

La Hacienda y el Registro

La aplicación del artículo 6.º del Real decreto de 20 de Mayo de 1925 ofrece bastantes dificultades en la práctica de los Registros de la Propiedad, como sucede siempre que se dictan disposiciones relacionadas con esa institución por los departamentos ajenos a ella.

Dispone ese artículo que cuando se presente en el Registro una escritura de cancelación de hipoteca sin ir acompañada del recibo que acredite el pago del impuesto de utilidades correspondiente al año anterior al en que el préstamo haya sido cancelado totalmente el interesado podrá pedir al Registrador que haga la cancelación consignando por nota marginal al asiento correspondiente que las fincas quedan afectas al pago de las dos anualidades anteriores a la fecha de la cancelación y a la prorrata de la en que la misma se verifique. Y para cumplir ese precepto lo primero que tenemos que hacer es infringir la regla 3.ª del artículo 9.º de la Ley Hipotecaria y la 9.ª del artículo 61 de su Reglamento, que establecen que en la inscripción se haga constar la extensión del derecho que se inscribe, porque, redactada la nota en los términos tan vagos que dice el artículo 6.º citado, no se expresa a cuánto asciende la cuantía del débito, ni la responsabilidad de la finca, que es lo que en este caso consistiría el derecho que se inscribe.

Esa responsabilidad podrá conocerse teniendo en cuenta la cuantía de la hipoteca y el tipo del interés estipulado, aplicando la tarifa segunda de la vigente ley. Pero esa es una cuenta que se ha de hacer independientemente del asiento del Registro, a espaldas de la inscripción, y esto no es lo que la ley quiere cuando ordena que se concrete con toda precisión la responsabilidad del inmueble.

Todavía pudiera sostenerse que con los datos expuestos puede venirse en conocimiento de la responsabilidad, cuando se trate de una sola finca hipotecada. Pero cuando sean varias la cuenta no puede hacerse, porque no se sabe si esa responsabilidad se debe dividir y contraerse, como parece natural y lógico, a la que cada finca tenga en el préstamo, o si, por el contrario, la responsabilidad total alcanza a todas y cada una de las fincas, como parece deducirse del contexto del artículo, aunque esto sea opuesto a todos los principios que informan nuestro sistema hipotecario.

Se trate de una o varias fincas, la responsabilidad no resulta de las notas que se pongan, produciéndose con ello confusión, dudas y temores; y esto sucede precisamente en el momento mismo en que estamos ventilando en nuestras Memorias anuales si debe plantearse o no en los Registros de la Propiedad el sistema del encasillado, como medio de llevar a los libros la máxima sencillez y la máxima claridad.

En todos los préstamos se fija una cantidad para costas y gastos en caso de litigio, y es muy frecuente gravar una finca con esa suma sin imponerle responsabilidad por razón del préstamo. Y en este caso ¿deberá tomarse sobre esa finca la nota marginal ordenada en el artículo que comentamos? Entendemos que en manera alguna puede hacerse, porque falta la base de que parte el legislador para establecerla. Aquí no hay interés, la finca no responde de capital alguno y no puede decirse que queda afecta al pago de las dos anualidades últimas, como establece el artículo. Y si a pesar de ello la nota se pusiera y se quisiera en su día hacer efectivo su contenido en perjuicio de tercero sería imposible fijar la responsabilidad por no haber elementos de juicio ni término de comparación, resultando con todo ello una nota fantástica, sin resultado alguno práctico.

Puede también suceder que cuando se haga la cancelación total, la finca se encuentre inscrita a nombre de un tercero y que éste se niegue a pedir la nota marginal. ¿Qué deberá hacerse? ¿Se le podrá obligar a que preste su consentimiento? ¿Deberá hacerse la cancelación sin que lo preste, o deberá continuar la finca con la carga por tiempo indefinido? Entendemos que al tercero no le pueden alcanzar los efectos del artículo en cuestión, porque él adquirió la finca sin esa carga, y no es responsable de la morosi-

dad de su causante, ni la Hacienda le puede pedir a él nada por tratarse de una obligación personal del deudor, pudiendo citarse en abono de esta opinión el artículo 55 del Reglamento del Impuesto de Derechos reales al disponer que los bienes inscritos a favor de tercero no están afectos al pago del impuesto de derechos reales correspondiente a la transmisión de los mismos, y el artículo 24 de la Ley Hipotecaria cuando dice que en el caso de apremio contra bienes determinados se sobreseerá todo procedimiento en cuanto se acredite que se encuentran inscritos a favor de distinta persona del ejecutado.

Surge también la duda de cuáles son los honorarios que se deben cobrar por esas notas, si deben considerarse comprendidas en la primera o en la segunda categoría del número 6.º del Arancel. Esas notas no son como las establecidas en los artículos 59 y 181 del Reglamento; se ponen a instancia del dueño de la finca e implican la imposición de un gravamen y la adquisición de un derecho, y bajo este aspecto deben figurar en la primera escala. Pero, como se ponen en cumplimiento de un precepto legal, pudiera sostenerse que son notas de oficio parecidas a las que prescribe el artículo 158 y que por ello deben comprenderse en la escala segunda. Si se le aplica la primera, cuando se trata de varias fincas, tendremos las dificultades antes apuntadas referentes a la falta de una base segura para determinar la responsabilidad de la finca. Si se le aplica el segundo tipo resultará irrisoria la retribución en los préstamos de mayor cuantía. ¿Deberá aplicarse a estas notas la doctrina de la resolución de 14 de Enero de este año?

Dice también el artículo que comentamos que la nota se pondrá a instancia del interesado, que la pedirá en una solicitud firmada por él a presencia del Registrador, según ha indicado ya en esta misma Revista un distinguido compañero. Pero esto en la práctica ofrece muchas dificultades, porque los que no residan en la población donde esté instalada la oficina del Registro tienen que hacer un viaje con todas sus consecuencias, y aun los que viven en ella unos no pueden y otros se resisten a comparecer ante el Registrador, éste no conoce muchas veces al interesado, teniendo que presentar testigos de conocimiento, y todo ello crea una situación bastante complicada, que nosotros creemos que podría evitarse estableciendo el siguiente procedimiento: En las es-

crituras de cancelación puede comparecer el deudor y hacer en ella las manifestaciones que requiere el artículo 6.º, y cuando por cualquier circunstancia no lo haga puede formular la solicitud y legitimar la firma un Notario, quedando con cualquiera de estos dos medios manifestada de un modo auténtico la petición de la nota.

Por la estadística que contiene el Anuario no puede concretarse el término medio de la responsabilidad de cada una de las fincas hipotecadas, porque se expresan en una sola cifra las fincas que se hipotecan por hipotecas legales y por hipotecas voluntarias. Pero se puede asegurar que en los Registros de cuarta, tercera y segunda clase y en muchos de primera donde los préstamos no son cuantiosos ese término medio no excede de 1.000 pesetas, correspondiéndoles una responsabilidad por razón del impuesto de utilidades de siete pesetas o menos, cantidad bien insignificante, que no merece los honores de un precepto legislativo, constituyendo la nota, más que una carga, una vejación para el contribuyente y una nueva traba puesta a la facilidad de la contratación.

Si lo que se pretende con ese artículo es aumentar la recaudación, los efectos han de ser nulos o de muy poca importancia, porque en el mismo artículo se encuentra el medio de obtener la cancelación sin hacer el pago. Si lo que se pretende es asegurar los derechos del fisco, nos parece exagerado el procedimiento y la garantía, con tanto más motivo cuanto que siendo el impuesto de derechos reales de una importancia mucho mayor que la del impuesto de utilidades, no se adoptó para su cobro una medida de tanto rigor, limitándose la garantía al precepto contenido en el citado artículo 55 del Reglamento vigente.

Tenemos, por último, que aunque se quiera pagar el impuesto y cumplir el precepto que comentamos no puede presentarse con la escritura de cancelación el recibo que acredite el pago del último año, porque esos recibos no se presentan al cobro normalmente, sino que los tienen reservados las oficinas de Hacienda para lanzarlos al cobro cuando convenga a los efectos de la parificación. Ahora mismo se están aquí cobrando los recibos de los años 1923 y 1924. Pero aunque se expidan y se cobren los recibos con puntualidad y se presenten con la escritura de cancelación, llegamos al último colmo de este asunto observando que esos recibos no pueden servir para el objeto que se persigue, porque no expre-

san el nombre del acreedor, ni la cuantía del préstamo, ni la fecha de la escritura de constitución de hipoteca, ni el nombre del Notario autorizante, ni el número del protocolo, datos todos precisos para demostrar que se trata de la hipoteca cancelada, toda vez que el deudor a cuyo nombre está librado el recibo puede tener otras hipotecas constituidas por otras escrituras a las cuales pudiera referirse el recibo que se presenta.

Por donde se demuestra la ligereza con que en este asunto se ha procedido y la necesidad imperiosa de que se suprima o se reforme el artículo objeto de este trabajo.

JUAN A. ENRÍQUEZ.

Alicante y Mayo de 1926.