**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 21**

**HIPOTECAS LEGALES: SU NATURALEZA. PRELACIÓN DE LOS CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y DEMÁS CRÉDITOS DE DERECHO PÚBLICO: SU RELACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

**HIPOTECAS LEGALES: SU NATURALEZA.**

Conforme al artículo 137 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, las hipotecas pueden ser voluntarias, estudiadas en los temas anteriores del programa, o legales, que conforme al artículo 168 de la Ley Hipotecaria son las que la ley concede el derecho a exigir a determinadas personas en casos taxativamente señalados.

Una vez ejercido por el beneficiario su derecho de constitución de la hipoteca, esta es inscrita en el Registro, disponiendo al respecto el artículo 161 de la Ley Hipotecaria que a partir de la inscripción, la hipoteca legal “surte los mismos efectos que la voluntaria, sin más especialidades que las expresamente determinadas en la ley cualquiera que sea la persona que debe ejercitar los derechos que la misma hipoteca confiera”.

Tales especialidades son las siguientes:

1. El artículo 152 de la Ley Hipotecaria dispone que “los derechos o créditos asegurados con hipoteca legal no podrán cederse sino cuando haya llegado el caso de exigir su importe”.
2. El artículo163 de la Ley Hipotecaria dispone que “en cualquier tiempo en que llegaren a ser insuficientes las hipotecas legales inscritas, podrán reclamar su ampliación o deberán pedirla los que, con arreglo a esta Ley, tengan, respectivamente, el derecho o la obligación de exigirlas y de calificar su suficiencia”.
3. El artículo 164 de la Ley Hipotecaria dispone que “las hipotecas legales inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido, y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias”.

En el caso de que el crédito garantizado con la hipoteca legal se haga exigible y no sea pagado voluntariamente, la equiparación con la hipoteca voluntaria es total a efectos de su ejecución.

En cuanto a su naturaleza, bajo el concepto de hipoteca legal se encuadran unos casos que pueden calificarse como tales, pero también se regulan ciertas prelaciones o preferencias crediticias que escapan al concepto de hipoteca legal, que son las siguientes:

1. Las hipotecas legales expresas recogidas por el artículo 168 de la Ley Hipotecaria recoge, si bien este precepto está totalmente superado por las modificaciones legislativas acaecidas desde 1946, de forma que en la actualidad dicho precepto se limita a otorgar derecho a exigir hipoteca legal a:
2. Los reservatarios sobre los bienes de los reservistas en los casos señalados en el Código Civil de 24 de julio de 1889 o en las leyes civiles autonómicas.
3. Los menores de edad sujetos a tutela sobre los bienes de los tutores, por razón de la responsabilidad en que pudieran incurrir, siempre que la autoridad judicial considere necesario que presten fianza y sin perjuicio de los casos en que se ofrezca otra garantía real o personal que sea suficiente a juicio de la autoridad judicial.
4. Las demás hipotecas legales expresas previstas por la Ley Hipotecaria, que son las siguientes:
5. La que prevén los artículos 88 a 90 en garantía de legados de rentas o pensiones periódicas.
6. La conversión en hipoteca de la anotación preventiva de crédito refaccionario que prevé el artículo 93.
7. La que puede constituirse en favor de todo acreedor hipotecario con motivo de la ampliación de la hipoteca para asegurar intereses no comprendidos en el artículo 114, conforme prevé el artículo 115.
8. La que prevé el artículo 118 en favor del deudor que vendió la finca hipotecada descontando o reteniendo el comprador la cantidad garantizada, ya que si el comprador no paga y debe hacerlo el deudor vendedor, éste se subroga en la hipoteca.
9. Las hipotecas legales tácitas, que son las siguientes:
10. La que garantiza determinados créditos tributarios, a la que me referiré con posterioridad.
11. La prevista por el artículo 195 de la Ley Hipotecaria, que dispone que “el asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho a exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados, cuyo dueño no haya satisfecho las primas del seguro de dos o más años, o de dos o más de los últimos dividendos pasivos, si el seguro fuere mutuo”.
12. La prevista por el artículo 32.1 del texto refundido del Estatuto de los Trabajadores de 23 de octubre de 2015, que dispone que “los créditos salariales por los últimos treinta días de trabajo y en cuantía que no supere el doble del salario mínimo interprofesional gozarán de preferencia sobre cualquier otro crédito, aunque éste se encuentre garantizado por prenda o hipoteca”.
13. La preferencia prevista por el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, que dispone que el piso o local adquirido responde de la parte vencida de la anualidad corriente y de los tres años anteriores de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por gastos comunes.

**PRELACIÓN DE LOS CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y DE LOS CRÉDITOS DE DERECHO PÚBLICO: SU RELACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

La prelación de los créditos tributarios es, en primer lugar, la que deriva de la hipoteca legal tácita prevista por los artículos 194 de la Ley Hipotecaria y 78 de la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003, que disponen que “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 comunidades autónomas y las entidades locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque éstos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior”.

Sobre esta preferencia debe tenerse presente:

1. Que los únicos tributos por los que hoy resulta aplicable este precepto son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, regulado por el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales de 5 de marzo de 2004, y el Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes, regulado por el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes de 5 de marzo de 2004.
2. Que la preferencia no es absoluta, por ser preferente el crédito salarial de los últimos treinta días en los términos previstos en el artículo 32.1 del texto refundido del Estatuto de los Trabajadores, antes citado.
3. Que el artículo 65 del Reglamento General de Recaudación de 29 de julio de 2005 dispone que “se entiende que se exige el pago cuando se inicia el procedimiento de recaudación en periodo voluntario de los débitos correspondientes al ejercicio en que se haya inscrito en el registro el derecho o efectuado la transmisión de los bienes o derechos de que se trate”.
4. Que el último párrafo del artículo 194 de la Ley Hipotecaria dispone que para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente a dichas dos anualidades, podrán exigir las Administraciones acreedoras la constitución de una hipoteca especial, en la forma que se determine reglamentariamente, lo que remite al artículo 66 del Reglamento General de Recaudación, el cual prevé:
5. Que esta hipoteca sólo surte efectos desde la fecha de su inscripción.
6. Que puede ser voluntariamente constituida como garantía en favor de la Hacienda Pública en los casos de aplazamiento y fraccionamiento o en los demás supuestos previstos en la normativa aplicable.
7. Que si se trata de una hipoteca unilateral, su aceptación se hará por el órgano competente mediante documento administrativo cuyo contenido se inscribirá en el Registro.

Al margen de esta hipoteca legal tácita, la prelación general del crédito tributario la determina el artículo 77 de la Ley General Tributaria, que establece que “la Hacienda Pública tendrá prelación para el cobro de los créditos tributarios vencidos y no satisfechos en cuanto concurra con otros acreedores, excepto que se trate de acreedores de dominio, prenda, hipoteca u otro derecho real debidamente inscrito en el registro correspondiente con anterioridad a la fecha en que se haga constar en el mismo el derecho de la Hacienda Pública”.

En caso de impago del crédito tributario y de embargo de bienes inmuebles en el procedimiento de apremio, el artículo 170.2 de la Ley General Tributaria dispone que la Administración tributaria tendrá derecho a que se practique anotación preventiva de embargo en el Registro correspondiente. A tal efecto, el órgano competente expedirá mandamiento, con el mismo valor que si se tratara de mandamiento judicial de embargo, solicitándose, asimismo, que se emita certificación de las cargas que figuren en el Registro, lo que se hará constar por nota al margen de la anotación de embargo. La anotación preventiva así practicada no alterará la prelación general del que para el cobro de los créditos tributarios establece el artículo 77, siempre que se ejercite la tercería de mejor derecho. En caso contrario, prevalecerá el orden registral de las anotaciones de embargo.

La eficacia de esta anotación es la misma que la de todas las anotaciones preventivas, por lo que conforme al artículo 1923.4º del Código Civil sólo otorga preferencia respecto de los actos dispositivos y créditos que sean posteriores.

Del juego conjunto de los artículos 77 y 170 de la Ley General Tributaria resulta que el crédito tributario es preferente siempre, y si se embargan bienes del deudor y se anota dicho embargo en el Registro, a la prelación general que ya tiene el crédito tributario se añade la singular que otorga la anotación. Esta preferencia del crédito tributario es de grado y no de fecha, por lo que se antepone a los créditos con privilegio general del artículo 1924 del Código Civil, cediendo sólo ante los créditos singularmente privilegiados de los artículos 1922 y 1923 del Código Civil y a salvo las disposiciones contenidas en normas específicas, entre las que destacan los créditos salariales y de Seguridad Social cuya prelación regula el artículo 32 del texto refundido del Estatuto de los Trabajadores.

En aplicación de esta prelación general, el artículo 64 del Reglamento General de Recaudación establece las siguientes reglas:

1. Cuando existan anotaciones de embargo anteriores a la del crédito de la Hacienda Pública, podrá acordarse, si procede, el ejercicio de la acción de tercería de mejor derecho en defensa de los intereses de la Hacienda Pública, previo informe del abogado del Estado.
2. Cuando consten derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación de embargo a favor de la Hacienda pública, y existiesen indicios de que dichas inscripciones o anotaciones pudiesen ser consecuencia de actuaciones realizadas en perjuicio de los derechos de la Hacienda pública, se trasladará el expediente al abogado del Estado al efecto de determinar la procedencia, en su caso, de ejercer acciones legales en defensa del crédito público.

Por otro lado, el artículo 79 de la Ley General Tributaria regula la afección de bienes, disponiendo que los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria responderán subsidiariamente con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos a la responsabilidad del pago de las cantidades, liquidadas o no, correspondientes a los tributos que graven tales transmisiones, cualquiera que sea su poseedor, salvo que éste resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral, y la afección se hará constar en el Registro por una nota marginal.

Por último, la prelación de los créditos de Derecho Público está regulada por el artículo 9.2 de la Ley General Presupuestaria de 26 de noviembre de 2003, que establece las siguientes reglas:

1. Cuando los organismos autónomos concurran con la Administración General del Estado, tendrá preferencia para el cobro de los créditos esta última.
2. De igual preferencia gozarán los créditos por cuotas de la Seguridad Social y conceptos de recaudación conjunta.
3. Cuando concurran créditos a favor de la Administración General del Estado con créditos a favor de la Seguridad Social, se imputarán a prorrata de su respectivo importe.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024