

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13181 *Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Úbeda n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de prohibición de disponer.*

En el recurso interpuesto por don M. M. H., en nombre y representación de la entidad «Peserlim 2017, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Úbeda número 1, doña María del Carmen Blanco Sigler, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de prohibición de disponer.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Úbeda el día 7 de noviembre de 2025 por don M. M. H., en nombre y representación de la entidad «Peserlim 2017, S.L.», se solicitó la cancelación de la anotación preventiva de prohibición de disponer practicada sobre las fincas registrales número 35.077 y 58.797 del término municipal de Úbeda.

Resultaba del historial registral de las fincas que las anotaciones se practicaron el día 3 de noviembre de 2025 en virtud de mandamiento expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria para asegurar el cobro de las deudas y/o sanciones con la Hacienda Pública Estatal del obligado tributario, «Euroinversiones TMP 2012, S.L.», socio de la titular registral, «Peserlim S.L.», «el cual ejerce el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto sobre la sociedad titular registral, circunstancia que consta debidamente acreditada en el título presentado, dando cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 170.6 de la LGT y 42.1 del Código de Comercio».

II

Presentada el día 7 de noviembre de 2025 la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de Úbeda número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por María del Carmen Blanco Sigler, Registradora de la Propiedad de Úbeda Uno, provincia de Jaén y Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, el procedimiento registral con el número de entrada 4768 del año 2025; iniciado como consecuencia de la presentación en este Registro del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Antecedentes de hecho.

Don M. M. H. presenta en persona a las diez horas y veinticuatro minutos, instancia suscrita en Úbeda el día siete de noviembre del año dos mil veinticinco por dicho señor, en representación de la entidad Peserlim 17 SL, por la que solicita la cancelación de anotación preventiva de prohibición de disponer practicada sobre las fincas números 35.077 y 58.797, CRU 23012000543808, 23012001039836, del término municipal de Úbeda, derivada del mandamiento expedido por la AEAT (documento DER237120007532984 de fecha 07/10/2025), por carecer de los presupuestos legales

exigidos por el art. 170.6 del L.G.T. Y por afectar indebidamente a un tercero no deudor, conforme a los art. 1, 38, 40, 82 y 100 de la Ley Hipotecaria.

Calificación y fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero, 11 de julio y 20 de noviembre de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero, 22, 23, 24 y 30 de mayo, 6 y 7 de junio, 4, 5, 8, 10 11 y 12 de julio y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de y 21 de febrero y 27 de agosto de 2020, 28 de junio y 6, 22 y 23 de julio de 2021 y 11 de abril de 2023 y más recientemente Resolución de 23 de mayo de 2023, la Registradora que suscribe ha resuelto no proceder a la práctica de la cancelación solicitada por el defecto que se detalla a continuación, que se estima subsanable:

La anotación preventiva de prohibición de disponer fue practicada con fecha 3 de noviembre de 2.025 sobre las fincas registrales números 35.077 y 58.797, siendo necesario presentar el correspondiente mandamiento de cancelación (levantamiento de la prohibición de disponer) emitido por la misma autoridad administrativa que decretó su anotación, es decir, por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

El Registrador de la Propiedad, en el ejercicio de su competencia de calificación del documento administrativo presentado a despacho, no puede entrar a revisar la decisión de fondo que ha sido adoptada por el órgano de la Administración. Para llegar a esta conclusión es preciso analizar el contenido del artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria en relación con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento. Dice así el artículo 170.6: "La Administración tributaria podrá acordar la prohibición de disponer sobre los bienes inmuebles de una sociedad, sin necesidad de que el procedimiento recaudatorio se dirija contra ella, cuando se hubieran embargado al obligado tributario acciones o participaciones de aquella y este ejerza el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto sobre la sociedad titular de los inmuebles en cuestión en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y aunque no estuviere obligado a formular cuentas consolidadas. Podrá tomarse anotación preventiva de la prohibición de disponer en la hoja abierta a las fincas en el Registro de la Propiedad competente en virtud del correspondiente mandamiento en que se justificará la validez de la medida cautelar contra persona distinta del titular registral por referencia a la existencia de la correspondiente relación de control cuyo presupuesto de hecho se detallará en el propio mandamiento. El recurso contra la medida de prohibición de disponer solo podrá fundarse en la falta de alguno de los presupuestos de hecho que permiten su adopción. La medida se alzará cuando por cualquier causa se extinga el embargo de las participaciones o acciones pertenecientes al obligado tributario. Asimismo, la Administración tributaria podrá acordar el levantamiento de la prohibición de disponer cuando su mantenimiento pudiera producir perjuicios de difícil o imposible reparación, debidamente acreditados por la sociedad".

La calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la

propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39. 1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el de fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

La Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr., entre otras, Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019).

Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido “total y absolutamente” del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar.

Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. Así, esta Dirección General tiene declarado que no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida -subasta, concurso o adjudicación directa-, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, “a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento”, sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos.

Establecido lo anterior, es preciso poner de manifiesto cómo el artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria atribuye a la Administración la competencia de acordar la prohibición de disponer de un bien inmueble perteneciente a una sociedad cuando se reúnen los requisitos en él apuntados, señaladamente, que exista un previo embargo de acciones o participaciones de la sociedad que pertenezcan

al obligado tributario y que este ejerza el control total o parcial, directo o indirecto de la sociedad en los términos del artículo 42 del Código de Comercio.

Acordada la medida y despachado mandamiento al Registro de la Propiedad, corresponde al registrador, en los términos que han sido más arriba analizados, proceder en el ejercicio de su propia competencia a la calificación del documento. Es cierto que del artículo 170. 6 transcrito resulta que el mandamiento que ordene la anotación preventiva de prohibición de disponer debe resultar la justificación de la adopción de la medida con detalle de la relación de control sobre la sociedad. Pero de aquí no se sigue que el registrador deba o pueda revisar la cuestión de si existe o no la relación de control, cuestión cuyo conocimiento recae exclusivamente en la Administración. Así lo demuestra, como expresamente recoge el precepto, que la cuestión deba discutirse ante el órgano competente mediante el oportuno recurso. Del mismo modo y como también afirma el precepto, es ante la misma Administración ante la que hay que formular la solicitud de levantamiento de la medida preventiva y ante la que se podrá recurrir, en su caso si existe resolución desestimatoria de la solicitud. En definitiva, la cuestión de si existe o no situación de control total o parcial directa o indirecta se ventila ante la Administración Tributaria no en el procedimiento registral que limita su intervención en los términos señalados. Como pusiera de relieve la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de noviembre de 2014, cuando la ley aplicable atribuya a la Administración actuante un cierto grado de apreciación y valoración de los hechos no cabe fiscalizar una decisión que se ha adoptado dentro del procedimiento seguido al efecto y con la debida audiencia del interesado, sin que quepa calificar negativamente por una distinta valoración de las pruebas aportadas al procedimiento.

No puede confundirse el especial requisito de contenido del mandamiento de anotación preventiva de prohibición de disponer (detalle de la relación de control) con una atribución de competencia para revisar o resolver sobre la previa decisión de la Administración actuante relativa a la concurrencia de los requisitos legales de existencia de relación de control. Al igual que ocurre en los mandamientos judiciales derivados de procedimientos criminales o de comiso (vid. artículo 20 "in fine" de la Ley Hipotecaria), es la excepcionalidad de la ruptura del principio de tracto sucesivo la que justifica que el mandamiento que ordene la anotación de la medida cautelar contenga la causa que lo justifique (el detalle de la relación de control en el mandamiento administrativo; la existencia de indicios racionales de titularidad real en el judicial).

Contra esta nota de calificación (...)

Úbeda, a fecha de la firma digital. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen Blanco Sigler registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Úbeda n.º 1 a día veintiocho de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. M. H., en nombre y representación de la entidad «Peserlim 2017, S.L.», interpuso recurso el día 15 de diciembre de 2025 alegando lo siguiente:

«Que mediante el presente escrito interpone recurso gubernativo contra la nota de calificación emitida por el Registrador de la Propiedad de Úbeda (Jaén) de fecha 28/11/2025 recaída sobre las fincas registrales 35.077 y 58.797, por la que se deniega la cancelación solicitada y se mantiene la anotación de prohibición de disponer implantada a instancia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, todo ello con base en los siguientes

1. Antecedentes de hecho.
1. Hecho inicial y titularidad.

Peserlim, S.L. es titular registral de las fincas indicadas.

2. Medida tributaria.

Con fecha 3 de noviembre de 2.025 se practicó anotación preventiva de prohibición de disponer sobre las fincas registrales 35.077 y 58.797, por mandamiento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

3. Naturaleza de la deuda.

La medida no se fundamenta en deuda tributaria de Peserlim, S.L., sino en deudas tributarias de otra sociedad distinta que ostenta participaciones en Peserlim. La AEAT alega control efectivo de la sociedad titular de los bienes en virtud de la participación, sin que exista declaración judicial ni resolución administrativa firme que haya declarado a Peserlim responsable tributaria, ni levantamiento del velo, ni otra declaración análoga.

4. Solicitud de cancelación de la anotación.

Se solicitó el mandamiento de cancelación de la anotación preventiva, no existiendo mandamiento de la AEAT para dicho levantamiento, lo que motivó la nota del registrador, que se reproduce literalmente a continuación.

5. Nota de calificación.

Se reproduce literalmente (...)

2. Fundamentos de Derecho.

1. La transcripción literal de la nota y su valoración por la DGRN.

1. El presente recurso integra literalmente la nota del registrador tal como se recibió, con el fin de que esta Dirección General tenga certeza plena del texto exacto del acto de calificación.

– Es admisible y conveniente que la nota conste con las posibles imprecisiones de transcripción del OCR, porque no se altera el fondo de lo que se impugna y, en cambio, se evita cualquier riesgo de modificar o interpretar de manera distinta la valoración de hechos contenida en la nota.

2. Esta forma de integrar la nota se ajusta a la exigencia de la DGRN de que los recursos aborden precisamente los fundamentos tenidos por base para la calificación, sin alterar su literalidad.

2. Inexistencia de título o declaración formal que permita extender responsabilidades o medidas cautelares a Peserlim, S.L.

1. La medida de prohibición de disponer se impone conforme a lo previsto en el art. 170.6 LGT, que posibilita a la Administración tributaria acordar la prohibición sobre bienes de una sociedad cuando se han embargado acciones o participaciones de dicha sociedad pertenecientes al obligado tributario y este ejerce control efectivo sobre la sociedad titular de los inmuebles, con base en la relación de control prevista en el art. 42 del Código de Comercio.

2. Tal previsión no elimina el control registral ni atribuye al registrador competencia para revisar la existencia de control; sin embargo, la decisión de asumir la incidencia sobre bienes de tercero no deudor debe ser examinada por la DGRN cuando se plantea recurso, precisamente para determinar si existe título jurídico suficiente que justifique la afectación de bienes de un tercero distinto del obligado tributario.

3. En el presente caso no existe:

- declaración judicial firme,
- resolución administrativa de derivación de responsabilidad,

– ni otro título que declare a Peserlim responsable tributaria, ni autorice que el control de facto oriente la afectación de bienes de Peserlim con carácter automático o sin procedimiento contradictorio.

4. La Administración tributaria, en su mandamiento, afirma la existencia de control, pero no se aporta, ni existe, título que haya declarado formalmente esa situación para efectos de responsabilidad o derivación legal. Por ello, acudir a la prohibición de disponer en base únicamente a la condición de que exista participación y control alegado, sin declaración formal competente, vulnera los principios de seguridad jurídica y de tutela judicial efectiva que rigen en el marco constitucional.

3. Vulneración del principio constitucional de tutela judicial efectiva y de seguridad jurídica

1. Artículo 24 CE.

– Se impone una limitación significativa al patrimonio de Peserlim sin que exista procedimiento contradictorio ni resolución firme en la que se establezca su responsabilidad.

– La prohibición de disponer priva a Peserlim de su facultad de gestionar, transmitir o gravar sus bienes, con notables efectos económicos, por deudas de un tercero. Esto supone falta de tutela judicial efectiva porque no se ha celebrado proceso declarativo que determine con carácter vinculante su situación.

2. Artículo 9.3 CE.

– La seguridad jurídica se ve comprometida cuando se presume la condición o control sin respaldo jurídico suficiente.

– La Administración pretende que la función registral legitime una suposición de control basada en criterios que no han sido evaluados en un procedimiento específico de derivación de responsabilidad, lo que deriva en arbitrariedad.

3. Artículo 38 CE.

– La libertad de empresa se ve afectada por la imposición de medidas que impiden la disposición normal de sus bienes y, por tanto, la actividad normal de la entidad, sin título jurídico que lo justifique plenamente.

4. Función registral y límites de la competencia del registrador.

1. La Ley Hipotecaria y su Reglamento reconocen al registrador competencia de calificación de documentos administrativos, incluyendo control sobre competencia del órgano, congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, formalidades del documento, tramitación esencial, relación con el titular registral y obstáculos surgidos del Registro.

2. A pesar del apartado anterior, no es válido que la aplicación de una medida como la de prohibición de disponer se convierta en un mecanismo que, sin título suficiente, permita restringir las facultades de disposición de terceros no deudores sin que exista un procedimiento de responsabilidad claro.

3. El registrador, al aceptar la medida, asimila automáticamente la premisa de control sin contar con declaración formal o procedimiento que determine la existencia de responsabilidad tributaria de Peserlim. Esta interpretación supone un paso más allá del simple ejercicio de la calificación administrativa, porque proyecta efectos reales sobre bienes de un tercero no deudor, y ello debe ser objeto de especial control por parte de esta Dirección General cuando se interpone recurso.

4. Estando así las cosas, es indispensable que esta Dirección General valore si la medida responde a los requisitos materiales y formales exigidos, si existen presupuestos acreditados y si son compatibles con los principios constitucionales antes citados.

5. Jurisprudencia y doctrina que refuerzan el control del registrador y de la DGRN sobre la calificación.

1. La Dirección General ha reconocido en diversas resoluciones que el registrador, si bien parte de criterios formales, no queda absolutamente vinculado por determinadas manifestaciones administrativas o de terceros cuando éstas se contradicen con documentos aportados o con asientos registrales. En tal sentido, la doctrina de la DGRN afirma que, aun con la eficacia formal de determinadas declaraciones, el registrador debe valorar la documentación aportada y los asientos registrales para determinar su propia calificación.

– Esta doctrina, aunque se refiere a contextos societarios, refuerza la idea de que el registrador no puede desconocer la realidad de los hechos cuando los documentos o asientos muestran una situación distinta. En el presente caso, el registrador no cuenta con título que justifique la presunción de control ni la afectación.

2. El análisis debe ampliarse a considerar que los presupuestos del art. 170.6 LGT, pese a permitir un tipo de medida cautelar, no convierten a la Administración en titular de ello sin que existan garantías y procedimientos adecuados para proteger a terceros no deudores.

6. Consecuencias prácticas y necesidad de revocar la calificación.

1. El mantenimiento de la anotación preventiva o de su imposibilidad de cancelación sin mandamiento expresamente acreditado por la AEAT, en ausencia de título válido, resulta constitutivo de una afectación ilegítima de los bienes de Peserlim.

2. Esta afectación provoca:

– imposibilidad de contratar, gravar o transmitir,
– parálisis de operaciones legales y comerciales,
– daño patrimonial efectivo que podría derivar en perjuicios irreparables o de difícil reparación.

3. La forma adecuada de evitar esta situación es que la DGRN:

– estime el presente recurso,
– revoque la calificación impugnada,
– declare improcedente la práctica de cualquier asiento de no disposición sobre bienes de Peserlim, sin título jurídico suficiente que lo justifique.

3. Suplico

Por todo lo expuesto,

1. Estimar el presente recurso,
2. Revocar la nota de calificación impugnada,
3. Declarar improcedente la práctica de cualquier cancelación denegada y, en consecuencia, dejar sin efecto el defecto aducido para la denegación de la cancelación de la anotación, al no concurrir los presupuestos legales y constitucionales exigibles, y al no existir título formal que justifique la afectación de bienes de Peserlim, S.L., aclarando que dicha entidad es tercero no deudor».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 18, 19, 19 bis, 20, 34, 38, 40, 66, 82, 84, 86 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 39 y 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 42 del Código de Comercio; 26, 99, 206 y 207 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero de 1986, 2 de febrero de 2005, 21 de noviembre y 19 de diciembre de 2006, 10 de octubre de 2008, 19 de junio de 2010, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo y 15 de septiembre de 2015, 18 de abril de 2018 y 20 de febrero y 20 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de enero y 23 de diciembre de 2021, 31 de enero y 19 de abril de 2022, 23 y 26 de mayo de 2023 y 9 de abril, 31 de julio y 17 de diciembre de 2024.

1. Se plantea en este expediente si procede la cancelación, por mera instancia del interesado, de una anotación de prohibición de disponer practicada al amparo del artículo 170.6 de la Ley General Tributaria.

La registradora suspende la inscripción por considerar necesario mandamiento de cancelación emitido por la administración tributaria que decretó la anotación.

El recurrente sostiene que la anotación se practicó indebidamente, al carecer de los presupuestos legales exigidos por el citado artículo y por afectar indebidamente a un tercero no deudor.

2. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar la extensión de asientos ya practicados, ni enjuiciar las actuaciones efectuadas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

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 tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa por la que se han practicado los asientos, con los consiguientes efectos de legitimación que los mismos generan.

3. Por lo que respecta a la anotación de prohibición de disponer acordada al amparo del artículo 170.6 de la Ley General Tributaria, debe traerse a colación la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 23 de mayo de 2023) según la cual: «es preciso poner de manifiesto cómo el artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria atribuye a la Administración la competencia de acordar la prohibición de disponer de un bien inmueble perteneciente a una sociedad cuando se reúnen los requisitos en él apuntados, señaladamente, que exista un previo embargo de acciones o participaciones de la sociedad que pertenezcan al obligado tributario y que este ejerza el control total o parcial, directo o indirecto de la sociedad en los términos del artículo 42 del Código de Comercio.

Acordada la medida y despachado mandamiento al Registro de la Propiedad, corresponde al registrador, en los términos que han sido más arriba analizados, proceder en el ejercicio de su propia competencia a la calificación del documento. Es cierto que del artículo 170.6 transcrito resulta que el mandamiento que ordene la anotación preventiva de prohibición de disponer debe resultar la justificación de la adopción de la medida con detalle de la relación de control sobre la sociedad. Pero de aquí no se sigue que el registrador deba o pueda revisar la cuestión de si existe o no la relación de control, cuestión cuyo conocimiento recae exclusivamente en la Administración. Así lo demuestra, como expresamente recoge el precepto, que la cuestión deba discutirse ante el órgano competente mediante el oportuno recurso.

Del mismo modo y como también afirma el precepto, es ante la misma Administración ante la que hay que formular la solicitud de levantamiento de la medida preventiva y ante la que se podrá recurrir, en su caso, si existe resolución desestimatoria de la solicitud. En definitiva, la cuestión de si existe o no situación de control total o parcial, directa o indirecta, se ventila ante la Administración Tributaria y no en el procedimiento registral que limita su intervención en los términos señalados. Como pusiera de relieve la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de noviembre de 2014, cuando la ley aplicable atribuya a la Administración actuante un cierto grado de apreciación y valoración de los hechos no cabe fiscalizar una decisión que se ha adoptado dentro del procedimiento seguido al efecto y con la debida audiencia del interesado, sin que quepa calificar negativamente por una distinta valoración de las pruebas aportadas al procedimiento.

No puede confundirse el especial requisito de contenido del mandamiento de anotación preventiva de prohibición de disponer (detalle de la relación de control), con una atribución de competencia para revisar o resolver sobre la previa decisión de la Administración actuante relativa a la concurrencia de los requisitos legales de existencia de relación de control. Al igual que ocurre en los mandamientos judiciales derivados de procedimientos criminales o de comiso (vid. artículo 20 "in fine" de la Ley Hipotecaria), es la excepcionalidad de la ruptura del principio de tracto sucesivo la que justifica que el mandamiento que ordene la anotación de la medida cautelar contenga la causa que lo justifique (el detalle de la relación de control en el mandamiento administrativo; la existencia de indicios racionales de titularidad real en el judicial)».

4. De acuerdo con lo anterior, los argumentos del recurrente podrán ser invocados en el procedimiento administrativo ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria en el que se adoptó la prohibición de disponer cuya cancelación se solicita. Registralmente, sin embargo, el principio de titulación auténtica (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) exigen que la cancelación se ordene en virtud de resolución administrativa firme adoptada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria como titular de la anotación preventiva (al margen de otros supuestos de caducidad legal o cancelación por purga o ejecución de cargas anteriores que no concurren en este caso).

Lo mismo resulta del artículo 82 de la Ley Hipotecaria a cuyo tenor las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Tratándose de anotaciones preventivas judiciales será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el juez o tribunal que la haya mandado hacer (vid. artículo 84 de la Ley Hipotecaria), lo cual por analogía es aplicable a la autoridad administrativa cuando la anotación preventiva es de carácter administrativo.

En definitiva, no es posible la cancelación de la anotación de prohibición de disponer practicada al amparo del artículo 170.6 de la Ley General Tributaria por simple solicitud del interesado basada en la discrepancia con la anotación practicada, siendo precisa la oportuna resolución al efecto dictada por la Administración Tributaria que la decretó, o bien, resolución judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 11 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.