

DETERMINACIÓN DEL PLAZO EN LAS HIPOTECAS A FAVOR DE LA AGENCIA TRIBUTARIA

Se presenta en el Registro una escritura de constitución de hipoteca unilateral a favor de la Agencia Tributaria en garantía del aplazamiento y fraccionamiento de una deuda tributaria.

En dicha escritura no se indica cuál es el plazo y la Registradora se plantea si es de aplicación el artículo 48.5 del Reglamento General de Recaudación y si es suficiente con que resulte de la documentación aportada la fecha de pago del último aplazamiento o fraccionamiento.

El artículo 48.5 del RGR establece que “la vigencia de la garantía constituida mediante aval o certificado de seguro de caución deberá exceder al menos en seis meses al vencimiento del plazo o plazos garantizados”.

En consecuencia, los contertulios entendieron que la exigencia de que la vigencia de la garantía exceda al menos en seis meses al vencimiento de los plazos garantizados, dado el tenor de dicho artículo, no es de aplicación cuando la garantía es una hipoteca.

Por otro lado, los contertulios entendieron que se ha de distinguir entre la duración de la obligación garantizada y la duración de la hipoteca.

En las hipotecas ordinarias, como es este caso, el artículo 12 LH tan sólo exige que se fije la duración de la obligación garantizada, a diferencia de lo señalado en el artículo 153. bis LH para las hipotecas flotantes, ya que dicho artículo 153.bis exige que se determine el plazo de duración de la hipoteca, que es un plazo de caducidad que exige dicho artículo ya que no están precisados los plazos de duración de las obligaciones garantizadas.

En consecuencia, en las hipotecas ordinarias, como es este caso, es suficiente con que conste el plazo de duración de la obligación garantizada, y si en la propia escritura o de los anexos se puede deducir claramente la fecha de vencimiento del último aplazamiento o fraccionamiento garantizado, el requisito del artículo 12 de la LH quedará cumplido, todo ello sin perjuicio de que si los interesados quieren, puedan pactar convencionalmente un plazo de caducidad de la hipoteca.

Además, hay que traer también a colación la RDGRN de 30 de septiembre de 2003 en la que se recogía un supuesto diferente al objeto de este caso, ya que se trataba de hipoteca unilateral a favor del Estado por deudas tributarias en litigio cuyo pago había sido objeto de un acuerdo de suspensión y en la que no se fijaba un día cierto de vencimiento pero se establecía que la hipoteca tendría vigencia hasta la resolución definitiva del Tribunal Económico Administrativo Central y en caso de acudir a la vía jurisdiccional, hasta la sentencia firme del Tribunal Supremo, siempre y cuando se mantuviera el acuerdo de suspensión de la ejecución del acto administrativo impugnado.

En este caso la DG admitió la inscripción ya que se trata de una obligación sujeta a término incierto de exigibilidad pero que necesariamente ha de llegar (artículo 1125.II del CC) y que será aquél en el que se produzca la resolución firme.

TRANSMISIÓN DEL DERECHO A PERCIBIR LA OBRA FUTURA

En el Registro figura inscrita una cesión de un solar a cambio de la futura entrega de determinadas viviendas integrantes del edificio que se iba a construir en dicho solar.

Conforme al artículo 13 RH en su penúltimo párrafo, esta circunstancia se hizo constar en el Registro como forma de hacer constar la contraprestación, pero se advirtió que el derecho a la obra futura no era objeto de inscripción.

Esa obligación de entrega futura de las viviendas se garantizó con un aval prestado por una determinada sociedad, y dado que la construcción no se ha llevado a cabo y esta sociedad ha tenido que pagar al cedente, ahora otorgan una escritura pública en la que intervienen dicha sociedad y el cedente y el cesionario, por la que se hace constar que dicha sociedad se subroga en todos los derechos que tenía el cedente del solar en relación con la futura entrega de las viviendas.

Esta escritura se presenta en el Registro y el Registrador se plantea si es o no inscribible.

Algunos contertulios entendieron que sí debe inscribirse como si se tratara de una rectificación de la contraprestación y para tener unión causal con la futura entrega de las viviendas a la sociedad avalista y no al cedente del solar, sin embargo, la mayoría de los contertulios entendieron que carece de trascendencia real ya que se está refiriendo a una parte del negocio jurídico que no fue objeto de inscripción como antes se ha indicado. □