

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7880 *Resolución de 16 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Illescas n.º 1, por la que se resuelve no practicar la inscripción de una escritura de subsanación de otra escritura de hipoteca unilateral a favor del Estado.*

En el recurso interpuesto por don W. J. R., Abogado, en nombre y representación de la sociedad «Inversiones Orotajo, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García-Trevijano Nestares, por la que se resuelve no practicar la inscripción de una escritura de subsanación de otra escritura de hipoteca unilateral a favor del Estado.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Luis Sanz Rodero, el 20 de enero de 2011, con el número 114 de protocolo, la sociedad «Inversiones Orotajo, S.L.», por medio de su Administrador único, expuso: que en fecha 12 de julio de 2010, se dictó por la Dependencia de Inspección de la Delegación de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, acuerdo de liquidación tributaria, ascendiendo la deuda resultante de dicha liquidación a 15.434.197,81 euros; y, que se interpuso reclamación económica-administrativa contra el citado acuerdo de liquidación, interesándose la suspensión de la deuda con garantía de hipoteca inmobiliaria. Para cumplir con el acuerdo de declaración de suspensión de la ejecución de un acto administrativo impugnado en vía económico-administrativa, condicionado a la aportación de otras garantías, procedió a constituir hipoteca unilateral y voluntaria sobre diecisiete fincas registrales, distribuyéndose el total de responsabilidad -15.434.197,81 euros de principal y sus correspondientes intereses y costas-entre las mismas conforme al cuadro de distribución que en ese acto se entregó al notario y se incorporó a la escritura.

II

Inscrita la escritura respecto a las fincas pertenecientes al distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Illescas número 1, por medio de nueva escritura autorizada por el mismo notario el 13 de junio de 2011, con el número 1.861 de protocolo, la sociedad «Inversiones Orotajo, S.L.», representada por su Administrador único, procedió a subsanarla, disponiendo que por exigencias de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y para adaptarse a lo dispuesto en el artículo 41.1 del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, que regula las garantías de la suspensión de la ejecución de las liquidaciones administrativas recurridas en vía económico-administrativa, las fincas descritas quedan respondiendo cada una de ellas de 15.434.197,81 euros de principal, más el interés de demora que se origine por la suspensión, todo ello conforme al artículo 41.1 del Real Decreto 520/2005.

III

Presentadas en el Registro de la Propiedad de Illescas número 1 copias auténticas de las escrituras de constitución de hipoteca y subsanación referidas, el Registrador extendió la

siguiente comunicación: «Referencia: 12/613/2011 Asiento/Diario: 2189/193 N.º Entrada: 6979/2011 (R1) Asunto: Comunicación de defecto Muy Sr. mío: Con referencia al documento público presentado en este registro el día 05/12/2011, autorizado por el notario de Madrid don Luis Sanz Rodero, el día 13/06/2011, bajo el número 1861 /2011 de protocolo, ponemos en su conocimiento que se encuentra pendiente de despacho por los siguientes motivos: No es posible la inscripción de la escritura de subsanación otorgada en Madrid, el día 13 de junio de 2011, ante el Notario don Luis Sanz Rodero, protocolo 1.861, en la que se solicita que cada una de las fincas hipotecadas responda de la total responsabilidad por principal e intereses moratorios sin tener en cuenta el cuadro de distribución que se incorporó a la escritura subsanada, ya que la ley Hipotecaria establece en este caso la necesidad, en el momento de la constitución de la hipoteca, de la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las fincas hipotecadas, lo que supone la prohibición de la hipoteca solidaria (Art. 119 LH que literalmente dice: «Cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder», y artículo 216 del RH.). Por ello se mantiene la inscripción de la hipoteca unilateral constituida a favor de la Administración General del Estado, en los términos que constan en las notas simples que se acompañan. Atentamente. Fecha de vencimiento del asiento: 60 días hábiles a partir de la recepción de la presente notificación. (Art. 323 LH). Illescas, a 10 de febrero de 2012 (firma ilegible)».

IV

Don W. J. R., Abogado, actuando en nombre y representación de la sociedad «Inversiones Orotajo, S.L.», por escrito, de fecha 13 de febrero de 2012, interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado alegando que en diferentes Registros de la Propiedad se ha inscrito la escritura de subsanación quedando practicada la inscripción sin distribución de responsabilidad, entendiéndose, como hizo el notario autorizante, que es posible el acceso a Registro habida cuenta que se trata del cumplimiento de una resolución administrativa y como consecuencia del principio de libertad de pactos, de modo que esta diferencia de criterios está impidiendo en la práctica que la mercantil pueda aportar a la Hacienda Pública el conjunto de fincas debidamente inscritas a fin de que por ésta se proceda a la aceptación de la hipoteca constituida sobre las mismas, de modo que la escritura cuya inscripción se deniega, aparte de los requisitos generales de la legislación hipotecaria, contiene las circunstancias, antes analizadas, que exige su nuevo artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria; y en cuanto a la responsabilidad hipotecaria, cubre el importe del principal y de los intereses de demora que generará en su caso la deuda tributaria, más un 25% de la suma de ambas partidas para costas y gastos, y para la constitución de dicha garantía, la hipotecante siguió las indicaciones de la Administración actuante –certificado de concesión de aplazamiento o fraccionamiento–, y procedió al otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca unilateral.

V

El Registrador emitió informe el día 1 de marzo de 2012, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada. En dicho informe considera que el escrito firmado no constituía una nota de calificación sino una comunicación de defectos con naturaleza de trámite de audiencia, regulada, entre otros, en los artículos 35.e) y 79 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 427 del Reglamento Hipotecario, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 119, 124, 126, 153 bis y 246 de la Ley Hipotecaria; 51 y 216 del Reglamento Hipotecario; 81, 82 y 233 de la Ley General Tributaria; 46, 48 y 66 del Reglamento General de Recaudación; 41, 44 y 45 del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa; y las Resoluciones de la

Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 1929, 4 de noviembre de 1968, 8 de enero de 1998, 3 de mayo de 2000, 13 de enero y 30 de septiembre de 2003, 30 de septiembre de 2005, 11 de diciembre de 2008, 19 de septiembre de 2011 y 10 de mayo de 2012.

1. En el presente recurso se pretende, por vía de subsanación, que en una escritura de hipoteca unilateral constituida sobre varias fincas otorgada a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria -para cumplir con un acuerdo de concesión de suspensión de la ejecución de una deuda resultante de una liquidación tributaria determinada por interposición de recurso económico administrativo-, cada una de las fincas dadas en garantía pase a responder del total de la deuda a que la liquidación refiere, quedando sin efecto la distribución de responsabilidad inicialmente estipulada en la escritura que se subsana y que ya fue objeto de inscripción.

2. Con carácter previo debe abordarse la naturaleza del escrito remitido por el Registrador al presentante y cuya impugnación ha desembocado en el presente expediente puesto que el registrador, en su informe, considera que el mismo no constituye una nota de calificación sino una «comunicación de defectos» que debe ser considerada como trámite de audiencia regulado en la Ley 30/1992.

Como tiene señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resolución de 10 de junio de 2009), el procedimiento registral tiene una naturaleza especial que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria. De esta doctrina, reforzada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, resulta que la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas; y por ello, la aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta.

Así, debe entenderse que si el Registrador, una vez presentado un documento a despacho, procede a realizar al presentante una «comunicación» indicando la existencia de un defecto que sustancialmente impide la inscripción y justificando dicha apreciación, su comunicación deberá ser tratada a todos los efectos como nota de calificación en el sentido a que refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, aunque la referida comunicación adolezca de defectos u omisiones formales, los cuales, en el presente caso, no impiden la sustanciación del expediente que por la presente se resuelve.

3. En cuanto al fondo del asunto, ya ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General (vid. Resoluciones de 16 de marzo de 1929 y 3 de mayo de 2000), que nuestro ordenamiento, como ya reseñara la exposición de motivos de la primitiva Ley Hipotecaria de 1861, con el objeto de no aminorar el crédito territorial, tiene prohibidas las denominadas hipotecas solidarias, es decir, las hipotecas por las que cada una de las fincas responde en su integridad de la totalidad de la deuda garantizada.

Esta prohibición se consagra expresa y terminantemente en el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, y se corrobora en otros como el artículo 124 o el 126 del mismo texto legal, o el 216 del Reglamento Hipotecario y, si bien es cierto que la prohibición como tal admite excepciones, como la del artículo 123 de la Ley Hipotecaria, no lo es menos que éstas deberán ser expresas, sin que pueda asumirse su presunción.

En este sentido, no se aprecia en las disposiciones fiscales -Ley General Tributaria, Reglamento General de Recaudación ni, especialmente para este caso, Reglamento General de desarrollo de la Ley General Tributaria en materia de revisión en vía administrativa-, precepto alguno que permita considerar que todas las fincas que se ofrezcan en garantía de una única deuda respondan íntegramente, cada una de ellas, del total de la deuda garantizada. Y no se puede invocar, para su operatividad, ni la existencia de una eventual resolución administrativa, que, como se señala, debería estar amparada por un precepto que permitiera excepcionar lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley Hipotecaria; ni el principio de autonomía de la voluntad, que tiene precisamente como límite lo establecido en la ley, conforme al artículo 1255 del Código Civil. Tampoco el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria ampara una eventual responsabilidad solidaria de las fincas dadas

en garantía; además el presente expediente no refiere a una eventual multiplicidad de obligaciones garantizadas a favor de la Administración, sino a una única deuda ya estimada respecto de la que se pretende suspender su ejecutividad por causa de interposición de recurso económico-administrativo, razón por la que se ofrecen en garantía de ulterior pago distintas fincas registrales en la cuantía total al efecto estipulada, debiéndose en consecuencia distribuir la responsabilidad hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador, salvo en sus aspectos formales ya que debería haberse extendido con expresión de hechos y fundamentos de Derecho y de los recursos procedentes.

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, 16 de mayo de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.