

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8592 *Resolución de 20 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación suscrita por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, por la que acuerda practicar la inscripción de una escritura de constitución de dos hipotecas unilaterales de igual rango y suspender la inscripción del tipo de subasta por razón de la aportación de un certificado de tasación caducado.*

En el recurso interpuesto por don J. L. M. G., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Depositum, S.L.», contra la nota de calificación suscrita por la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, por la que acuerda practicar la inscripción de una escritura de constitución de dos hipotecas unilaterales de igual rango, ofrecidas en garantía de la suspensión de la deuda ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y suspender la inscripción del tipo de subasta por razón de la aportación de un certificado de tasación caducado.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de noviembre de 2018 por el notario de Valencia, don Javier Máximo Juárez González, con el número 2.017 de protocolo, se constituyeron dos hipotecas unilaterales de igual rango, ofrecidas en garantía de la suspensión de la deuda ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, sobre el inmueble con referencia catastral 9719503YJ2791H0001TY, y finca registral número 1.925 subfinca B de Pueblo Nuevo del Mar, perteneciente al Registro de la Propiedad de Valencia número 3, propiedad de la sociedad recurrente «Depositum, S.L.».

II

Presentada telemáticamente el día 30 de noviembre de 2018 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, habiéndose aportado la primera copia de la escritura en soporte papel el día 11 de diciembre de 2018, acreditando el pago de Impuesto correspondiente dicho documento, y el día 2 de enero de 2019 copia electrónica a efectos de incorporar el informe de valoración de la finca hipotecada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Autoliquidado el Impuesto y archivado el justificante de presentación a la Consellería, previa calificación jurídica en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley hipotecaria de la precedente escritura autorizada el 29 de noviembre de 2018 por don Javier Máximo Juárez González, Notario de Valencia, número de protocolo 2017, junto con otra copia electrónica de la misma escritura aportada telemáticamente el 2 de enero de 2019, que ha motivado el número de entrada 8/2019, a los efectos de incorporar el informe de valoración de la finca hipotecada, ha quedado inscrito en este Registro de la Propiedad, con fecha de hoy, en el tomo 1679, libro 325 de la sección de Pueblo Nuevo Del Mar, al folio 110.; por la inscripción 16.^a de la finca registral 1925 Subf: B, cuyo Código Registral Único (CRU) es: 46025000318117; al margen de cuya inscripción se ha extendido nota de afección fiscal por autoliquidación del Impuesto correspondiente.

Ha quedado inscrito a favor del Estado –Agencia Estatal de la Administración Tributaria–, sus dos derechos de hipoteca unilateral sobre dicha finca registral, con igualdad de rango entre las mismas, quedando pendiente de su aceptación por el acreedor.

Conforme al último inciso del artículo 353.3 del Reglamento hipotecario, se han cancelado por caducidad, 4 notas de afección.

El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y, mientras éstos no declaren su inexactitud, produce todos los efectos a que se refieren los artículos 17, 20, 34, 38 y 41 y concordantes de la citada Ley hipotecaria y de su Reglamento.

Se hace constar que dicha finca registral no está Coordinada Gráficamente con Catastro.

En cuanto al valor de tasación pericial de la finca hipotecada y en consecuencia el filado para subasta y en base a los siguientes:

Hechos:

1. Se protocoliza un informe de valoración de fecha 1 de junio de 2018, con fecha límite de validez hasta el 1 de agosto de 2018, según consta en el propio certificado.

Fundamentos de Derecho:

1. En la precedente escritura se pacta que la ejecución de la garantía hipotecaria se realizará por el procedimiento de recaudación en vía de apremio, no obstante lo cual se establece un valor de la finca hipotecada a fin de que sirva de tipo en la subasta y se protocoliza un informe de valoración. A la fecha del otorgamiento de la escritura que se califica, 29 de noviembre de 2018, el informe de valoración que se protocoliza está caducado, según la fecha límite de validez que consta en el mismo, por lo que por analogía se infringe lo dispuesto en el artículo 3 bis Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado hipotecario, en su redacción dada por el apartado cuatro del artículo 4 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, según el cual: “Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación...”; el artículo 8 del RD. 716/2009 de 24 de abril de Mercado Hipotecario, según el cual: “1. Los bienes inmuebles por naturaleza sobre los que recaiga la hipoteca deberán haber sido tasados con anterioridad a la emisión de títulos por los servicios de tasación de la entidad financiera prestamista o de entidades homologadas, con arreglo a lo que dispone este real decreto... Este informe no tendrá que ser visado por el Colegio Oficial respectivo y caducará a los seis meses de la fecha de su firma.” y de conformidad con el artículo 62 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, apartado 4. “los informes y certificados caducarán, necesariamente, a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe”, y con el artículo 682-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tras la reforma introducida por la Ley 1/2013 de 14 de mayo. que dispone “en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones [sic] de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario”; y artículo 129.2.a) de la Ley Hipotecaria tras la reforma introducida por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, que dispone «el valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación

realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». Y artículo 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado hipotecario, y además de conformidad con la Resolución de 29 de octubre de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado reiterada por la resolución de 22 de enero de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Y de conformidad con la resolución del Centro Directivo de 26 de octubre de 2016: "...la tasación del inmueble hipotecado, tras la reforma llevada a cabo por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, 'no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario' (artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria), es decir, tasación realizada por entidad homologada, con una antigüedad no superior a seis meses, y ajustada al método regulado por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, del Ministerio de Economía, en su redacción del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril".

En consecuencia, habiendo aportado un certificado de tasación caducado se suspende la constancia del valor fijado para subasta, de conformidad con los mismos artículos antes citados.

Acuerdo, en esta fecha, suspender la inscripción solicitada en cuanto al valor de tasación pericial de la finca hipotecada y en consecuencia el tipo fijado para subasta.

Además se deniega la inscripción en cuanto a las obras que en el futuro se construyan sin excluir al tercer adquirente pues vulnera el art. 112 LH.

El presentante dio su conformidad a la inscripción parcial.

Contra la expresada calificación (...)

Valencia, 21 de enero de 2019. El Registrador. Fdo. Ana María del Castillo González».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. M. G., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Depositum, S.L.», interpuso recurso el día 5 de marzo de 2019 mediante escrito y con base en la siguiente argumentación:

«Expone:

1. (...)
2. Que en fecha 28 de enero de 2019 se notifica a esta parte mediante calificación negativa, la suspensión de la inscripción solicitada debido a que el valor de tasación tenía fecha límite de validez hasta 1 de agosto de 2018, siendo la escritura posterior.
3. Que el acreedor hipotecario consintió en la aceptación de esta hipoteca con anterioridad al 1 de agosto de 2018, si bien otorgó a esta parte un plazo para la constitución de la hipoteca, que hizo que la misma se llevara a la inscripción al Registro con posterioridad a la citada fecha.
4. Que por ello el acreedor hipotecario no solo consintió en la aceptación e [sic] la hipoteca, sino también en su valoración.
5. Esta parte no entiende infringido el artículo 3 bis de la Ley 2/1981, de 25 de marzo de regulación del Mercado hipotecario, en su redacción dada por la Ley 1/2013 a tenor del cual:

Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime

pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación.

Dicho artículo establece una obligación de aceptación, pero si el acreedor hipotecario acepta, esta parte entiende que no se encuentra dentro del citado artículo. Más aún cuando la aceptación se produce antes de la caducidad del certificado, esto es, en septiembre de 2018.

6. Por otro lado, esta parte tampoco entiende infringido el artículo 62 de la Orden ECO/805/2003 por cuanto en el momento del otorgamiento de la escritura pública no había transcurrido el plazo de los seis meses establecido en la misma.

7. Por ello esta parte entiende que no puede quedar sin inscribir el valor a efectos de subasta por el hecho de que la tasación no estuviera actualizada en el momento de la escritura, ya que la misma ha sido aceptada por la propia Administración Tributaria.

Y en su virtud,

A la Dirección General de los Registros y del Notariado solicita que teniendo por presentado este escrito de alegaciones estime la inscripción de escritura de constitución de hipoteca unilateral en garantía de suspensión de liquidación tributaria de fecha 29 de noviembre de 2018 en su integridad».

IV

Remitido por el Registro de la Propiedad de Valencia número 3 dicho escrito de alegaciones a la Dirección General de los Registros y del Notariado por correo certificado con acuse de recibo y recibido el día 8 de marzo de 2019, dada la interposición de recurso, se solicitó al referido Registro la remisión de la acreditación de la representación, el título calificado, la nota de calificación y el preceptivo informe registral. El día 12 de marzo de 2019 se remitió por el Registro oficio por correo certificado con acuse de recibo a la entidad «Depositum, S.L.» para que, en plazo no superior a diez días a contar desde su recepción, se acreditase la representación alegada por el firmante del escrito, así como se aportase el título calificado –escritura autorizada el día 29 de noviembre de 2018 por el notario de Valencia, don Javier Máximo Juárez González, con el número 2.017 de protocolo– original o por testimonio, y la nota de calificación. El día 29 de marzo de 2019 se recibió en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, motivando el asiento 1709 del Libro de Entrada, escrito de la entidad recurrente con «pantallazo de la página web Informa», junto con fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad deudora para acreditar la representación, de la que resultaba el nombramiento de don J. L. M. G. como administrador único por tiempo indefinido, y la nota de inscripción de las hipotecas constituidas en la escritura citada con suspensión del tipo de tasación para subasta y del valor de tasación pericial. No se aportó ni original ni testimonio de la escritura autorizada el día 29 de noviembre de 2018 por el notario de Valencia, don Javier Máximo Juárez González, con el número 2.017 de protocolo.

La registradora de la Propiedad calificante, doña Ana María del Castillo González, emitió el preceptivo informe, en el que confirmó el defecto recurrido, solicitó la inadmisión del recurso por falta de la aportación de copia autorizada o testimonio de la escritura de hipoteca unilateral calificada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 3, 19 bis, 12, 24, 66, 104, 115, 122, 123, 129, 144 y siguientes, 324, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 113 del Reglamento Hipotecario; 106 a 110 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 17 bis de la Ley del Notariado; 224, 241 y 262 del Reglamento Notarial; 637 a 639 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios,

reestructuración de deuda y alquiler social; la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil; el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 1, 2, 3, 5 y 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; 2, 9, 10, 11, 13 y 62 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras; las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 1993 y 8 de julio de 2003, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre, 21 de noviembre y 9 de diciembre de 2013, 22 de enero, 18 de febrero, 24 de marzo, 4 de junio y 12 de septiembre de 2014, 22 de abril y 7 de octubre de 2015, 14 de septiembre de 2016, 6 de septiembre de 2017 y 21 de diciembre de 2018, respecto de la tasación de las fincas hipotecas, y de 24 de febrero de 1995, 29 de marzo de 1999, 3 y 27 de enero de 2000, 13 de abril y 30 de mayo de 2002, 18 de noviembre de 2003, 6 de julio de 2004, 6 de octubre y 16 de noviembre de 2005, 18 de enero y 25 de febrero de 2006, 8 de febrero y 5 de marzo de 2007, 28 de agosto y 5 de septiembre de 2011, 9 de septiembre de 2013, 3 de junio y 4 de agosto de 2014 y 21 de abril de 2015, sobre inadmisión del recurso contra la calificación registral por falta de la documentación necesaria.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso versa sobre la posibilidad de reflejar en el Registro de la Propiedad un tipo para subasta de la finca hipotecada, cuando el certificado de tasación en que se basa se encuentra caducado según los términos que constan en el mismo, siendo, además, que se trata de una hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria para la seguridad de determinadas deudas tributarias.

2. Como cuestión previa antes de entrar a analizar el defecto de fondo de la nota de calificación, debe dilucidarse acerca de si el recurso que da origen a esta resolución, cumple con todos los requisitos formales para ser admitido a trámite o debe ser rechazado, ya que la registradora de la Propiedad calificante solicita su inadmisión por no haberse aportado dentro del plazo de 10 días que se le ha concedido, ni copia autorizada ni testimonio de la escritura de hipoteca unilateral calificada.

A este respecto, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria dispone que: «El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada», añadiendo en un párrafo posterior que si el registrador mantuviera su calificación, «formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior».

Conforme a ello, ha sido doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos») que el recurso no puede ser admitido si el recurrente no ha atendido el requerimiento hecho por el registrador de la Propiedad para que aporte el título calificado o para que acredite la representación que ostenta, en el plazo de diez días desde el requerimiento (vid., por todas, las Resoluciones de 25 de febrero de 2006, 9 de septiembre de 2013 y 21 de abril de 2015), porque dicha aportación es inexcusable a tales efectos. La razón para tal exigencia que se ha venido alegando es que siendo una de las opciones del recurso es que el registrador vuelva a examinar la documentación y, en su caso, confirme o reconsidere su decisión denegatoria de la inscripción, para lo que es preciso que éste pueda tener a la vista los mismos documentos que dieron lugar a su nota de calificación.

3. Ahora bien, ya en la Resolución de 3 de junio de 2014 (dictada en materia Mercantil, pero perfectamente aplicable a propiedad), se dijo que la aportación, junto con el escrito de recurso, del título calificado no es necesaria si dicho título (en este caso una escritura pública) fue en su día presentado telemáticamente, pues en tal caso el registrador de la Propiedad ya dispone de la copia telemática, que puede trasladar en cualquier momento a soporte papel. En este caso la escritura calificada se ha presentado telemáticamente dos veces, una vez el día 30 de noviembre de 2018 a los efectos de ganar prioridad, y otra vez el día 2 de enero de 2019 copia electrónica a efectos de incorporar el informe de valoración de la finca hipotecada, que es el objeto de la cuestión sustantiva que luego se analiza.

Así señala la citada Resolución de 3 de junio de 2014 que «si como se ha señalado anteriormente, la razón de ser del artículo 327 de la Ley Hipotecaria y de su exigencia de la aportación del título calificado, en lo que ahora interesa, la constituye el que siendo el objeto del recurso contra la calificación de los registradores el acuerdo de no inscribir (art. 324 LH), y dado que esta decisión se toma en función del documento público presentado al efecto, la resolución del recurso solo puede llevarse a cabo en presencia del mismo documento en que el registrador basó su decisión (resolución de 5 de septiembre de 2011). Ahora bien, como el precepto transcrito permite, el escrito de recurso puede acompañarse con el mismo documento presentado en su día o con un testimonio que garantice que su contenido es idéntico (resolución de 5 de septiembre de 2013), para que el expediente pueda seguir su curso basta con acreditar dicha identidad sin perjuicio de que, de ser estimatoria la resolución del recurso, deba aportarse el título original para practicar la inscripción solicitada (arts. 3 y 327, in fine, de la Ley Hipotecaria en relación a los arts. 126 y 428 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de 10 de julio de 2009)».

A continuación se destaca que la misma Ley 24/2001 de 27 de diciembre, que modificó el citado artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en su Título Quinto, Capítulo Undécimo, Sección Octava, introdujo importantes novedades en relación a la «incorporación de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas a la seguridad jurídica preventiva», y que «de acuerdo con sus previsiones, que tienen por objeto la regulación de los sistemas de emisión, transmisión y recepción de información por vías electrónicas (art. 106.2 Ley 24/2001), tanto los notarios como los registradores deben disponer de sistemas telemáticos (arts. 107 y 108 Ley 24/2001), integrados dentro de sus respectivas redes privadas que garanticen una interconexión segura que permita la presentación de títulos notariales, así como de la información asociada o necesaria en el curso del procedimiento (art. 108 Ley 24/2001). La transmisión telemática de información debe llevarse a cabo mediante mecanismos de firma electrónica cuya utilización en el procedimiento debe hacerse por razón de su respectivo oficio y en el respectivo ámbito de competencia (art. 108 en relación al 110 Ley 24/2001)».

La nueva regulación del procedimiento de recurso contra la calificación de los registradores que introdujo la Ley 24/2001 en el texto articulado de la Ley Hipotecaria no tuvo en cuenta las novedades en materia de emisión, transmisión y recepción de información por vía telemática y uso de firma electrónica reconocida a pesar de su evidente relevancia; pero es indudable que el procedimiento recursivo registral debe tener en cuenta esa nueva forma de comunicación entre las notarías y los registros de la propiedad, así como el idéntico valor, a efectos de garantizar el contenido idéntico de las escrituras matrices, que tienen las copias autorizadas electrónicas presentadas a inscripción que las expedidas en soporte papel (artículo 17 bis.1 de la Ley del Notariado).

Por tanto, cuando la presentación del título notarial ha sido telemática, la aportación de copia autorizada en soporte papel o testimonio de la misma deviene innecesaria por cuanto la copia autorizada electrónica del documento telemáticamente remitido y calificado está a disposición del registrador (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 20 de mayo de 2008). Por otro lado, y como le autoriza el artículo 17 bis.6 de la Ley del Notariado, el registrador puede trasladarla a soporte papel ya que actúa por razón de su oficio, en el ámbito del procedimiento de recurso y en el ejercicio de la

competencia que le reconoce dicho precepto al decir: «También podrán los registradores de la propiedad y mercantiles, así como los órganos de las Administraciones públicas y jurisdiccionales, trasladar a soporte papel las copias autorizadas electrónicas que hubiesen recibido, a los únicos y exclusivos efectos de incorporarlas a los expedientes o archivos que correspondan por razón de su oficio en el ámbito de su respectiva competencia».

De este modo, concluye la expresada Resolución, «en tanto no quede definitivamente implantado en el ámbito de esta Administración el expediente electrónico que haga innecesarias las anteriores consideraciones (art. 32 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos), el registrador, en cuanto instructor del expediente iniciado a consecuencia de una presentación telemática y contra cuya calificación se ha interpuesto recurso por el notario autorizante, puede darle curso sin dilación y sin merma alguna de la seguridad jurídica que el artículo 327 de la Ley Hipotecaria pretende salvaguardar».

4. Admitido a trámite el recurso, y no siendo necesaria la aportación de la referida escritura pública para resolver la única cuestión sustantiva que plantea el mismo, por razones de economía procesal se proceda a su estudio. En concreto esa cuestión sustantiva versa sobre la posibilidad de reflejar en el Registro de la Propiedad un tipo para subasta de la finca hipotecada, cuando el certificado de tasación en que se basa se encuentra caducado según los términos que constan en el mismo, siendo, además, que se trata de una hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria para la seguridad de determinadas deudas tributarias.

A este respecto, el apartado 1 del artículo 62 de la Orden ECO/805/2003, de 27 marzo establece que «la fecha de emisión de un informe o certificado de tasación no podrá ser posterior en más de dos meses a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado», y su apartado 4 que «los informes y certificados caducarán, necesariamente, a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe».

El carácter terminante de este artículo implica que, a priori, no puedan acceder al Registro de la Propiedad tasaciones que tenga su base en certificados caducados; caducidad que, a estos efectos registrales, habrá de computarse atendiendo a la naturaleza del procedimiento hipotecario, el cual, como es sabido, se fundamenta en el carácter público (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) de los títulos inscribibles, por lo que deberá ser considerada como «dies ad quem» la fecha del correspondiente documento público presentado a inscripción, pues es la única que puede acreditar de forma fehaciente que el certificado de tasación ha sido utilizado dentro del plazo de su vigencia.

Desde esta perspectiva, no puede admitirse como argumento en contra la simple alegación de que «el acreedor hipotecario consintió en la aceptación de esta hipoteca con anterioridad al 1 de agosto de 2018, si bien otorgó a esta parte un plazo para la constitución de la hipoteca, que hizo que la misma se llevara a la inscripción al registro con posterioridad a la citada fecha», porque esa posible aceptación, tal como se expone en el recurso, carece de la fehaciencia necesaria para enervar los efectos de la caducidad.

No obstante, al tratarse de una hipoteca a favor de un organismo público, como es la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, si se acreditara con algún certificado oficial de dicho ente que el expediente con esa tasación se ha aprobado antes de la caducidad del certificado, podría entenderse que el mismo no ha caducado.

Tampoco puede admitirse como argumento en contra de la doctrina expuesta, la alegación de que en el momento del otorgamiento de la escritura pública de constitución de hipoteca unilateral «no había transcurrido el plazo de los seis meses establecido en la misma en el artículo 62 de la Orden ECO/805/2003», porque este artículo no establece un plazo único de caducidad sino un plazo máximo, y figurando en el certificado de tasación, por la razón que fuere, un plazo de caducidad más reducido, lo cual no se discute por la parte recurrente, al mismo ha de atenerse la calificación registral.

5. Por lo demás, se considera adecuada la actuación de la registradora de la Propiedad al practicar la inscripción de la hipoteca unilateral sin reflejar el certificado de tasación al que nos venimos refiriendo, porque, como ya señalara la Resolución de 7 de octubre de 2015, en las hipotecas unilaterales a favor de la Agencia Tributaria, en garantía de una deuda de carácter tributario, no es precisa la tasación para subasta hecha por entidad homologada, prevista en el artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y para el caso de que en la escritura de constitución de la hipoteca se incluyera una valoración no hecha por una entidad no homologada (y lo mismo cabe decir en caso de caducidad de la misma), la escritura puede despacharse denegando tal valoración, sin que para poder inscribir la hipoteca en tal forma, es decir, sin el valor de tasación, sea necesaria (como ocurre en los supuestos de hipoteca ordinaria) la solicitud expresa del acreedor

Ello es así porque las hipotecas constituidas a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria son susceptibles de realización a través del procedimiento ejecutivo propio de las Haciendas Públicas (artículos 66.4 y 74.3 del Reglamento General de Recaudación), el apremio administrativo. Respecto de este procedimiento, el Reglamento General de Recaudación prevé: a) en su artículo 66.3 que, con carácter previo a la ejecución, pueda solicitarse informe al órgano con funciones de asesoramiento jurídico sobre la suficiencia de la garantía, sin sometimiento a la necesidad de una tasación determinada; b) que la ejecución de las hipotecas y otros derechos reales constituidos en garantía de los créditos de la Hacienda Pública se realizará por los órganos de recaudación competentes a través del procedimiento de apremio –artículo 74.3 del Reglamento General de Recaudación–, excluyendo tanto el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados regulado por la Ley de Enjuiciamiento Civil, como el pacto de venta extrajudicial, con independencia de que en la escritura hayan sido previstos; y c) la realización de una tasación, también sin sometimiento a ningún tipo especial, al inicio de la ejecución –artículo 97 del Reglamento General de Recaudación–, sin tener en cuenta la que, en su caso, se hubiera verificado en el momento de la constitución de la hipoteca.

En definitiva, la constancia en la inscripción de hipoteca del valor de tasación recogido en el certificado de referencia carece de la eficacia registral recogida en los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que la hace superflua, porque el procedimiento de apremio administrativo no impone el requisito del tipo de tasación como requisito constitutivo, y, por otra parte, su constancia carece de efectos jurídicos relevantes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 20 de mayo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.