

## Consecuencias del NIF revocado en el acceso registral

*El pasado 18 de septiembre de 2024 la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública abordó un recurso contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Huelva n.º 1, que suspendía la inscripción de dos escrituras de compraventa debido a la suspensión del Número de Identificación Fiscal (NIF) de las entidades intervinientes.*

Las escrituras en cuestión, autorizadas en 2010 y 2012 por el notario, documentaban la compraventa de una plaza de garaje. La primera escritura reflejaba la venta de "Promotora Inversiones Onubenses 2010, S.A.U." a "Servicios Funerarios Servife, S.L.", mientras que la segunda recogía la posterior venta de esta última a una persona física. Al presentarse ambas escrituras para su inscripción en 2024, la registradora suspendió su inscripción debido a la revocación del NIF de las entidades vendedoras.

La recurrente alegó que, al momento de la compra, el NIF de la empresa vendedora no estaba revocado. Sin embargo, la Dirección General confirmó la calificación registral, señalando que la revocación del NIF, publicada en el BOE, implica la prohibición de acceso a cualquier registro público para las entidades afectadas, salvo que se rehabilite dicho NIF. Esta prohibición es aplicable incluso si la revocación es posterior al otorgamiento de la escritura, afectando a cualquier transmisión realizada por una entidad con el NIF revocado.

El fundamento de esta decisión se basa en la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, General Tributaria, que establece que la revocación del NIF conlleva la abstención del notario para autorizar instrumentos públicos y la prohibición de acceso a registros públicos. Por lo tanto, mientras no se rehabilite el NIF de la entidad vendedora, la inscripción de la compraventa no es procedente. La resolución enfatiza la importancia de la rehabilitación del NIF como requisito indispensable para la inscripción registral de actos otorgados por entidades con el NIF revocado.

La Dirección General explicó que la revocación del NIF no solo tiene efectos fiscales, sino que también afecta la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y mercantil. El NIF es un elemento esencial para la identificación de las personas jurídicas, y su revocación genera una presunción de inactividad que impide la validez de los actos otorgados por la entidad afectada.

En consecuencia, la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad resulta improcedente mientras no se acredite la rehabilitación del NIF, garantizando así que las entidades intervinientes cumplan con los requisitos legales exigidos para la validez de sus operaciones.

Ver [Resolución DGSJFP 18 de septiembre de 2024 BOE 268](#).

## Consequences of the revoked NIF in registry access

*On 18th September 2024, the General Directorate of Legal Certainty and Public Faith, addressed an appeal against the qualification of the Property Registrar of Huelva No. 1, which suspended the registration of two deeds of sale due to the suspension of the Tax Identification Number (NIF) of the intervening entities.*

The deeds in question, authorised in 2010 and 2012 by the notary, documented the sale of a parking space. The first deed reflected the sale of 'Promotora Inversiones Onubenses 2010, S.A.U.' to 'Servicios Funerarios Servife, S.L.', while the second reflected the subsequent sale to a natural person. When both deeds were filed for registration in 2024, the registrar suspended their registration due to the revocation of the tax identification number (NIF) of the selling entities.

The appellant argued that, at the time of purchase, the selling company's NIF had not been revoked. However, the Directorate General confirmed the decision, pointing out that the revocation of the NIF, published in the 'Boletín Oficial del Estado' (Official State Gazette), implies a ban on access to any public register for the entities affected, unless said NIF is reinstated. This prohibition is applicable even if the revocation is subsequent to the granting of the deed, affecting any transfer made by an entity with the revoked NIF.

The basis of this decision is the sixth additional provision of General Taxation Law 58/2003, which establishes that the revocation of the NIF entails the notary's abstention from authorising public instruments and the prohibition of access to public registers. Therefore, until the selling entity's NIF is reinstated, the registration of the sale is not valid. The resolution emphasises the importance of NIF reinstatement as an essential requirement for the registration of deeds executed by entities with a revoked NIF.

The Directorate General explained that the revocation of the NIF not only has fiscal effects, but also affects the legal security of real estate and commercial transactions. The NIF is an essential element for the identification of legal persons, and its revocation generates a presumption of inactivity that prevents the validity of the acts granted by the affected entity.

Consequently, the registration of the sale in the Property Registry is inadmissible until the reinstatement of the NIF is proven, thus guaranteeing that the entities involved comply with the legal requirements for the validity of their operations.

See [Resolución DGSJFP 18 de septiembre de 2024 BOE 268](#).