nota de calificación no ha cuestionado en ningún momento que el documento presentado no sea formalmente válido para lograr el acceso del acuerdo al

Registro. Por tanto, no procede ahora analizar si un auto de homologación de una transacción judicial es título formal adecuado para la inscripción de la dación en pago acordada (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. El primer defecto impugnado es la imposibilidad de inscribir títulos en los que la sociedad transmitente consta que tiene el código de identificación fiscal revocado por la Agencia Tributaria. 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 aquella «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».

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

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.

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».

4. Alega el recurrente que las limitaciones contenidas en la disposición adicional sexta, apartado cuarto, de la Ley General Tributaria deben entenderse reducidas respecto de actos y negocios voluntarios de las entidades con número de identificación fiscal revocado, sin que quepa su extensión a actos obligados o debidos, como el cuerdo transaccional alcanzado en un procedimiento de ejecución.

Como ha quedado anteriormente expuesto, la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, en su cuarto apartado, párrafo tercero, según redacción dada por el artículo 13.25 de la Ley 11/2021, de 9 de julio, impone la abstención del notario en determinados actos y negocios jurídicos que implican declaraciones de voluntad, y sin solución de continuidad la prohibición de acceso a cualquier registro público, lo cual implica, en una interpretación sistemática del precepto, que la prohibición de acceso a cualquier Registro público se refiere a cuando dichas declaraciones de voluntad se han formalizado mediante documentos autorizados por notario, pero no a documentos judiciales en los que propiamente no existan declaraciones de voluntad (por ejemplo en las anotaciones de embargo, prohibiciones de disponer, declaraciones de concurso, procedimientos de ejecución etc.).

Sin embargo, en el caso ahora analizado no estamos en presencia de una actuación propiamente de ejecución forzosa en un procedimiento de apremio, sino que se trata de acuerdo entre partes que trata precisamente de evitar la continuación de un procedimiento ejecutivo. Y aunque las partes han decidido optar por someter dicho acuerdo a la homologación del juez, lo cual le confiere el carácter de documento público judicial, también podrían haberse limitado a llegar la misma transacción privadamente y a que el demandante hubiera desistido del referido procedimiento. Consecuentemente, queda claro que se trata de un acto voluntario que debe verse sometido a la aplicación de lo establecido en la disposición adicional sexta, apartado cuarto, de la Ley General Tributaria. El mismo criterio mantuvo este Centro Directivo en la Resolución de 29 de julio de 2022 en relación con una escritura derivada de un procedimiento de venta extrajudicial para la ejecución de una hipoteca.

Por tanto, el defecto ha de ser confirmado, siendo necesario que la sociedad obtenga la rehabilitación del código de identificación fiscal para levantar el cierre registral.

5. La misma suerte desestimatoria ha de correr el recurso respecto del segundo defecto.

La cancelación de una anotación de embargo solo puede llevarse a efecto en virtud del mandamiento judicial librado por el Juzgado que la ordenó practicar (artículo 83 de la Ley Hipotecaria).

La pretensión del recurrente de que se proceda a la cancelación por vía de confusión de derechos una vez se consiga inscribir la finca en favor de la misma sociedad ejecutante en el procedimiento en el que se acordó el embargo, choca con la naturaleza del embargo, que supone la afección del bien a las resultas de determinado procedimiento, careciendo el ejecutante de poder de disposición sobre él. Por tanto, no se trata de un derecho real cuyo titular sea el acreedor ejecutante, como sí ocurre en el caso de una hipoteca. Por esa razón, en el caso de una anotación de embargo solo cabe su cancelación por medio del correspondiente mandamiento librado por el Juzgado que ordenó practicarla.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 15 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.