

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8903 *Resolución de 11 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Granada n.º 5, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre una finca.*

En el recurso interpuesto por don C. L. Q., jefe de Servicio de Recaudación del Servicio Provincial Tributario de la Diputación Provincial de Granada, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Granada número 5, doña María del Carmen Santana Santos, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre una finca.

Hechos

I

En mandamiento expedido por el jefe de Servicio de Gestión Recaudatoria del Servicio Provincial Tributario de la Diputación Provincial de Granada, en procedimiento de apremio contra «Ruta de Lorca, S.L.» por deudas al Ayuntamiento de Albolote por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, se solicitó la anotación preventiva de embargo por hipoteca legal tácita de la finca registral número 12.356 de Albolote. En el citado expediente, y una vez constatada la transmisión del inmueble mediante ejecución hipotecaria, se procedió al requerimiento de pago del mencionado impuesto al nuevo titular, don D. G. N., en virtud de la garantía hipotecaria a que hace referencia el artículo 78 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Granada número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad N° 5 Granada.– Acuerdo de calificación. Documento: Diputación de Granada.–Zona Albolote.– Procedimiento: contra la entidad, “Ruta de Lorca, SL, en expediente 2011EXP31000486.– Presentación: siendo las 12:05 horas, del 10 de marzo de 2017, bajo el número 1.721, del Diario 90.–Hechos. Se ordena la anotación de embargo sobre la registral 12.356 del término de Albolote, tomo 2615, libro 304, folio 183, de la propiedad según documento y Registro, de don D. G. N., con NIF. (...) Tal orden viene dada en virtud de diligencia de apremio de 20 de septiembre de 2.012, instruida a la entidad, ‘Ruta de Lorca, SL.’.–, con CIF. (...) El referido ente, fundamenta el expediente amparándose en el art.º, 78 de la Ley 58/2.003, de 17 de diciembre, General Tributaria; diciéndose además que, ha sido requerido de pago al propietario actual, conforme determina el 62.5 de dicho cuerpo legal.– Del Registro resulta lo siguiente: La relacionada registral, –12.356 de Albolote–, consta inscrita según la inscripción 13.^a, en el folio 179, libro 304 de dicho término, fechada el 6 de junio de 2013, a favor de don D. G. N., por título de adjudicación en procedimiento judicial sobre ejecución de hipoteca, con carácter privativo.–Fundamentos de Derecho.– Los asientos registrales, están bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo los efectos propios de los mismos, mientras no se declare su inexactitud en los términos que dicta la Ley.–Art.º 20 LH.–Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los

Registradores denegarán la inscripción solicitada. Art.º 24 CE.—Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión.—Asimismo, todos tienen derecho al Juez ordinario predeterminado por la ley, a la defensa y a la asistencia de letrado, a ser informados de la acusación formulada contra ellos, a un proceso público sin dilaciones indebidas y con todas las garantías, a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, a no declarar contra sí mismos, a no confesarse culpables y a la presunción de inocencia. La ley regulará los casos en que, por razón de parentesco o de secreto profesional, no se estará obligado a declarar sobre hechos presuntamente delictivos.—Art.º, 105 RH.—No obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable.—Se observa: El procedimiento-expediente, está instruido a la entidad, “Ruta de Lorca, SL”, como ya ha quedado dicho; y, la finca embargada en aquel sobre la que se pretende la anotación, consta inscrita a favor de don D. G. N., como también ha quedado referido.—Es decir, el titular registral aún habiendo sido requerido de pago, es persona distinta del deudor contra quien se ha seguido el expediente.—Acuerdo.—Deniego la anotación de embargo ordenada, por cuanto la finca objeto de embargo y, orden de anotación, consta inscrita a favor de persona distinta de contra quien se sigue el procedimiento-expediente por deudas; ello, de conformidad con lo que dictan los arts. relacionados en los fundamentos de derecho.—Se notifica esta calificación (...) Granada, a 16 de marzo de 2.017.—La registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. L. Q., jefe de Servicio de Recaudación del Servicio Provincial Tributario de la Diputación Provincial de Granada, interpuso recurso el día 21 de abril del año 2017 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «(...) Fundamentos de Derecho: Primero: Configuración o Naturaleza Jurídica El mandamiento de anotación preventiva de embargo denegado, se solicita a la luz de la garantía por hipoteca legal tácita que establece el Art. 78 de la LGT “En los tributos que graven periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos, el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque éstos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior”. Igualmente el Art. 270 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (en adelante RH), hace referencia a esta figura: “Cada finca responderá por hipoteca legal, en los términos prescritos por el artículo 194 de la Ley, de las contribuciones e impuestos que directa o individualmente recaigan sobre el inmueble, y el Estado, las provincias o los pueblos, tendrán, para su cobro, prelación sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito su derecho en el Registro”. Esta institución también aparece en el Art. 1.923 del Código Civil que regula los privilegios a favor de los créditos tributarios y en el Art. 1.924 del mismo Código Civil que establece un derecho general de prelación. Teniendo en cuenta los preceptos anteriores, podemos decir que estamos ante una garantía real que opera de modo automático, ope legis, sin necesidad de acto expreso de constitución ni inscripción, que se antepone a los titulares registrales (adquirientes, acreedores hipotecarios) y por tanto con efectos erga omnes, sin más limitaciones que el crédito garantizado. Aunque guarda relación y se complementa con la figura de la afección de bienes a la que hacen referencia el Art. 79 LGT y el Art. 64.1 del R.D. 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales, difiere de aquella en tanto que no se trata de un supuesto de

responsabilidad subsidiaria que requiera de la declaración de fallido del deudor principal para que la ejecución de la garantía se lleve a cabo (STSJ de Castilla y León (Valladolid) de 11 de octubre de 2000). Segundo: Ámbito Objetivo Esta garantía se proyecta directa e inmediatamente sobre bienes concretos, asegurando el crédito por tributos que graven dichos bienes y cuyo hecho imponible tenga por objeto la titularidad de derechos sobre los mismos: propiedad, posesión o derechos reales de uso o disfrute, como es el caso del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza Urbana. Los requisitos que se exigen son (Art. 78 LGT): 1. Que los tributos sean periódicos. 2. Que sean tributos que graven directamente los bienes o derechos. 3. Que los bienes o derechos sean inscribibles en un registro público. Tercero: Ámbito material y temporal: Las deudas garantizadas a través de la Hipoteca Legal Tácita deben estar devengadas y no satisfechas, y corresponder al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior (Art. 78 LGT). Entendiéndose que se exige el pago, cuando se inicia el procedimiento de recaudación en periodo voluntario de los débitos correspondientes al ejercicio en que se haya inscrito en el registro el derecho o efectuada la transmisión, según señala el Art. 65 del RGR. Consecuentemente, cualquier tercero que adquiera un bien o inscriba un derecho, deberá responder por las deudas correspondientes al ejercicio económico en que se practicó la inscripción o se adquirió el bien, y el anterior, lógicamente salvo que la deuda estuviera prescrita (SSTS 21 de diciembre de 1979 y 26 de febrero de 1980 y STSJ Castilla y León (Valladolid) de 11 de octubre de 2000. Cuarto: Procedimiento de Ejecución Al tratarse de una garantía, le será de aplicación lo señalado en el Art. 168 de la Ley General Tributaria, que determina la ejecución de las garantías a través del procedimiento de apremio y la posibilidad de la Administración de optar por el embargo y enajenación de otros bienes del deudor por razones de proporcionalidad, en virtud del propio procedimiento de apremio, en este mismo sentido se pronuncia el Art. 74.6 del RGR, En este sentido el Art. 65.3 del RGR establece que, en el procedimiento de ejecución de la hipoteca legal tácita se aplicará el Art. 74.4 del RGR, que determina que si la garantía está constituida por, o sobre bienes o derechos, de persona o entidad distinta del obligado al pago se procederá como sigue: 1. Se comunicará a dicha persona o entidad el impago del importe garantizado, requiriéndole para que, en el plazo establecido en el (Art. 62.5 LGT), ponga dichos bienes o derechos a disposición del órgano de recaudación competente, salvo que pague la cuantía debida. 2. Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido el pago o la entrega de los bienes o derechos, se procederá a enajenarlos de acuerdo con lo dispuesto por el procedimiento establecido en el Reglamento General de Recaudación para la enajenación de bienes embargados de naturaleza igual o similar (Art. 74.3 RGR). 3. Se efectuará diligencia de embargo y mandamiento de anotación preventiva de embargo en los términos y requisitos que señala el Art. 83 y siguientes del RGR. En conclusión, la hipoteca legal tácita del Art. 78 LGT, constituye una garantía real, cualificada con una preferencia para el cobro con los bienes del obligado tributario, no sólo frente a otros acreedores del deudor, sino también frente a cualquier adquirente de esos bienes. La Ley establece una hipoteca a favor de la Hacienda Pública sin necesidad de inscripción registral (tácita), por lo que no es necesario que el bien se encuentre inscrito a nombre del deudor, y faculta a la misma a la persecución erga omnes y a la ejecución forzosa, en caso de que se incumpla con la obligación de pago. Todo con observación del procedimiento establecido por Ley, que incluye el previo requerimiento de pago al adquirente y la posterior notificación de la diligencia de embargo, para que ejerza las acciones oportunas como interesado en el procedimiento».

IV

La registradora suscribió informe el día 24 de abril de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 194 de la Ley Hipotecaria; 271 del Reglamento Hipotecario; 62 y 78 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 64 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 65.3, 74 y 83 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1980, 31 de diciembre de 1982, 24 de marzo de 1983, 18 de diciembre de 1998 y 24 de enero de 2004, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1980.

1. Se debate en este expediente si es o no posible practicar anotación preventiva de embargo por impago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles sobre una finca que está inscrita a favor de persona distinta de la deudora, en base a la especial afección que establecen los artículos 194 de la Ley Hipotecaria y 78 de la Ley General Tributaria.

La registradora deniega la práctica de la anotación señalando como defecto que el titular registral, aun habiendo sido requerido de pago, es persona distinta del deudor contra quién se ha seguido el expediente.

2. El artículo 194 de la Ley Hipotecaria determina que «el Estado, las Provincias o los Pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones o impuestos que graven a los bienes inmuebles. A los efectos del párrafo anterior, se entenderá por anualidad vencida la constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico anterior al corriente, sea cualquiera la fecha y periodicidad de la obligación fiscal de pago. Para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente a dichas dos anualidades, podrán exigir el Estado, las Provincias o los Pueblos la constitución de una hipoteca especial, en la forma que determinen los Reglamentos administrativos. Esta hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha en que quede inscrita».

Por su parte, el artículo 78 de la Ley General Tributaria señala que «en los tributos que graven periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos, el Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque estos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior».

3. En cuanto a su naturaleza jurídica, la generalidad de la doctrina la configuran como hipoteca legal tácita, de afección de bienes con garantía real de eficacia «erga omnes» sin necesidad de inscripción registral, si bien referida únicamente al tributo que periódicamente grave el inmueble en cuestión, no otros, y respecto de determinados períodos impositivos.

El artículo 65 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, dispone: «Hipoteca legal tácita. 1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se entiende que se exige el pago cuando se inicia el procedimiento de recaudación en periodo voluntario de los débitos correspondientes al ejercicio en que se haya inscrito en el registro el derecho o efectuado la transmisión de los bienes o derechos de que se trate. 2. Tanto el acreedor hipotecario como el tercero adquirente tienen derecho a exigir la segregación de cuotas de los bienes que les interesen, cuando se hallen englobadas en un solo recibo con otras del mismo obligado al pago. 3. En orden a la ejecución de la hipoteca legal tácita se aplicará el artículo 74.4».

Este artículo 74, en sus apartados 3 y 4, señala que: «3. Si la garantía consiste en hipoteca, prenda u otra de carácter real constituida por o sobre bienes o derechos del obligado al pago susceptibles de enajenación forzosa, se procederá a enajenarlos por el procedimiento establecido en este reglamento para la enajenación de bienes embargados de naturaleza igual o similar. 4. Si la garantía está constituida por o sobre bienes o

derechos de persona o entidad distinta del obligado al pago, se comunicará a dicha persona o entidad el impago del importe garantizado, requiriéndole para que, en el plazo establecido en el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, ponga dichos bienes o derechos a disposición del órgano de recaudación competente, salvo que pague la cuantía debida. Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido el pago o la entrega de los bienes o derechos, se procederá a enajenarlos de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior».

4. En base a lo expuesto, el defecto no puede ser mantenido ya que, como señala el recurrente en su escrito, la hipoteca legal tácita del artículo 78 de la Ley General Tributaria constituye una garantía real, cualificada con una preferencia para el cobro con los bienes del obligado tributario, no sólo frente a otros acreedores del deudor, sino también frente a cualquier adquirente de esos bienes.

La Ley establece una hipoteca a favor de la Hacienda Pública sin necesidad de inscripción registral (tácita), por lo que no es necesario que el bien se encuentre inscrito a nombre del deudor y faculta persecución «erga omnes» y la ejecución forzosa, en caso de que se incumpla con la obligación de pago. Todo con observación del procedimiento establecido por Ley, que incluye el previo requerimiento de pago al adquirente. En el presente expediente consta que se ha practicado requerimiento de pago y ha sido notificada la diligencia de embargo al propietario, don D. G. N.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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 julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.