

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22039 *Resolución de 2 de julio 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 Torrejón de Ardoz n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. L. I. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, don Jesús María Martínez Rojo, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Se otorgó el día 4 de octubre de 1995 ante el notario de Madrid, don Ángel Benítez-Donoso Cuesta, con el número 2.852 de protocolo, una escritura de compraventa por la que se transmitía una participación indivisa de la finca registral número 44.697 de Torrejón de Ardoz.

II

Presentada el día 7 de marzo de 2025 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, en unión de comunicación suscrita el día 7 de marzo de 2025 por don J. F. S., administrador de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (ateniente a la finca registral número 44.697), fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento/entrada/año: 718/1550/25.

Asunto: notificación de defectos.

Hechos.

El día 07.03.25 fue presentada copia autorizada de la escritura de compraventa otorgada el 04.10.95 ante el Notario de Madrid don Ángel Benítez-Donoso Cuesta, número 2852 de protocolo, en unión de comunicación suscrita el 07.03.25 por con J. F. S, administrador de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, lo que motivó el asiento arriba citado, relativo a la finca 44697.

Por dicha escritura se transmite una cuota indivisa de dicha finca, cuota que se concreta en una plaza de garaje identificada con un número de orden, y a la que se atribuye una superficie y una cuota de participación en la total finca.

Calificado el precedente documento por lo que resulta de él y de los asientos del Registro, previa consulta por medios telemáticos de los correspondientes asientos del Registro Mercantil y de la sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la presente se le notifican el/los siguiente/s defecto/s por el/los que se suspende/deniega su despacho (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Fundamentos de Derecho.

No es posible practicar la inscripción solicitada dado que el número de identificación fiscal de la entidad transmitente se encuentra revocado en virtud de acuerdo de 28.04.17

publicado en el “Boletín Oficial del Estado” número 123 de 24.05.17 por resolución de 16.05.17 del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre; artículo 147 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio; resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16.06.23, 18.09.24, 29.11.24). Según estas resoluciones, los términos de la prohibición de acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado, son aplicables aunque en el momento del otorgamiento de la escritura no se hubiera producido todavía esa revocación. Por ello, sólo los medios legales previstos para “rehabilitar” el número de identificación fiscal de la entidad vendedora pueden permitir la inscripción de la compraventa. Así, a falta de una imposible actuación de la entidad vendedora para la rehabilitación de su número de identificación fiscal, cabe un expediente ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria para obtener dicha rehabilitación, exclusivamente a los efectos de la inscripción del título; y, en último término, quedará expedita la vía judicial.

En su caso, se advierte que no se hará constar en la inscripción la superficie atribuida a la participación transmitida al no acreditarse el consentimiento de los demás copropietarios (*cfr.* resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19.07.11, 29.08.11, 05.12.11, 22.07.16, entre otras).

Esta calificación podrá (...).

El registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús María Martínez Rojo registrador/a titular de Torrejón de Ardoz n.º 3 a día veintisiete de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. I. C., mediante escrito presentado el día 7 de abril de 2025 en la Sede Electrónica de la Oficina Central del Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, y con entrada en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3 el día 26 de mayo de 2026, interpuso recurso del siguiente tenor:

«Presenté en el registro de la propiedad el documento con respuesta de la AEAT y el registro sigue desestimando mi solicitud según documento que adjunto donde se detallan los motivos.

La prohibición de acceso al registro público se produce para las entidades con NIF revocado y no para otros contribuyentes o terceros en este caso.

Revocación afecta a todas las operaciones de ese NIF anteriores a la fecha de revocación (28/04/2017) es decir los efectos indeseables de la retroactividad de la norma en este caso a más de 20 años, hace que una operación completamente legal en su momento no se pueda inscribir en el registro con un menoscabo importante del acceso de mi propiedad por la que pago mis impuestos y tengo derecho a vender dicha propiedad con las ventajas de estar registrada como cualquier ciudadano, es decir la retroactividad afecta a la limitación de acceso al registro de la propiedad a inmuebles adquiridos en operaciones legales y esta circunstancia si afecta a terceros.

Solicito: Se habilite el acceso al registro de mi propiedad en el registro ya que la operación de compra venta es anterior a la revocación del NIF del vendedor y por lo tanto completamente legal, está limitándose el acceso de terceros al registro.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. En dicho informe, el registrador trasladaba una sugerencia a este Centro Directivo cuyo examen no procede realizar en este trámite.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; 131.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades; 119.2 y la disposición final duodécima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades; la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria; los artículos 23 y 147 Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 1979, 26 de mayo y 4 de junio de 1998, 23 de diciembre de 1999, 21 de marzo de 2000, 11 de abril de 2001, 14 de enero, 21 de marzo y 27 de abril de 2002, 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 10 de marzo, 20 de abril, 23 de mayo, 26 de julio y 16 de septiembre de 2005, 20 de enero, 25 de febrero y 20 de mayo de 2006, 31 de enero y 4 de octubre de 2007, 11 de febrero de 2008, 19 de junio y 30 de julio de 2009, 1 y 23 de marzo y 13 de diciembre de 2010, 21 de febrero, 7 y 26 de julio y 21 de septiembre de 2011, 27 de febrero de 2012, 7 de junio, 8 de octubre y 14 de noviembre de 2013, 11 de enero y 16 de septiembre de 2014, 23 de enero, 20 de mayo, 15 (ésta del sistema registral en contestación a consulta) y 19 de septiembre y 22 de diciembre de 2015, 18 de mayo de 2016, 18 de enero, 14 de julio y 12 de diciembre de 2017, 11 y 20 de junio de 2018, 17 de enero, 20 de febrero y 22 y 23 de julio de 2019 y 7 y 15 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6, 7 y 19 de febrero, 20 de marzo, 28 de julio y 9 de octubre de 2020, 15 de enero, 10 de febrero, 2 de septiembre y 2 y 14 de diciembre de 2021, 29 de julio, 12 de agosto y 28 de noviembre de 2022, 16 y 20 de junio de 2023, 18 de septiembre y 29 de noviembre de 2024, 14 de enero, 27 de febrero, 21 y 25 de marzo, 27 de mayo y 31 de julio de 2025 y 31 de marzo y 14 de mayo de 2026.

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

El día 7 de marzo de 2025 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3 copia autorizada de la escritura de compraventa otorgada el día 4 de octubre de 1995 ante el notario de Madrid, don Ángel Benítez-Donoso Cuesta, número 2852 de protocolo, en unión de comunicación suscrita el día 7 de marzo de 2025 por don J. F. S., administrador de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, dirigida al ahora recurrente (atañe a la finca registral número 44.697).

La calificación negativa se formuló el día 27 de marzo de 2025 en estos términos: «(...) Calificado el precedente documento por lo que resulta de él y de los asientos del Registro, previa consulta por medios telemáticos de los correspondientes asientos del Registro Mercantil y de la sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la presente se le notifican el/los siguiente/s defecto/s por el/los que se suspende/deniega su despacho (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Fundamentos de Derecho.

No es posible practicar la inscripción solicitada dado que el número de identificación fiscal de la entidad transmitente se encuentra revocado en virtud de acuerdo de 28.04.17 publicado en el "Boletín Oficial del Estado" número 123 de 24.05.17 por resolución de 16.05.17 del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre; artículo 147 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio; resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16.06.23, 18.09.24, 29.11.24). Según estas resoluciones, los términos de la prohibición de acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado, son aplicables aunque en el momento del otorgamiento de la escritura

no se hubiera producido todavía esa revocación. Por ello, sólo los medios legales previstos para “rehabilitar” el número de identificación fiscal de la entidad vendedora pueden permitir la inscripción de la compraventa. Así, a falta de una imposible actuación de la entidad vendedora para la rehabilitación de su número de identificación fiscal, cabe un expediente ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria para obtener dicha rehabilitación, exclusivamente a los efectos de la inscripción del título; y, en último término, quedará expedita la vía judicial.

En su caso, se advierte que no se hará constar en la inscripción la superficie atribuida a la participación transmitida al no acreditarse el consentimiento de los demás copropietarios (*cfr.* resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19.07.11, 29.08.11, 05.12.11, 22.07.16, entre otras)».

Del escrito de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Delegación Especial de Madrid, fechado el día 7 de marzo de 2025, dirigido a don J. L. I. C., presentado al Registro y reseñado en la calificación, cabe destacar: «(...) Por tanto, de lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003 transcrita, establece que cuando una entidad hubiera sido objeto de la revocación del NIF tendrá prohibido el acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. De lo descrito en la citada disposición se desprende que la prohibición de acceso al registro público se produce para las entidades con NIF revocado y no para otros contribuyentes.

A su vez, la citada disposición adicional también permite que la entidad con el NIF revocado, que no puede intervenir en el otorgamiento de instrumentos públicos y es la que tiene los registros públicos cerrados, pueda realizar los trámites imprescindibles para la cancelación de la nota marginal a la que se refiere el párrafo anterior.

Por tanto, la prohibición de acceso a los registros públicos afecta a la entidad que tenga el NIF revocado y no a terceros.

Por su parte, el apartado 7 del artículo 147 del Real Decreto 1065/2007 regula la rehabilitación del NIF estableciendo que: “La Administración tributaria podrá rehabilitar el número de identificación fiscal mediante acuerdo que estará sujeto a los mismos requisitos de publicidad establecidos para la revocación en el apartado 3 de este artículo.

Las solicitudes de rehabilitación del número de identificación fiscal sólo serán tramitadas cuando se acredite que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y, en caso de sociedades, se comunique, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, así como de quienes tengan la consideración de titulares reales de la entidad conforme con lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar. En particular, cuando se trate de la causa de revocación de la letra f) del apartado 1 la rehabilitación del número de identificación fiscal solo será posible si se constata la subsanación del incumplimiento de la obligación de depósito de las cuentas anuales en el Registro Mercantil. Careciendo de estos requisitos, las solicitudes se archivarán sin más trámite.

La falta de resolución expresa de la solicitud de rehabilitación de un número de identificación fiscal en el plazo de tres meses determinará que la misma se entienda denegada”.

Como se desprende del artículo citado, para proceder a la rehabilitación del NIF es necesario que la entidad que se encuentra con el NIF revocado cumpla con los requisitos previstos en dicho artículo, sin que existan rehabilitaciones parciales del NIF, ya que la rehabilitación del NIF produce efectos generales y no cabe limitarla ni a determinadas actuaciones ni a un determinado lapso temporal. A su vez, la solicitud debe realizarla la propia entidad con el NIF revocado o persona legitimada al efecto, sin que tal solicitud la pueda realizar un tercero.

Por tanto, la normativa no prevé una rehabilitación del NIF a estos solos efectos, sin cumplir las condiciones que la normativa tributaria establece para ello.

Finalmente indicarle, que la resolución que cita del registro de Torrejón de Ardoz no es un acto tributario sino civil, y por tanto ajeno a esta Administración, pudiendo si no está conforme con el mismo, recurrir tal resolución ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y en su caso, si ésta desestima el recurso, recurrir su resolución en vía judicial».

Se recurre la calificación alegándose lo siguiente: «(...) La prohibición de acceso al registro público se produce para las entidades con NIF revocado y no para otros contribuyentes o terceros en este caso.

Revocación afecta a todas las operaciones de ese NIF anteriores a la fecha de revocación (28/04/2017) es decir los efectos indeseables de la retroactividad de la norma en este caso a más de 20 años, hace que una operación completamente legal en su momento no se pueda inscribir en el registro con un menoscabo importante del acceso de mi propiedad por la que pago mis impuestos y tengo derecho a vender dicha propiedad con las ventajas de estar registrada como cualquier ciudadano, es decir la retroactividad afecta a la limitación de acceso al registro de la propiedad a inmuebles adquiridos en operaciones legales y esta circunstancia si afecta a terceros.

Solicito: Se habilite el acceso al registro de mi propiedad en el registro ya que la operación de compra venta es anterior a la revocación del NIF del vendedor y por lo tanto completamente legal, está limitándose el acceso de terceros al registro».

2. Así las cosas, la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan.

En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquélla «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

3. La regulación del número de identificación fiscal se comprende en Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

El procedimiento de concesión se contempla en su artículo 23 y el de revocación y rehabilitación, que se enmarcan en los procedimientos de comprobación e investigación, en su artículo 147 (reformado en cuanto a la rehabilitación por virtud del artículo 1.29 del

Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre), de cuya regulación resultan las consecuencias y efectos derivados de ambas situaciones.

Específicamente el procedimiento de revocación, que obedece al incumplimiento de las obligaciones fiscales que el propio precepto determina, se sujeta al procedimiento en el mismo regulado y culmina con la publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

En este sentido, el apartado 8 del artículo 147 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, establece lo siguiente: «Artículo 147. Revocación del número de identificación fiscal (...) 8. La Administración tributaria podrá rehabilitar el número de identificación fiscal mediante acuerdo que estará sujeto a los mismos requisitos de publicidad establecidos para la revocación en el apartado 3 de este artículo. Las solicitudes de rehabilitación del número de identificación fiscal sólo serán tramitadas cuando se acredite que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y, en caso de sociedades, se comunique, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, así como de quienes tengan la consideración de titulares reales de la entidad conforme con lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar. En particular, cuando se trate de la causa de revocación de la letra f) del apartado 1 la rehabilitación del número de identificación fiscal solo será posible si se constata la subsanación del incumplimiento de la obligación de depósito de las cuentas anuales en el Registro Mercantil. Careciendo de estos requisitos, las solicitudes se archivarán sin más trámite. La falta de resolución expresa de la solicitud de rehabilitación de un número de identificación fiscal en el plazo de tres meses determinará que la misma se entienda denegada».

Así, en virtud de estos preceptos, el titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

En este sentido, la doctrina de esta Dirección General al respecto se elaboró sobre la redacción del artículo 131.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (y en el artículo 137 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, refundido por aquél), que establecía que en caso de baja provisional de una sociedad en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se imponía un cierre registral prácticamente total del que tan sólo quedaba excluida la certificación de alta en dicho Índice.

4. El apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 de 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 13.25 de la Ley 11/2021, de 9 de julio, y tiene importantes consecuencias en el ámbito hipotecario y del Registro Mercantil pues, como puso de relieve la contestación de esta Dirección General, de 15 de septiembre de 2015, a la consulta de la Subdirección General de Verificación y Control Tributario del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de 3 de julio de 2015, se resuelven en la práctica de una nota marginal distinta a la que provoca la baja provisional en el Índice de Sociedades.

Como se puso entonces de relieve, la revocación del número de identificación fiscal obedece a una razón de ser y es objeto de un procedimiento distinto del que provoca la nota marginal de cierre previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En el ámbito del Registro de la Propiedad, el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone que: «No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

5. Alega el recurrente: «(...) La prohibición de acceso al registro público se produce para las entidades con NIF revocado y no para otros contribuyentes o terceros en este caso Revocación afecta a todas las operaciones de ese NIF anteriores a la fecha de revocación (28/04/2017) es decir los efectos indeseables de la retroactividad de la norma en este caso a más de 20 años, hace que una operación completamente legal en su momento no se pueda inscribir en el registro con un menoscabo importante del acceso de mi propiedad por la que pago mis impuestos y tengo derecho a vender dicha propiedad con las ventajas de estar registrada como cualquier ciudadano, es decir la retroactividad afecta a la limitación de acceso al registro de la propiedad a inmuebles adquiridos en operaciones legales y esta circunstancia si afecta a terceros. Solicito: Se habilite el acceso al registro de mi propiedad en el registro ya que la operación de compra venta es anterior a la revocación del NIF del vendedor y por lo tanto completamente legal, está limitándose el acceso de terceros al registro».

Pero la prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «en el “Boletín Oficial del Estado” implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal (...)».

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

Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado; y habida cuenta de los términos en que se establece la prohibición, la misma es aplicable, aunque en el momento del otorgamiento de la escritura el número de identificación fiscal estuviera vigente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 2 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.