

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11622 *Resolución de 7 de octubre de 2015, 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 Avilés n.º 2, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de constitución unilateral de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. S. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de constitución unilateral de hipoteca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Pravia, doña Susana Fernández Rodríguez, el día 3 de junio de 2015, número 433 de protocolo, doña M. A. S. constituyó hipoteca unilateral a favor de la Administración Tributaria para garantizar una deuda tributaria.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Don Francisco Javier Vallejo Amo, registrador del Registro de la Propiedad número dos de Avilés. Principado de Asturias. Protocolo número: 433 Fecha del documento: tres de junio de dos mil quince. Notario autorizante: Doña Susana Fernández Rodríguez. Presentado: 14:31 horas del día ocho de junio de dos mil quince. Asiento: 3441 Diario: 44 Entrada: 5964/2015 En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro y teniendo en cuenta los siguientes: Hechos 1.º En el documento de referencia se pretende la constitución de una hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, sobre una finca sita en el municipio de Avilés. 2.º De la finca hipotecada, se expresa un valor de tasación a efectos de subasta, en base a un informe de tasación que se incorpora al final, expedido por doña P. P. F., Arquitecta Técnica, que no acredita estar homologado como servicio o sociedad de tasación, dentro del ámbito de aplicación de la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y legislación concordante. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. I. Los artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 682 de la L.E.C. establecen que el valor de tasación para subasta no podrá, en ningún caso, ser inferior al 75% del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo dispuesto en la Ley 2/1981, de 5 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario, es decir, por sociedad de tasación o tasador homologado. En consecuencia, suspendo la inscripción por no acreditarse la homologación, a los efectos de la norma referida, del tasador. La presente nota de calificación (...) El Registrador, Firmado con firma electrónica reconocida por don Francisco Javier Vallejo Amo, registrador del Registro de la Propiedad número dos de Avilés. Avilés, a 10 de junio de 2015».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida por doña M. A. S. en base a la siguiente argumentación: «(...) de la lectura de los preceptos que exigen la homologación de la sociedad tasadora y que sirven de base para la calificación negativa se concluye que la norma busca proteger al particular en los créditos suscritos con entidades financieras (así lo recoge claramente el artículo 1 de la Ley 2/1981 y el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 recogidos anteriormente) y, por lo tanto, no resultan de aplicación en el presente supuesto. Así se concluye tras la interpretación de las normas aplicadas», atendiendo al sentido propio de las palabras, al contexto histórico y normativo que pretende reforzar la protección a los deudores hipotecarios, y a su finalidad de proteger al deudor hipotecario en situaciones claras de desigualdad en la negociación con las entidades hipotecarias en supuestos, fundamentalmente, de compra de viviendas. «Así las cosas, a la luz de lo expuesto y en atención a los criterios de interpretación de las normas previstos en el artículo 3 del Código Civil, la obligación de homologación dirigido a la entidad de tasación en las garantías constituidas a favor de la Administración no es aplicable al presente supuesto. Y en ello en tanto que, insistimos: No se trata de un préstamo hipotecario ni título de financiación emitido por entidad financiera (artículo 1 de la Ley 2/1981). Tampoco la tasación realizada tiene por finalidad ninguna de las previstas en el artículo 2 de la Orden ECO 805/2003. – En concreto: No se trata de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores. – Tampoco se trata de un supuesto de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras. No tiene por objeto la determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria. – Finalmente, tampoco busca la determinación del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones».

IV

El registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 12, 24, 104, 115, 122, 123, 129 y 144 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 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; la disposición final decimoséptima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; 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; 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 y 21 de noviembre de 2013 y 22 de enero, 18 de febrero, 24 de marzo y 12 de septiembre de 2014, así como las anteriores en ellas citadas.

1. La única cuestión que plantea el presente recurso es si es necesario establecer una tasación oficial de las previstas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para la inscripción de la constitución unilateral de hipoteca a favor de la Hacienda Pública y, en concreto en el presente supuesto, si la tasación que se incorpora al título inscribible debe haber sido expedida por un tasador homologado.

2. Este Centro Directivo (vid. Resoluciones 22 de enero y 24 de marzo de 2014) ha destacado como criterio general el carácter imperativo de los requisitos establecidos por el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entre ellos la tasación ECO realizada por entidad

homologada de la finca hipotecada, cualquiera que sea la entidad o persona acreedora y la exigencia de que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolle de acuerdo con los pronunciamientos registrales dado el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca.

Como señala la recurrente, inicialmente la exigencia de tasación tenía como objeto prioritario garantizar el cumplimiento de los límites impuestos al importe de los créditos que puedan servir de garantía a las emisiones de cédulas o bonos hipotecarios –Ley 2/1981–, circunstancia que en el presente caso no se produce, lo que servía de protección frente a la sobretasación no sólo a los inversores en el mercado hipotecario sino también al propio deudor cualquiera que fuere su condición, previniendo situaciones de sobreendeudamiento. Posteriormente la citada Ley 1/2013 a esa finalidad inicial añadió el amparo a los usuarios de los servicios financieros del peligro de la infravaloración del bien dado en garantía, situación que en los ciclos económicos de crisis y de contracción de la demanda inmobiliaria puede llegar a traducirse en un quebranto patrimonial relevante para el deudor ejecutado, sobre todo teniendo en cuenta que tanto las posturas mínimas admisibles en la subasta, como la posible adjudicación de la finca al acreedor, en los casos de subasta desierta por falta de licitadores, se determinan por un valor resultante de la aplicación de ciertos porcentajes (cincuenta o setenta por ciento, según se trata de vivienda habitual o no) sobre el valor de tasación para subasta fijado en la escritura de constitución (vid. artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo cual puede llevar, si la tasación fue baja, a que el precio del remate o de la adjudicación al acreedor sea muy inferior al valor objetivo de la finca.

En esa situación legislativa, que es la vigente en el momento de otorgamiento de la escritura objeto de este expediente, las Resoluciones antes citadas señalaban que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial incluidos en todas las escrituras de constitución de hipoteca, resultaba imprescindible que se le acreditase al registrador, a través de la certificación oficial pertinente la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 75 por cien del valor de dicha tasación.

3. No puede ser atendido el argumento del recurrente relativo a que tras la redacción resultante de 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 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se refiere ahora a «la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario» y carece de la generalidad del «conforme a» de la redacción anterior; porque dicha Ley entra en vigor el 15 de octubre de 2015 y no regía en el momento de extenderse la nota de calificación.

Tampoco se comparte la interpretación del recurrente del nuevo ámbito de exigencia de la tasación tipo ECO realizada por entidad homologada que la circunscribe a los préstamos hipotecarios que sean concedidos por las entidades financieras a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1981 y llamados a servir de cobertura a una hipotética emisión de títulos hipotecarios, porque supone entender que la referencia de la nueva redacción del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a la Ley 2/1981 tiene un carácter meramente subjetivo concretado en las entidades de créditos a que se refiere su artículo 2. Este Centro Directivo es de la opinión que, en realidad, dicha remisión tiene un carácter objetivo referenciado a las operaciones activas a que se refiere el artículo 4 de la Ley 2/1981 en las que es necesario llevar a cabo la tasación que dicha Ley regula, operaciones que son todas aquellas «de préstamo o crédito cuya finalidad sea financiar, con garantía de hipoteca inmobiliaria ordinaria o de máximo, la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales y cualquier otra obra o actividad, así como cualesquiera otros préstamos o créditos garantizados por hipoteca inmobiliaria en las condiciones que se establezcan en dicha Ley, sea cual sea su finalidad», es decir, independientemente de la personalidad del prestamista y de su aptitud legal o voluntad de emitir títulos hipotecarios, lo que implica su exigencia en todas las escrituras de constitución de hipoteca; exceptuando únicamente aquellas hipotecas a las que por su especialidad les fuera permitido disponer de otro tipo de tasación.

En este sentido debe tenerse en cuenta que la introducción en los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria de la vinculación, en los procedimientos de ejecución hipotecaria, del tipo de subasta en el porcentaje mínimo del 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo, llevado 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, tenía por finalidad, según su Preámbulo, el garantizar que la ejecución hipotecaria se realice de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada; protección que no puede quedar condicionada ni por el tipo de acreedor ni por aptitud o intención de emitir títulos hipotecarios, y que la Ley 19/2015 no ha tenido la intención de menoscabar porque para ello hubiere sido necesario una declaración expresa.

Además, en el ámbito del Derecho de Consumo, debe tenerse en cuenta que la Ley 2/2009, de 31 de marzo, aplicable a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas, distintas de las entidades de crédito, que de manera profesional se dediquen a la concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación, tiene, según su Preámbulo, como objetivo fundamental mejorar la protección de los consumidores y usuarios y extender a dichos profesionales las obligaciones y contenido contractual que hasta ese momento sólo eran exigibles a las entidades de crédito, lo que incluye los requisitos de fijación del tipo de subasta.

4. Expuesto lo anterior, en el presente expediente la cuestión que se plantea es distinta pues se trata de la constitución de una hipoteca a favor de la Hacienda Pública, de lo que se deriva la aplicación de su normativa específica que regula un procedimiento ejecutivo propio aplicable también a las hipotecas constituidas a su favor (artículos 66.4 y 74.3 del Reglamento General de Recaudación) como es el apremio administrativo. Así, el Reglamento General de Recaudación, por un lado, prevé en su artículo 66.3 que, con carácter previo, 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; por otro, 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 por 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, por último, la realización de una tasación, también sin sometimiento a ningún tipo especial, al inicio de la ejecución –artículo 97 del Reglamento General de Recaudación–.

Consecuentemente con ello, frente al criterio general que señala que las escrituras de constitución de hipoteca no son susceptibles de inscripción parcial, en caso de no aportarse el certificado de tasación homologada o el domicilio para notificaciones a que se refiere el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si no media solicitud expresa del acreedor, por constituir las cláusulas relativas al procedimiento de ejecución directo o a la venta extrajudicial –que devendrían ininscribibles– un elemento esencial delimitador del derecho real de hipoteca (vid. Resolución de 18 de febrero de 2014); en el presente supuesto dichas cláusulas carecen de tal carácter esencial, pues el procedimiento de ejecución aplicable es el del apremio administrativo que no impone el requisito del tipo de tasación que exige el registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 7 de octubre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.