

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7822 *Resolución de 10 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barbate, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.*

En el recurso interpuesto por don W. J. R., Abogado, en nombre y representación de la sociedad «Inversiones Orotajo, S.L.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Barbate, doña María Jesús Vozmediano Torres, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

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. Dicha escritura es subsanada por escrituras autorizadas por el mismo notario los días 15 de febrero, 12 de abril y 13 de junio de 2011, números 408, 1068 y 1861 de protocolo. En la segunda escritura subsanatoria se deja sin efecto la distribución de responsabilidad hipotecaria pasando a responder cada una de las fincas de la total deuda por cada uno de los conceptos.

II

Copia autorizada de la primera escritura a la que se acompañaban las escrituras de subsanación de 15 de febrero y 12 de abril de 2011, se presentó en el Registro de la Propiedad de Barbate el día 28 de abril de 2011, asiento de presentación 993 del Diario 20, y fue calificada negativamente con la siguiente nota: «Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria he calificado el documento presentado en este Registro bajo el asiento número 993/0 del Diario de Operaciones número 20, y he resuelto por lo que resulta de él y de los libros del Registro, no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes: Antecedentes de Hecho.—Con fecha veintiocho de abril de dos mil once, recibido por mensajería y remitido por la sociedad Inversiones Orotajo, S.L., se presentó a las 14 horas, copia autorizada de la escritura otorgada por el Notario de Madrid don Luis Sanz Rodero, el día 20 de enero de 2011, número 114 de protocolo, por la que Inversiones Orotajo, S.L. constituye hipoteca unilateral a favor de Agencia Estatal de la Agencia Tributaria, en garantía de un préstamo de 15.434.197,81 euros de principal, más sus intereses, costas y gastos correspondientes, sobre 18 fincas registrales, siendo la única radicante en la Demarcación del Distrito Hipotecario al que pertenece este Registro, la

finca registral número 8014 de Vejer. También se presentaron copias autorizadas de las escrituras de subsanación otorgadas por el Notario de Madrid don Luis Sanz Rodero, los días 15 de febrero de 2011 y 12 de abril de 2011, números 408 y 1.068 de protocolo. Dicha documentación presenta varios defectos: En primer lugar, en las relacionadas escrituras dicha sociedad actuó representada por don P. B. A., como administrador único de la misma, consignando el Notario autorizante que tiene facultades para «formalizar el apoderamiento que por la presente se instrumentaliza», y lo instrumentado es una hipoteca unilateral. En segundo lugar en la escritura subsanatoria número 1.068 de protocolo, se establece que cada una de las fincas responderá de 15.435.197,81 euros de principal, que no se distribuye. Esa cantidad no coincide además con la cifra que ha de garantizarse según el acuerdo de concesión de la Dependencia de Recaudación. Antecedentes Jurídicos.—En cuanto al primero de los defectos señalados, artículos 1.259 del Código Civil, 164 y siguientes del Reglamento Notarial y 98 de la Ley 24/2.001, de 27 de diciembre. El defecto señalado puede subsanarse acreditándose las facultades de dicho señor, mediante el juicio de suficiencia adecuado al acto que realiza. En cuanto al segundo de los defectos señalados, artículos, 12, 119 de la Ley Hipotecaria y 216 del Reglamento Hipotecario. El defecto señalado puede subsanarse indicando la concreta responsabilidad de cada finca. (El cuadro de distribución de la primera subsanación no tiene efecto, según la subsanatoria 2.ª). Por ser los defectos subsanables, podrá además solicitarse Anotación Preventiva de suspensión conforme al artículo 42-9 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá interponerse (...) Barbate, a 6 de mayo de 2011.—Firmado Digitalmente (Id: 00081275) por la Registradora: Doña María Jesús Vodmediano Torres». Posteriormente, se procede a una nueva presentación el día 22 de septiembre de 2011, asiento 1892 del Diario 20, acompañándose, además, escritura de subsanación autorizada por el mismo notario el día 13 de junio de 2011, número 1.861 de protocolo. El día 3 de octubre de 2011 se vuelve a calificar negativamente. El día 29 de diciembre de 2011 fueron objeto de una tercera presentación, asiento 2477 del Diario 20. Con fecha 10 de enero de 2012 se aportó telemáticamente diligencia de subsanación en lo relativo al primero de los defectos advertidos, siendo calificadas negativamente el día 27 de enero de 2012, con arreglo a la siguiente nota: «Presentado de nuevo el precedente título bajo el asiento 2477 del Diario 20, habiéndose aportado con fecha diez de Enero último, diligencia de subsanación de la misma fecha, mediante la cual se subsana el primero de los defectos indicados en la nota de calificación primitiva de fecha seis de mayo de dos mil once, pero sin haberse procedido a la subsanación del segundo de los defectos observados, -relativo a la no distribución de responsabilidad entre las fincas objeto de hipoteca-, la Registradora que suscribe, no practica la inscripción manteniendo las calificaciones de fecha 6 de mayo y 3 de octubre de 2011, en lo relativo a dicho defecto. Contra esta calificación (...) Barbate, a 27-01-2012.—Firmado Digitalmente (Id: 00091670) por la Registradora: Doña María Jesús Vodmediano Torres».

III

Don W. J. R., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Inversiones Orotajo, S.L.», interpone recurso mediante escrito de fecha 13 de febrero de 2012, con arreglo a lo siguiente: En esencia se trata de la constitución a favor de la Hacienda Pública de una hipoteca unilateral para cumplimentar la suspensión del acto administrativo otorgado por la Administración de fecha 22 de diciembre de 2011. A juicio de la registradora de la Propiedad de Barbate no es posible acceder a la práctica de la inscripción pues es preciso que cada una de las fincas hipotecadas responda de una determinada cantidad de responsabilidad hipotecaria y no ser posible que todas ellas respondan conjuntamente de la cuantía, todo ello en base a lo dispuesto al principio de especialidad del artículo 119 de la Ley Hipotecaria. El recurrente alega que es de reseñar que sí se ha practicado la misma inscripción sin distribución de responsabilidad hipotecaria en los Registros Propiedad de Parla números 1 y 2, de Callosa en Sarria y de Getafe número 2, donde se ha entendido, como hizo el Notario autorizante, que es posible la inscripción habida cuenta que se trata del cumplimiento de una resolución administrativa y como

consecuencia del principio liberal de pactos. Esta diferencia de criterios está impidiendo en la práctica que «Inversiones Orotajo, S.L.» 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. La escritura cuya inscripción se deniega, aparte de los requisitos generales de la legislación hipotecaria relativos a la determinación de obligación garantizada y al derecho real de hipoteca, 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 (artículo 48.2 del Reglamento General de Recaudación). Para dicha constitución, la sociedad «Inversiones Orotajo, S.L.» siguió las indicaciones de la Administración actuante -certificado de concesión del aplazamiento o fraccionamiento-, y procedió al otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca unilateral.

IV

El día 20 de febrero de 2012, se remite copia del recurso al notario autorizante, recibándose alegaciones de éste el día 27 de febrero de 2012. El día 2 de marzo de 2012 la Registradora emite informe y eleva 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 y 3 de mayo de 2000.

1. En el presente recurso se pretende, en una 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-, que cada una de las fincas dadas en garantía responda de la total de la deuda a que la liquidación refiere.

2. 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 se 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación recurrida en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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