

La anualidad corriente en la hipoteca legal tácita por contribuciones

SUMARIO: I. *La hipoteca legal tácita en tres cuerpos legales.*—II *La moderna legislación tributaria.*—III. *El problema de la anualidad corriente.*—IV. *El Estatuto de Recaudación de 1948.*—V. *La Instrucción de Recaudación de 1969.*—VI. *Nuestra interpretación.*—VII. *Conclusión.*

I. LA HIPOTECA LEGAL TACITA EN TRES CUERPOS LEGALES

Como en el presente trabajo no vamos a estudiar a fondo tal hipoteca, sino sólo algún punto concreto de su regulación, no será necesario un examen prolijo de antecedentes históricos. Baste con la cita de lo que al respecto decían tres cuerpos legales ciertamente venerables.

El primero es nuestro Código civil. En sede de concurrencia y prelación de créditos, el artículo 1.923 establece lo siguiente:

«Con relación a determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia:

1.º Los créditos a favor del Estado, sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de la última anualidad, vencida y no pagada, de los impuestos que graviten sobre ellos.»

No es del momento el examen detenido del precepto. Algunas líneas le hemos dedicado en otra ocasión. En realidad del precepto apenas cabría deducir la existencia de una verdadera hipoteca (que juega cual-

quiera que sea el propietario). Y ello porque el artículo se refiere a bienes inmuebles «del deudor», no de tercero, amén de que se está contemplando el estado de insolvencia de una persona.

El segundo texto legal es la Ley de Administración y Contabilidad, de 1 de julio de 1911 vigente hasta hace poco. El artículo 11, en el párrafo 1.º, establecía la prelación general de los créditos del Estado sobre los de cualquier otro acreedor, excepto los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad antes de anotarse en él el derecho de la Hacienda.

Pero el que nos interesa fundamentalmente es el artículo 12: «La Hacienda pública tiene prelación sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida, y no satisfecha, de las contribuciones e impuestos que graven los bienes inmuebles.»

Destaca la ampliación sobre el Código civil, pues ahora se garantizan dos anualidades. Y más aún el que la prelación adquiere neto carácter de hipoteca, pues se da no sólo frente al deudor del tributo, sino ante el tercer adquirente que hubiera inscrito su derecho. Y ello es lo esencial de la hipoteca.

Finalmente, la tercera normativa que vamos a citar es la hipotecaria. En primer lugar el artículo 194 de la Ley Hipotecaria actual.

«El Estado, las provincias y los pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones o impuestos que graven los bienes inmuebles.

A los efectos del párrafo anterior, se entenderá por anualidad vencida la constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico anterior al corriente, sea cualquiera la fecha y periodicidad de la obligación fiscal de pago.»

Con este precepto tiene relación el 271 del Reglamento Hipotecario:

«Cada finca responderá por hipoteca legal, en los términos prescritos por el artículo 194 de la ley, de las contribuciones e impuestos que directa e individualmente recaigan sobre el inmueble, y el Estado, las provincias o los pueblos tendrán, para su cobro, prelación sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito su derecho en el Registro.

Cuando se trate de contribuciones e impuestos distintos a los señalados en el precedente párrafo, la prelación no afectará a los titulares

de derechos reales inscritos con anterioridad a la fecha en que se haga constar en el Registro el derecho al cobro, mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo.»

Sobre esta normativa podemos destacar: que se mantiene la hipoteca tácita por los dos años de la Ley de 1911, cuyo tenor prácticamente se repite; que ese derecho se extiende también a las provincias y los pueblos, y se define lo que sea anualidad vencida. Claro que esta definición es por relación a la corriente cuyo concepto no se explica.

Algunas críticas cabe hacer. El párrafo 1 del artículo 271 del Reglamento repite innecesariamente parte del artículo 194, párrafo 1, de la ley. Así como en el Reglamento se aclaran cuáles son los impuestos privilegiados (los que directa e individualmente recaigan sobre el inmueble), parece que la definición de anualidad vencida también hubiera encajado mejor en el precepto reglamentario.

Finalmente, el segundo párrafo del artículo 271 no nos parece afortunado por varios motivos. Porque trata de materia no contemplada en el correlativo de la ley, cual es la prelación general de la Hacienda. Además, se introduce de forma incidental y no directa, lo que provoca algo de oscuridad. Y esa prelación general no sólo es para los impuestos distintos, sino también para los privilegios del párrafo 1 cuando se trate de otras anualidades que no sean las garantizadas.

En conclusión, si la legislación hipotecaria estimaba necesaria alguna referencia a la prelación general del Estado, debió hacerse en la ley y con separación del tema de la hipoteca legal tácita.

Sí es interesante, en cambio, que esta última se califica expresamente de hipoteca legal en el artículo 271 del Reglamento, reconociendo así su eficacia frente a tercero. Y de que es tácita no cabe dudar, pues se da contra tal tercero que hubiera inscrito su derecho, aunque el de la Hacienda no figure expresamente en el Registro.

Por ello, cuando el párrafo 2 de la regla 19 de la Instrucción de Recaudación de 24 de julio de 1969 determina que «los procedimientos de apremio, cuando medie hipoteca legal tácita, se harán constar en el Registro de la Propiedad mediante anotación preventiva de embargo», hubiéramos preferido que tal constancia fuera por la nota marginal a que se refiere el penúltimo párrafo de la regla 4.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, regulador del procedimiento judicial sumario. Aunque a tal nota precediera el oportuno oficio de la Recaudación. Esa documentación estaría más en consonancia con la naturaleza de una hipoteca que va a la ejecución.

II. LA MODERNA LEGISLACION TRIBUTARIA

La básica y fundamental es la Ley General Tributaria de 28 de diciembre de 1963. La prelación general viene recogida en el artículo 71, que dice así: «La Hacienda Pública gozará de prelación para el cobro de los créditos tributarios vencidos y no satisfechos en cuanto concurra con acreedores que no lo sean de dominio, prenda, hipoteca o cualquier otro derecho real debidamente inscrito en el correspondiente Registro con anterioridad a la fecha en que se haga constar en el mismo el derecho de la Hacienda Pública, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 73 y 74 de esta ley.»

Viene a recoger este precepto el contenido del artículo 11 de la Ley de Administración y Contabilidad y del párrafo 2 del artículo 271 del Reglamento Hipotecario. De esta prelación general también nos ocupamos en trabajo publicado en el número 104 de la *Revista de Derecho Financiero*. Por ello nos concretamos a la prelación especial.

De ésta se ocupa el artículo 73 de la propia ley: «En los tributos que graven periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un Registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos, el Estado, las provincias y los municipios tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque éstos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas no satisfechas correspondientes al año natural en que se ejercite la acción administrativa de cobro y al inmediato anterior.»

Se ha recogido lo prevenido en el artículo 1.923 del Código civil, en el artículo 12 de la Ley de Administración y Contabilidad y en el artículo 194 de la Ley Hipotecaria. Una modificación de interés es la de los tributos privilegiados: no sólo los que graven los inmuebles, sino los que recaigan sobre sus productos directos, bien sean éstos ciertos o presuntos.

Con todo, la innovación fundamental *prima facie* es la de las anualidades protegidas. La tradicional terminología de anualidad corriente y última vencida se sustituye por una referencia al momento de ejercitarse la acción administrativa de cobro. Esto es lo que da pie al presente trabajo.

El artículo 37 del Reglamento General de Recaudación de 14 de noviembre de 1968, en el párrafo 1 repite la prescripción del artículo 73 de la ley con una curiosa referencia a «lo que disponen la Ley y Reglamento Hipotecarios». Y el párrafo 2 añade:

«A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, se entiende que se ejercita la acción administrativa de cobro cuando se inicia el procedimiento de recaudación en período voluntario.»

Pero la cosa no quedaba clara, puesto que los tributos se suceden y el período voluntario de cobro se abre año tras año. Falta un punto de referencia que sea base. De ahí la formulación que hace la Instrucción de Recaudación de 1969.

La regla 19 dice en su párrafo 1: «Se entiende que se ejercita la acción administrativa de cobro cuando se inicia el procedimiento de recaudación en período voluntario de los débitos correspondientes al ejercicio económico en que se haya inscrito en el Registro el derecho, o efectuado la transmisión de los bienes o derechos de que se trate.»

El momento de cómputo es, pues, claro. Cuando se trate de un tercer acreedor, se atiende a la fecha de inscripción de su derecho.

Cuando estamos ante un nuevo adquirente del inmueble, el momento determinante es el de su adquisición, haya o no inscrito su derecho; por tanto, «aunque lo inscribiera».

III. EL PROBLEMA DE LA ANUALIDAD CORRIENTE

Planteado así el tema, la determinación de tal anualidad puede hacerse teóricamente desde un triple punto de vista. El primero, el de la situación de insolvencia del deudor. Sería el del 1.923 del Código civil, como acertadamente pone de relieve H. Rossy. Ante esa crisis patrimonial se graduarían los distintos créditos frente al mismo deudor.

La segunda perspectiva sería la del acreedor. Podría verse en el artículo 73 de la Ley General Tributaria. Al irse sucediendo los distintos períodos voluntarios de pago, la Hacienda tendría preferencia por el de cada momento que pasa y el inmediato anterior. La conclusión es clara, esas anualidades protegidas estarían variando constantemente.

La última posibilidad es la de la regla 19 de la Instrucción de Recaudación. El momento determinante es el de la inscripción del derecho del tercer acreedor o el de la adquisición del nuevo dueño. Las anualidades protegidas quedan así concretadas. Podríamos decir que esta perspectiva es netamente hipotecaria. Porque atiende, ante todo, al tercero y al momento de su adquisición.

Antes de inclinarnos por una u otra postura conviene, sin embargo, que traigamos a colación un texto del mayor interés.

IV. EL ESTATUTO DE RECAUDACION DE 1948

Veamos el artículo decisivo en la materia:

130. Acreedores hipotecarios y terceros poseedores.

«1. Para el cobro de sus créditos liquidados, la Hacienda Pública tiene derecho de prelación, en concurrencia con otros acreedores, exceptuando solamente los que lo sean de dominio, prenda o hipoteca o cualquier otro derecho real, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha en que se haga constar en el mismo el derecho de la Hacienda.

2. No obstante lo prevenido en el párrafo anterior, cuando el procedimiento afecta al cobro de contribuciones o impuestos que directa e individualmente recaigan sobre los propios inmuebles contra los que la ejecución se dirija y tales fincas se hallen gravadas con cargas de carácter hipotecario o hayan pasado a poder de tercero, se tendrá en cuenta:

1.º Que la Hacienda tiene derecho de absoluta preferencia para el cobro de la anualidad corriente al ser inscrito el derecho hipotecario o efectuarse la transmisión del dominio de la finca y para el de la última vencida, constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico inmediato anterior al definido como corriente, cualesquiera que fueren las fechas de tales inscripción o adquisición.

2.º Que la Hacienda no puede utilizar esta prelación por las anualidades anteriores con perjuicio de terceros adquirentes ni acreedores hipotecarios que tengan su derecho inscrito, limitándose su acción a seguir el procedimiento contra los demás bienes del deudor, y si éstos no bastaren, se exigirán las responsabilidades oportunas en el caso de que las diligencias no se hubiesen incoado y seguido en los plazos de instrucción o con la actividad debida.

3.º Que esto no obstante, cuando se hubiese incoado procedimiento por débitos anteriores a la última anualidad vencida, de que trata el apartado 1.º, y el inmueble se halle embargado y la traba anotada en el Registro de la Propiedad al constituirse el crédito hipotecario o pasar las fincas a terceros adquirentes, tanto los acreedores hipotecarios como los terceros poseedores deben pechar con tal gravamen, y a ellos debe exigirse el pago de la totalidad de los descubiertos si pretendieran liberar la finca.

4.º Que todos los descubiertos por devengos posteriores a la anualidad corriente o en que tuvo lugar la inscripción del derecho hipote-

cario o la adquisición por el tercer poseedor tienen el carácter de débitos ordinarios o regulares y, por tanto, serán responsables de ellos: el acreedor hipotecario, si, en defecto del deudor o sus causahabientes, deseara hacer uso de su derecho a liberar la finca, y en todo caso, como propietario ya de la finca objeto del procedimiento, el tercer adquirente.»

De verdaderamente ejemplar podemos calificar esta regulación del Estatuto de Recaudación de 1948. Volveremos sobre ella.

V. LA INSTRUCCION DE RECAUDACION DE 1969

Se ocupa de la hipoteca legal tácita en la regla 19. El párrafo 1 define la anualidad corriente en los términos que vimos en el epígrafe II de este trabajo. Al párrafo 2 hicimos alusión al final del epígrafe I de estas notas.

Después, el párrafo 3 recoge el contenido del apartado 2.º del párrafo 2 del artículo 130 del Estatuto de Recaudación de 1948. El párrafo 4 transcribe, a su vez, el apartado 4.º del párrafo 2 del citado artículo 130 del Estatuto. Varía en este último la definición de la anualidad corriente por una mera remisión.

Finalmente, el apartado 3.º del párrafo 2 del artículo 130 no tiene su correlación en la regla 19 de la Instrucción. La supresión, empero, no tiene significación, pues el efecto allí previsto se produce de todas formas por el mero juego de las normas hipotecarias.

VI. NUESTRA INTERPRETACION

Llegados a este momento hemos de inclinarnos por alguna de las tres soluciones que para determinar el alcance de la anualidad corriente exponíamos en el epígrafe III de este trabajo.

Pues bien, a la vista del complejo normativo formado por la Ley General Tributaria y por el Reglamento e Instrucción de Recaudación, creemos que por anualidad corriente ha de entenderse la que corre al pasar la finca a poder del tercer adquirente. Es la interpretación que antes llamamos de carácter hipotecario.

a) *Elemento gramatical*

Se desprende de la indicada normativa tributaria. Porque la Ley General de 28 de diciembre de 1963 habla del momento en que se ejercita la acción administrativa de cobro en el artículo 73. Después, el artículo 37 del Reglamento de Recaudación remite tal momento a

aquel en que se inicia el procedimiento de recaudación en período voluntario. Mas hasta aquí no hay un punto de arranque.

Es la regla 19 de la Instrucción de Recaudación la que concreta que esos débitos son los correspondientes al ejercicio económico en que se haya efectuado la transmisión de los bienes (o la inscripción en el Registro del derecho cuando el tercero sea un acreedor).

En el presente caso esta norma reglamentaria ha cumplido fielmente el cometido que es propio de las de su naturaleza: completar o desarrollar lo que la ley calla. Si acaso lo que hemos de censurar es que tal precisión no la hiciera ya el Reglamento de Recaudación y hubiera que esperar a la Instrucción de 1969. El camino fue largo, pero más vale tarde que nunca.

b) *Apoyo histórico de esta interpretación*

Lo encontramos de primer orden en la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861. Son palabras muy repetidas. «El que compra una finca debe suponer que está al corriente en el pago de contribuciones. Si los agentes de recaudación han sido omisos, esta falta no debe recaer sobre un tercero. Así sabe el adquirente hasta dónde puede llegar la responsabilidad de una finca, y tendrá buen cuidado, si la adquisición es por título oneroso, de que le acredite el enajenante que no tiene descubierto, o sabrá, por lo menos, de un modo fijo los que tenga.»

Otra disposición de sumo interés es la Circular de la Dirección General del Tesoro de 15 de enero de 1912, a poco de publicarse la Ley de Administración y Contabilidad de 1911. El contenido de tal Circular pasó íntegramente al artículo 130 del Estatuto de Recaudación de 1948. Pero lo interesante es el título: reglas cuando el procedimiento de apremio se dirige contra fincas que han pasado a poder de terceros o se hallan gravadas con cargas de carácter hipotecario.

Lo mismo repetía el artículo 158 del Estatuto de Recaudación de 1928. Y recordemos que el artículo 130 del Estatuto de 1948 tenía este expresivo título: acreedores hipotecarios y terceros poseedores. Aunque estas denominaciones no hayan pasado a la normativa vigente, hay que tener en cuenta que el contenido sí.

c) *Interpretación sistemática*

No puede ser más clara si tomamos como patrón el Estatuto de Recaudación de 1948. En el artículo 130 del párrafo 1 recoge la prelación general de la Hacienda. El párrafo 2 con sus distintos apartados se de-

dica a la prelación especial o hipoteca tácita y comienza con estas palabras: no obstante...

Pues bien, el apartado 1 concreta la hipoteca a la anualidad corriente y última vencida, definiendo ambas. El 2 se refiere a aquellas anualidades anteriores a las dos indicadas. El 3 viene a ser una salvedad al 2. Finalmente, el apartado 4, además de volver a definir, si cabe más claramente, la anualidad corriente, contempla aquellas anualidades posteriores a las dos protegidas.

Ahora bien, como ese conjunto de reglas es el que ha pasado a la 19 de la Instrucción de Recaudación de 1969, cualquier punto de ésta ha de interpretarse sistemáticamente en su contexto. Y ya hemos visto que ese contexto (con sus años anteriores y posteriores a los dos privilegiados) es exactamente el mismo que el del Estatuto de Recaudación de 1948.

d) *Elemento lógico*

Queda reflejado en las siguientes palabras de MORELL Y TERRY: «Se sobrentiende, pues, siempre, que cuantas fincas se enajenan o gravan, llevan consigo, sin necesidad de que en las escrituras ni en la inscripción se exprese, la hipoteca legal a que se refiere...»

Por esto algún autor nos recuerda que esta hipoteca tácita era inicialmente una cláusula de estilo que se insertaba en las escrituras de compra, y que finalmente acabó por sobrentenderse.

En esencia su finalidad es proteger el crédito tributario cuando la finca gravada pasa a poder de tercero. Y porque a éste se le responsabiliza de unas deudas que no son suyas, es por lo que la garantía se limita al año de la adquisición y al inmediato anterior. De ahí que por los posteriores, el adquirente responda ya como de deuda propia.

VII. CONCLUSION

Nos hemos inclinado por la interpretación hipotecaria, o de cara al tercero, de la anualidad corriente. Hemos contemplado con preferencia el supuesto del tercer poseedor por ser el más importante. En definitiva, postulamos una versión que confirma la que trabajosa, pero felizmente había adoptado el Estatuto de Recaudación de 1948.

Además, de esta forma, la hipoteca tácita añade algo verdaderamente esencial a la prelación general de la Hacienda: el asegurar dos anualidades de cuando la finca no pertenecía al actual propietario. Creemos que ello es bastante.

Porque para las anualidades posteriores, que puede ser la que corre en este momento, la prelación general es suficiente. Ya que con ello se superpone a todo acreedor salvo el titular de derecho real inscrito con anterioridad. Es bastante como para no necesitar que a esas anualidades se acumule la prelación especial estudiada.

Bastante es que esta hipoteca tácita atienda además al momento de la adquisición por el tercero. Al menos tal es nuestra personal interpretación que gustosamente sometemos al oportuno debate.

PEDRO LUIS SERRERA CONTRERAS

Abogado del Estado