

## El impuesto de Utilidades y la hipoteca legal a favor del Estado por contribuciones

El número 5.º del artículo 168 de la Ley Hipotecaria establece hipoteca legal en favor del Estado, de las provincias y de los municipios, sobre los bienes de los contribuyentes por el importe de una anualidad vencida y no pagada de los impuestos que graviten sobre ellos, precepto ampliado en el 218, que establece, de un lado, la preferencia absoluta de aquellas entidades para el cobro de una anualidad de los impuestos que graviten sobre los inmuebles, y de otra, la posibilidad de exigencia por *parte del Estado* para establecer una hipoteca especial, y en la forma que determinen los reglamentos administrativos, en garantía de una mayor suma de dichos impuestos. Así también, el artículo 1.923, número 1.º, del Código civil.

Ya están lejos los días en que la Exposición de motivos de la primitiva Ley razonaba y defendía esta reminiscencia de las cargas ocultas, que, por otra parte, había venido a extirpar, en consideración a la perpetua minoridad del Estado, pues ya éste ha adquirido tan perfecta capacidad de previsión y defensa en sus multiplicados organismos y engranajes, que aquellas débiles razones son actualmente indefendibles; por el contrario, cada vez adquieren mayor fortaleza los argumentos del Sr. Díaz Moreno—el comentarista que empieza a olvidarse, ante las modernas y refulgentes deidades que nos están descubriendo los Mediterráneos inmobiliarios—, según los cuales el Registro, y sólo él, debe ser la fuente de conocimiento donde los terceros poseedores puedan adquirir noticias del estado de cargas de los bienes inscritos.

Porque esto que la Ley llamaba, y llama, hipoteca legal, no era ni hipoteca, ni legal; era eso: una carga oculta, a cuyo conocimiento no siempre es fácil llegar ni en el Registro ni en sus extramuros. Y en la práctica están ya multiplicándose abusivamente, por los órganos re-

caudatorios y sus asesores oficiales, los casos de interpretaciones extensivas, con innúmeras molestias, gasto y preocupaciones para los que, fiados en el sacro principio de publicidad, invierten en inmuebles sus capitales. La verdadera doctrina sobre el alcance de este privilegio de la Hacienda pública, de acuerdo con la Instrucción de apremios de 1888, entonces vigente, la establecían Galindo y Escosura—otros de los comentaristas relegados al cuarto de los trastos—al manifestar que el derecho preferente del Estado se limita sólo al cobro de la última anualidad vencida y no pagada, sin que a los terceros poseedores pueda perjudicar el impago de las anualidades anteriores, ni tampoco a los acreedores hipotecarios que tengan inscritos sus derechos con posterioridad al vencimiento del año a que corresponde la contribución reclamada. Así, creemos que cuando en el Registro se presente—caso que no es nuevo ni singular—mandamiento de embargo por contribuciones que excedan del importe del año o de cuatro trimestres naturales, deberá denegarse la anotación del exceso si la finca se encuentra inscrita a nombre de un tercero, pues en tal evento no cabe pedir ni admitir aquella especial hipoteca a que se refieren los artículos antes aludidos.

Dilucidado, por otra parte, que dicho privilegio se extiende sólo a la contribución territorial o recargos sobre la misma a favor del Estado, Provincia o Municipio, pese a la imprecisión del párrafo segundo del artículo 218 de la Ley Hipotecaria, la práctica de algunas recaudaciones y asesorías, que son como esos microorganismos trabajadores incansables de escollos en los mares pacíficos, pretenden, con una tenacidad digna de mejor empleo, absorber en el privilegiado criterio a impuestos tan dispares como el de Utilidades y otros; y así, suele darse el caso de un comprador que cancela la hipoteca, a cargo del precio, y que un buen día, mejor infausto, se ve sorprendido por el formidable artilugio ejecutivo por responsabilidades del impuesto de Utilidades, no sólo por los dos años transcurridos y prorrata corriente, sino por todos los atrasados y por los futuros, mientras la Administración no realice la lenta digestión de los documentos y estados cancelatorios. ¿Puede ser ello viable? Veamos.

Toda interpretación en materia de gravámenes es obligadamente restrictiva, y hasta ahora la legislación sólo ha establecido la responsabilidad trascendente de los inmuebles por los impuestos que gravitan sobre los mismos, y eso en la proporción y cuantía que regulan los preceptos legales meritados. El mismo impuesto de Derechos Reales

sólo puede perseguirse mientras los inmuebles estén en poder de los responsables personales, y se enerva en cuanto pasan a tercero; de aquí el precepto del artículo 56 del Reglamento del impuesto.

Este es el lógico criterio, ya que este impuesto no grava los inmuebles, sino su transmisión, y reviste, por tanto, carácter personal.

No puede ser de mejor condición la contribución sobre Utilidades. Al organizarse, en 27 de marzo de 1900, se estableció sobre los intereses de los capitales dados a préstamo, derivación natural de las utilidades reportadas al prestamista; mas no se pensó que la víctima, es decir, el prestatario, y menos aún sus fincas responsabilizadas a la solvencia del crédito, fuesen alcanzadas por la novedad fiscal y, en definitiva, implicadas en el gravamen establecido exclusivamente a cargo del acreedor. Fué después, en la modificación de 17 de septiembre de 1906, cuando se pensó en garantizar el interés del Estado y se obligó a los deudores a *retener* el importe de la contribución y satisfacerla a la presentación de los oportunos recibos. Los préstamos hipotecarios, vencidos o no, se entenderían subsistentes mientras no constase el pago del impuesto de Derechos Reales correspondiente a su cancelación. El Banco Hipotecario detraería el impuesto al pagar los intereses de las cédulas hipotecarias emitidas.

Todo ello confirma que los inmuebles hipotecados "no respondían" en ningún caso de las cuotas liquidadas por utilidades, que gravitaban sobre el prestamista, aunque el deudor estuviese obligado a *retener* su importe al pagar los intereses, análogamente al Banco Hipotecario.

Apretáronse más las precauciones fiscales por el Real Decreto-Ley de 20 de mayo de 1925 y, sin variar sustancialmente la orientación anterior en cuanto a la personalidad del impuesto, se impuso a los Registradores la prohibición de cancelar las hipotecas mientras no se justificase el pago del impuesto de Utilidades correspondiente al año anterior al en que el préstamo hubiera sido cancelado, o se hiciese constar por solicitud escrita de los interesados—¿para qué el del acreedor?—, que se reflejaría en nota marginal, que las fincas quedaban responsables al pago, de las dos últimas anualidades y prorrata de la corriente. Dicha nota quedará sin efecto por la presentación del recibo o transcurso de dos años desde la cancelación del préstamo en el Registro.

Fuera de esta mayor severidad fiscal al responsabilizar dos años,

mientras en la contribución territorial quedaba reducido a uno, podía seguirse coligiendo que el responsable directo continuaba siendo el prestamista y que el deudor debería retener el importe del impuesto y acreditar el pago a la cancelación de la hipoteca, o consentir—creemos que él solo—que la finca quedase gravada por el importe de dichos dos años y prorrata del corriente; pero cuando el recaudador quisiera hacer efectivo el impuesto debería dirigirse, en primer lugar, contra el prestamista, y sólo en caso de su insolvencia podría orientar el procedimiento contra la finca, pero ello en virtud del propio consentimiento del deudor, reflejado en el Registro, y siempre limitado al período de tiempo indicado. Con la inserción de la nota marginal quedaba formalizada, en realidad, una hipoteca especial a favor del Estado, cuya cancelación se efectúa, bien por la presentación del último recibo, bien por el simple transcurso de dos años, a partir desde la fecha de la cancelación en el Registro.

Quiso la Ley de Reforma Tributaria de 1944, en su artículo 33, “liberar al propietario del yugo de usureros despiadados”, según palabras de los expositores del 61, prohibiendo el pacto que obligase al deudor al pago del impuesto de Utilidades; pero la malicia y la astucia forman en el cortejo de toda Ley, burlando las mayores previsiones y los más altos propósitos, y el deudor seguirá pagando esa y otras cargas. Pero es indudable que ese precepto refuerza nuestra tesis de que el procedimiento ejecutivo, en su caso, y no obstante la hipoteca o afección que dejamos examinada, habrá—inexcusablemente—de dirigirse en primer término contra el acreedor directamente responsable, según la letra y espíritu de su norma legal, y que sólo en caso de insolvencia podrá repetirse contra el deudor y su finca; y esto no porque ella quede sujeta directa e inmediatamente a tal responsabilidad—de aquí su especialidad—, sino porque el propietario deudor, para conseguir la cancelación de la carga en el Registro, consiente esa afección, sustitutiva de aquella obligación de “retener” la cuota del impuesto que establecía la Ley de 1906. Y así, en las cancelaciones otorgadas por el Banco Hipotecario no procede la extensión de aquella nota marginal, por la razón de que el propio Banco descuenta o retiene a los tenedores de cédulas—acreedores—el importe o cuotas del impuesto.

En resumen: La responsabilidad por la contribución territorial acompaña siempre al inmueble como una carga real y oculta por el importe de un año, sin manifestación alguna externa y mientras continúa

en poder del propietario deudor; para que adquiriera rango de preferencia en concurrencia con otros créditos necesita la constitución de una hipoteca especial, especial porque no necesita la concurrencia ni conformidad del deudor, de acuerdo con los reglamentos administrativos. Ello no obsta, naturalmente, a que mientras el inmueble continúa en poder del deudor le puedan ser exigidos todos los atrasos debidos y mientras no concurren otros créditos que puedan ser preferentes, según el Registro.

Por el contrario, el impuesto de Utilidades sólo tiene una transcendencia real subsidiaria, y en cuanto a tercero, únicamente por los dos últimos años y prorrata del corriente, pues pasados que sean dos años desde la cancelación registral quedan agotados los efectos de la afección marginal y enervada la energía de su principio.

RAFAEL GÓMEZ PAVÓN.  
Registrador de la Propiedad.