

3. URBANISMO

CONSTANCIA REGISTRAL DE LOS CRÉDITOS POR GASTOS DE URBANIZACIÓN EN LOS PROCESOS CONCURSALES (1)

por

JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ
Abogado

SENTENCIAS DEL JUZGADO MERCANTIL DE MADRID, NÚMERO 5, DE 10 Y 26 DE MAYO DE 2010

SUMARIO: HECHOS.—COMENTARIOS: I. LA CLASIFICACIÓN CONCURSAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN COMO EXPRESIÓN DE UN DEBER LEGAL: 1. EL ORIGEN LEGAL. 2. EL REFORZAMIENTO DE SU CUMPLIMIENTO A PARTIR DE LA SUBROGACIÓN LEGAL.—II. LA CLASIFICACIÓN CONCURSAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.—III. LA NECESARIA CONSTATACIÓN REGISTRAL DE LOS CRÉDITOS RECONOCIDOS CON PRIVILEGIO DE HIPOTECA LEGAL TÁCITA: 1. RAZONES PARA SU CONSTANCIA REGISTRAL. 2. EL TÍTULO HABILITANTE. 3. EL CONTENIDO DEL ASIENTO.—CONCLUSIÓN.

HECHOS

La actual situación de crisis económica y su incidencia más intensa en el sector inmobiliario está planteando con frecuencia el problema de la calificación de los créditos por obras de urbanización dentro del juicio del concurso de acreedores.

La situación de los promotores inmobiliarios que dejan de pagar las obligaciones dimanantes de los procesos de urbanización provoca que los demás interesados en ellos tengan que soportar ante terceros las deudas insatisfechas para que la urbanización prosiga y, gracias a ello, se incorpora también al patrimonio del deudor un valor añadido realizado a costa de los partícipes en la comunidad reparatoria en cumplimiento del deber legal.

A partir de este esquema inicial y ante la necesaria conversión de las categorías urbanísticas al modelo concursal de calificación de créditos se produce un complejo problema de indudable repercusión registral.

En este punto, las sentencias a las que nos referimos no contienen un estudio pormenorizado del mismo, pero sí se pronuncian abiertamente sobre la clasificación de este tipo de créditos como créditos con privilegio especial bajo el modelo de la hipoteca legal tácita.

(1) El contenido de estas notas y comentarios es parte de un extenso trabajo que será publicado próximamente bajo el título de *Gastos de Urbanización, Procesos Concursales y Derivaciones Patrimoniales*, dentro del cual, como ya ha sido recogido en la doctrina, las consecuencias registrales, en general, son evidentes. Aquí particularizamos su contenido en uno de los puntos a los que tiende la jurisprudencia y en su proyección directamente registral. A partir de estas ideas sencillas hemos de remitirnos a su exposición más detenida en el citado trabajo.

COMENTARIOS

I. LA CLASIFICACIÓN CONCURSAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN COMO EXPRESIÓN DE UN DEBER LEGAL

1. EL ORIGEN LEGAL

El origen de este deber reside en la propia Constitución que en el artículo 47 contempla el método de contribución al levantamiento de cargas en beneficio de la comunidad como compensación por las plusvalías que el planeamiento genera.

Desde el rango máximo de la Constitución y la plasticidad de la terminología utilizada, la implantación de este deber dimana inexorablemente de la ley y del acto, hecho realidad, de su oponibilidad respecto de terceros, a partir del principio siempre alabado del plan como función pública, a pesar de que el debe de esta imposición ha de confesarse que también ha servido para otros fines menos solemnes y rigurosos. Esto es, a pesar de estas debilidades generada la obligación desde tan alto y articulada la medida en toda la frondosa normativa autonómica y sus precedentes y en testimonios coetáneos estatales y autonómicos, así como resaltada desde la jurisprudencia, su realidad formal, al menos, es incuestionable.

A todo ello han de añadirse las nuevas expresiones legales que bajo los términos *garantía real*, *carga real* o vinculación de los bienes se recoge en los artículos 7, 8.1.c), 9.3, 16.2 y 19.1 de la vigente Ley del Suelo del Estado 2/2008, de 20 de junio. Términos utilizados también por la legislación autonómica como la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio de 2001, o la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, Texto Refundido 1/2004, según su artículo 129 o la de Cataluña en el Texto Refundido de 3 de agosto de 2010.

Sin embargo y desde la Ley debe ser posible identificar los caminos de la preferencia, si bien con matices también importantes. Porque una cosa es la preferencia legal y otra los automatismos que exigen las normas concursales, en especial a los efectos del artículo 89.2, cuando éstas se presentan bajo el modelo esquemático de los rangos y de las preferencias legales. En estos casos parece razonable que el mantenimiento del deber, sobre todo cuando el sistema ofrece formas de garantía predeterminadas, ha de exigir razonablemente su cumplimiento y que cuando se ha producido una tramitación en el vacío, alguna consecuencia ha de tener su omisión. En este punto necesariamente la incorporación de este tipo de créditos a los procesos concursales requiere, inevitablemente, su homologación con las figuras admitidas por la LC, toda vez que esta, en su artículo 89.2 *in fine*, sienta el principio fundamental de que «no se admitirá en el concurso ningún privilegio o preferencia que no esté reconocido en esta ley».

Pero la relevancia del deber legal es incuestionable. De no ser así, ¿qué favor no tendría el acreedor hipotecario, ordinariamente una entidad financiera, que por gozar su crédito de la protección de una primera hipoteca purgaría, con su ejecución, toda restricción posterior? Los Bancos acreedores que accedieran a la propiedad de los bienes hipotecados y los terceros adjudicatarios de los bienes ejecutados, ¿estarían acaso exentos de contribuir a los gastos de urbanización, convirtiéndose en destinatarios finales de unos bienes a los que se habrían incorporado las plusvalías generadas por los restantes propietarios del

ámbito sin posibilidad de resarcimiento? Si el Estado o un Ayuntamiento embarga unos bienes inmersos en procesos urbanizadores por créditos comunes, ¿es que también estarían exentos de contribuir a satisfacer estas obligaciones?

2. EL REFORZAMIENTO DE SU CUMPLIMIENTO A PARTIR DE LA SUBROGACIÓN LEGAL

A su vez, el sistema legal ha unido a la vinculación de los bienes bajo el modelo de la vinculación real en base al tenor literal del artículo 19 citado, el principio de subrogación legal que podría hacer entender que superaba los conceptos de débito y responsabilidad, haciendo con ello a todo tercer poseedor también deudor personal, al decir así:

«Artículo 19. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos

1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real».

El texto literal en verdad puede parecer contradictorio porque, de una parte, afirma que la enajenación, «no modifica la situación del titular respecto de los deberes de propietario». Esto es, parece decir que la deuda queda ligada al transmitente. Sin embargo, unas líneas más abajo añade que: «el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario (e incluso en las obligaciones por éste asumidas) frente a la Administración competente», aunque solo si han sido objeto de inscripción.

Si atendemos a la primera aseveración, la deuda sigue siendo del transmitente. Si a la segunda del nuevo propietario. E incluso hay una tercera hipótesis en la que se vincula a cualquier tercero bajo el manto de la oponibilidad generada por la inscripción, aunque esta nueva especie no precisa que sea un deber legal sino un nuevo deber nacido del pacto, pero solo si se inscribe.

Todo lo cual, sin que podamos entrar ahora en esta problemática, plantea también grandes repercusiones en los procesos de ejecución ante la identificación del sujeto pasivo de la obligación y quizás también de la garantía.

II. LA CLASIFICACIÓN CONCURSAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

El punto central para una articulación coherente del cuadro legal de preferencias con el mandato legal de hacer oponibles a terceros la obligación de asumir la cargas de urbanización no puede ser otro que el de respetar que el sistema concursal parte de un cuadro cerrado de créditos relevantes y preferencias regladas por lo que no basta con decir que estos créditos, por venir reconocidos materialmente desde la ley, no hayan de ser identificados por algún dato más para ser encajados en el marco de las categorías del concurso.

Ante esta cuestión parece que resulta inevitable identificar este tipo de créditos con los garantizados con hipoteca legal, por ser ésta la figura que encaja con el supuesto planteado.

Debe decirse para ello, completando su configuración institucional que, por una parte, la hipoteca legal ha de partir de un respaldo establecido directamente desde la ley; pero dicho esto, sin embargo, no todas las modalidades de las hipotecas legales son idénticas, salvo el punto inicial de referencia recogido en el artículo 158 de la Ley Hipotecaria. A partir del mismo, mientras en las hipotecas legales expresas, lo que se reconoce desde la ley es el derecho a su constitución en la forma ordinaria, pero convirtiendo esta condición como presupuesto de existencia, en las tácitas basta con el reconocimiento en la ley de su preferencia, siendo entonces oponibles a terceros sin necesidad de la inscripción (2).

Parece por ello que es obligado acudir al modelo de la hipoteca legal tácita para dar cobertura a las obligaciones urbanísticas, porque lo que no sería de recibo es que éstas queden sin protección por la falta de su inclusión en una de las figuras legales y como las restantes no son homologables debe acudirse a aquélla con la que presenta una identidad sustancial que es lo que hacen las sentencias enunciadas.

En última instancia, como ya hemos aludido a ello antes, el número 2 del artículo 90 remite a las peculiaridades propias de cada crédito para su reconocimiento, pero haciéndose aquí una aportación relevante respecto de los procedentes de una obligación legal ya que, aunque no los mencione, se exige la constitución de garantías, «salvo que se trate de hipoteca legal tácita...»

La consecuencia es, pues, que se ha de tratar de créditos con privilegio especial y, dentro de ellos, como un crédito garantizado con hipoteca legal. No obstante esta cualidad será la que les corresponda materialmente; pero ello no basta mientras no se añada la calificación formal procedente, dentro del concurso, de la decisión de los administradores o, en caso de impugnación positiva o negativa, la decisión judicial dentro del incidente concursal. Pero también, de no existir el concurso y a falta de conformidad del deudor u otros acreedores, en el juicio declarativo que proceda a los efectos de la ejecución posterior.

III. LA NECESARIA CONSTATACIÓN REGISTRAL DE LOS CRÉDITOS URBANÍSTICOS RECONOCIDOS CON PRIVILEGIO DE HIPOTECA LEGAL TÁCITA

1. RAZONES PARA SU CONSTANCIA REGISTRAL

Resulta explicable que al redactarse en el siglo XXI una Ley concursal y a pesar de que se utilizara el término de hipoteca legal, y por tanto, eventual-

(2) Las hipotecas legales se contemplan desde la Ley Hipotecaria de 1861, admitiendo su contenido, pero bajo el deseo de que queden superadas por las hipotecas expresas y relegando las tácitas a modelos excepcionales frente al sistema de cargas ocultas generalizado hasta entonces. ROCA SASTRE en su *Derecho Hipotecario*, Tomo IV, 5.^a ed., pág., 603, analizando su evolución histórica y refiriéndose a la Ley de 1946, dice que: «el legislador actual, al hacer perder al artículo 158 de la ley el carácter taxativo que antes tenía, adoptando en su lugar una redacción de amplitud generosa, constituye el reconocimiento de que la realidad de las cosas ha podido más que los deseos del legislador de 1861».

De aquí la proliferación de nuevos casos de hipotecas legales tácitas aunque no ostenten esta denominación. Basta incluso con leer en las ediciones usuales de la legislación hipotecaria como la de Thomson, cómo se recogen un número abierto de ellas, incluida la afección urbanística, aunque no tenga tal denominación.

mente, hipoteca legal tácita, se llegara a plantear toda su problemática cuando debe reconocerse que era difícilmente imaginable su aplicación actual, de tal modo que incluso cuando la Ley la menciona en el artículo 155.3, párrafo segundo, parece estar pensando más en alguna de las hipotecas que aún siendo legales hayan sido objeto de inscripción y solo en el artículo 90.2 alude directamente a las hipotecas legales tácitas al decir que: «para que los créditos mencionados en los números 1.^º a 5.^º del apartado anterior puedan ser clasificados con privilegio especial, la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros, salvo que se trate de hipoteca legal tácita...».

Tan genérica referencia deja sin embargo en la incertidumbre si es necesario hacer de algún modo expresa la hipoteca tácita, sobre todo teniendo en cuenta que puede iniciarse o continuar su ejecución, pueden igualmente existir otros créditos hipotecarios previamente inscritos o que se ejecuten también y, en términos generales, pueden aparecer terceros adquirentes que desconozcan su existencia al no ser necesaria su previa inscripción. En otros términos, que un crédito garantizado con hipoteca legal tácita para su operatividad efectiva dentro de un proceso o en la realidad jurídica, una vez reconocido, sea explicitado en la forma usual patrocinada por el sistema.

Como hemos indicado, lo normal es que tales créditos, con privilegio especial derivados de una hipoteca legal tácita, solo surjan a partir del reconocimiento ordinariamente en demanda incidental o también por su admisión por los administradores, por lo que aunque se parte, precisamente, de la inexistencia de su constancia registral o su constancia insuficiente o incluso inexpresiva, como sería el caso de las obligaciones urbanísticas, una vez alcanzado su reconocimiento se exprese formalmente en el sistema regulador de las garantías reales inmobiliarias, como es el Registro.

Es decir, su existencia inicial se produce en el seno del concurso, fuera del Registro y, sin embargo, una vez reconocido, ni existe norma alguna que prevea su constancia ni se ofrecen datos seguros en caso de concurrencia con otros créditos con privilegio especial que, según el Registro, tienen ganado un rango determinante de su preferencia a la hora de hacer el pago, o de los efectos de su ejecución, especialmente si se produjera fuera del juicio concursal aunque autorizada por el juez el concurso, por ejemplo, por las Administraciones Públicas en procedimiento de apremio, pero jugando la eficacia liberadora de las cargas posteriores por efecto de la purga producida por el crédito ejecutado y la consiguiente aparición del tercer adquirente extraño al concurso que desconociera la carga oculta que grava el bien y también su obligada subrogación legal.

¿Es conforme con una elemental exigencia de seguridad jurídica que no se de publicidad a estas situaciones?

No parece en absoluto razonable y por tanto respondiendo a una necesidad evidente debe acudirse de algún modo a sacar de la clandestinidad al menos en parte a la hipoteca tácita para dejar constancia de su existencia y efectos previsibles, una vez reconocida su existencia.

El modo de proceder a ello debe ser publicitar el crédito ya reconocido por sentencia incluso no firme, porque en este punto, acogiéndose al carácter cautelar y con el fin de asegurar los efectos del concurso, es tolerable la publicación de una situación de pendencia antes de que predomine lo que se ha llamado *monstruum iuris*, es decir, que sea una la realidad material y otra la realidad formal dimanante del Registro, que obligue a plantear procesos sucesivos que podrían evitarse con una publicidad registral adecuada.

Como testimonio de esta doctrina, reproducimos a continuación el texto de la sentencia de 1981 (3), que dice así:

«Considerando: que si de acuerdo con cuanto queda expuesto, la legitimación registral del párrafo 1.º del artículo 38 de la Ley Hipotecaria ampara “a todos los efectos legales”, la existencia del derecho inscrito y la pertenencia a su titular “en la forma determinada por el asiento respectivo”, es incuestionable que la presunción de veracidad que ello entraña, comprensiva de la finca inscrita, en el caso que sea impugnada mediante acción contradictoria que trate de desvirtuarla, tiene que —antes o al propio tiempo— dirigirse a que como secuela registral inevitable, se anule o cancele —total o parcialmente— la inscripción que conste en el Registro, según se determina en el párrafo 2.º del artículo 38 de la Ley Hipotecaria lo que, en este caso no se hizo; y ello, porque de lo contrario podría resultar el auténtico monstrum iuris de una inscripción registral de una determinada “forma” que, como se ha dicho, el Registro ampara y protege, que estaría contradicha por la forma que determinase una hipotética resolución judicial que viniese a determinar otra distinta, al modo y manera como lo entendieron los dos juzgadores de instancia, cuyas decisiones deben, por tanto, ser confirmadas en todos sus términos; lo que implica la desestimación total del recurso interpuesto».

2. EL TÍTULO HABILITANTE

Las razones que han sido detalladas a lo largo de este trabajo pretenden justificar el carácter de crédito privilegiado de los costes de urbanización en cuanto devienen de un deber legal. Pero su conversión en los procesos universales caracterizados por la existencia de una pluralidad de créditos diversos contra el mismo deudor los cuales, a su vez, tienen rangos distintos, produce que a la concurrencia de ellos deba seguir la declaración de prelación entre los mismos lo que evidentemente precisa de un acto formal de verificación dado por el órgano competente.

A partir de una estructura formal que funda sus decisiones en la diversidad de situaciones, puesto que, evidentemente, las situaciones de insolvencia universal no constituyen el marco ordinario de las relaciones económicas, el legislador sitúa fuera del ámbito del poder constituyente del juzgador el reconocimiento de los créditos y su rango de tal manera que estos provienen de títulos nacidos fuera del proceso, los cuales simplemente son homologados en él; de aquí que inicialmente se confiera esta facultad de individualización a órgano no judiciales o, como se ha dicho, cuasijudiciales, como son los administradores concursales, aunque sujetos a la revisión judicial. En este punto debe entenderse que la constancia del reconocimiento y su reflejo registral no constituye propiamente una medida cautelar en sentido estricto, que sería de la competencia exclusiva del Juez, según el artículo 8.4.º, sino de mera constancia definitiva del carácter de un crédito.

Tratándose sin embargo de créditos que provenientes de la ley han de ser equiparados a los garantizados con hipoteca legal tácita, la ausencia de una constatación registral completa o incluso en ausencia de ella, precisa de

(3) Me remito, en cuanto a la fundamentación en la doctrina, a la obra de José Manuel GARCÍA, *Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario*, Tomo I, pág. 753 y sigs.

una decisión constituyente, no en el sentido de que el derecho nazca desde ella, sino de que su reconocimiento formal es indispensable para que sea eficaz dentro del proceso y en la vida futura del bien gravado.

Desde estas premisas, la necesaria llegada de su constancia al Registro no es equivalente a la constitución de la hipoteca creando la apariencia de que su existencia es entonces cuando surge, pero sí que debe proceder de un título con valor legitimador que cumpla las condiciones generales de los títulos que tengan acceso al mismo y que refleje el contenido esencial del crédito.

Ese título, por autonomía, es evidente que puede ser la sentencia que, siendo firme, recaiga en el incidente concursal admitiendo la demanda que unida al título material contenga esta pretensión. Más dudas podría ofrecer en los casos en los que ante la petición de los acreedores con iguales justificantes, sea la administración concursal la que sin necesidad de acudir a la demanda incidental les admita. Si esto ocurriera no tendría sentido el incidente, ya que éste es obligado por la negativa a su reconocimiento por los Administradores, lo que equivale a que si estos conceden lo pedido, mientras no se revoque judicialmente ese reconocimiento causa estado y, por tanto, ha de tener los mismos efectos que la sentencia, aunque no sea una decisión del Juez. Por tanto el carácter del crédito puede acceder al Registro por alguna de estas dos vías, pero no sin ellas, pues a diferencia de los créditos hipotecarios comunes en los que el carácter constituyente de la inscripción produce plenos efectos, aunque también a modo de inventario de los créditos figure en la relación de los créditos contra el deudor, en los primeros sin embargo o no figuran en el Registro o si constasen en él carecerían por sí mismos de todas las condiciones materiales para servir sin más circunstancias a su operatividad.

En los términos anteriores, resulta posible precisar:

- a) Si la causa de la clasificación proviene de la sentencia que decida y estime la demanda incidental, el título será la sentencia ejecutoria acompañada, en su caso, de mandamiento en el que se hagan constar las circunstancias que señalaremos.
Si procede del informe de la Administración Concursal, el contenido particular del mismo será el título hábil con mención expresa del privilegio reconocido, indicando ser definitiva por no haber sido impugnada judicialmente, acompañada de instancia con los datos acreditativos del nombramiento de los administradores y las firmas legitimadas.
- b) Las circunstancias del título deben ser, cuando menos las siguientes: descripción de las fincas según el Registro, con expresión del titular y la declaración expresa de seguirse respecto del mismo concurso de acreedores con indicación del Juzgado competente y número del mismo; cuantía del crédito y sus accesorios si los hubiera, sin distribución de responsabilidad si recayere sobre varias fincas, fecha del vencimiento y título formal del que dimane, así como la causa legal de la que resulte su condición de crédito garantizado con hipoteca legal, la resolución de la que resulte reconocido como crédito con privilegio especial y su rango si hubiere otros créditos hipotecarios inscritos incorporados al concurso. Por fin, la referencia al título y su fecha, la identificación de quien le expidiera y el carácter definitivo por no estar pendiente recurso alguno contra la resolución que haga el reconocimiento.

3. EL CONTENIDO DEL ASIENTO

En primer lugar, debe decirse que el asiento idóneo para hacer constar el crédito reconocido y calidad debe ser el de inscripción por su carácter permanente y esencial en cuanto revela la existencia de una hipoteca legal, como si se tratara de alguna de las reconocidas expresamente, aunque aquí no se requiera existencia de su constitución expresa.

Pero limitada la inscripción por el objeto del título presentado debe entenderse que ha de quedar reducido a la finalidad objetiva perseguida: la constancia de que el crédito que se garantiza con la finca sobre la que recae tiene la condición de crédito hipotecario bajo la modalidad de una hipoteca legal con la extensión que resulte de la norma de la que dimana. Tal es el objeto único del asiento y al Registrador, en congruencia con el título, no le cabe más función sobreañadida que la propia del propósito del mismo, de acuerdo, además, con el principio de rogación.

Esta limitación del asiento y de la función calificadora encuentra, en cambio, un campo más extenso cuando el Registrador tenga que expedir certificación de dominio y cargas por cualquier causa y en los casos de ejecución hipotecaria.

Al expedirse la certificación el Registrador sí tiene que realizar un juicio del rango de los derechos inscritos, especialmente si hubiera una o varias hipotecas previamente inscritas. En esta oportunidad quizá podría reducirse su intervención, a expensas de lo que resulte del proceso de ejecución, pero consignando como mínimo y como circunstancia fundamental la existencia del crédito garantizado con hipoteca legal cuya constancia resulta del Registro, remitiéndose a la extensión que le corresponda según la Ley de la que dimane, teniendo en cuenta que, por ejemplo, en el caso de la propiedad horizontal el límite del crédito es temporal o en las hipotecas legales tácitas que reconoce la Ley Hipotecaria, mientras que este límite no existe en las obligaciones de urbanizar salvo su expiración a partir de la recepción de la urbanización.

Más delicada es la situación en el caso de ejecución hipotecaria en virtud de una carga precedente, a menos que se haya tenido en cuenta en el mismo, destinando el importe del precio al pago del crédito inscrito y que este sea suficiente. En otro caso o respecto de la parte insatisfecha, la purga cancelatoria de la ejecución para con los asientos posteriores a la nota acreditativa de la expedición de la certificación no permite cancelar el crédito, el cual debe continuar vigente hasta que sea satisfecho en el mismo proceso concursal, de manera voluntaria o en otro proceso.

Tales son, a grandes rasgos, los problemas que obligan a dar cabida en el Registro a los créditos que fueran clasificados con privilegios especiales bajo la modalidad de la hipoteca legal tácita, en particular a los resultantes de los procesos urbanizadores si prevalece en la jurisprudencia esta clasificación.

CONCLUSIÓN

A lo que se llega, según estas notas, es a que los gastos de urbanización y, en particular, los devengados antes de la declaración del concurso, son gastos provenientes de un deber legal que vinculan a los bienes incorporados a un proceso urbanizador como obligaciones *propter rem*.

Traducida esta noción dentro de un proceso concursal, se dan en ella las condiciones propias para su identificación como créditos con privilegio especial fundados en estar garantizados con hipoteca legal tácita.

A partir de tal clasificación el desenvolvimiento registral implica la reordenación de los conceptos tradicionales que parten siempre de la existencia de un derecho inscrito ya que, en este caso, no necesitan de su previa inscripción. Para ello sí que debe haber un momento procesal y registral en el que, reconocido el crédito con tal calidad pase a incorporarse a la publicidad registral y ello aunque no lo necesite en rigor, pero sí como manifestación de la seguridad jurídica.

Con ello se revela que la nueva situación exige la necesaria actualización de los mecanismos precisos para la operatividad de la hipoteca legal tácita en general.

RESUMEN

*CONCURSO
PRELACIÓN DE CRÉDITOS*

En las notas precedentes se atiende a una de las manifestaciones de la realidad social actual más llamativa como es la generada por la crisis económica y su proyección particular en el sector inmobiliario sobre sus promotores en cuyo supuesto es precisa la coordinación entre las decisiones que se adopten para garantía de los deberes impuestos por la Ley en los procesos concursales y el contenido del Registro bajo el modelo de la hipoteca legal tácita por gastos de urbanización.

ABSTRACT

*BANKRUPTCY
LENDER PRIORITY*

One of the most-striking manifestations of today's social reality is that generated by the economic crisis and its particular influence on developers in the real estate sector. Coordination is needed between the decisions taken to ensure discharge of the duties laid down by law in bankruptcy proceedings and the contents of registration records, under the model of the tacit statutory mortgage to secure development expenses.