

## Notas de afección por impuestos en las “Viviendas de protección oficial”

NOTAS MARGINALES DE AFECCION POR IMPUESTOS, ARBITRIOS Y CONTRIBUCIONES DEL ESTADO, PROVINCIA Y MUNICIPIO, EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Desde que se inició el sistema de protección oficial a la construcción de viviendas, y para fomentarla, se concedieron a los promotores un conjunto de beneficios fiscales consistentes en bonificaciones y exenciones de impuestos, arbitrios y contribuciones.

Esos beneficios están condicionados a que se cumplan las normas dictadas por el Gobierno en relación a la construcción de las viviendas y al uso o destino de las mismas.

Cuando la construcción se ajusta a esas normas se concede la calificación definitiva de «Vivienda de protección oficial», actual denominación que antes fuera la de «viviendas protegidas» y la de «viviendas de Renta Limitada». Otorgada la calificación definitiva, la situación que tal concesión origina dura un plazo determinado, transcurrido el cual las viviendas entran en el régimen fiscal normal.

Si las disposiciones sobre esta clase de viviendas se vulneran de manera que la infracción sea de las que la Ley considera muy grave, puede decretarse la pérdida de esa condición de protegida, puede «descalificarse» y en tal caso hay que abonar los impuestos, arbitrios y contribuciones que fueron declarados exentos o bonificados y sus intereses.

Para este supuesto, el Estado, la Provincia o el Municipio, que dejaron de percibir esos impuestos, necesitan una garantía de que

van a poder hacerlos efectivos. Y la mejor es afectar la propia finca al pago.

Con este enunciado general queda centrado el problema que nos ocupa: cómo lograr esa afección de la finca.

Es interesante hacer notar que con una legislación tan amplia, tan prolija y ya incluso con antigüedad de un tercio de siglo, como la de viviendas protegidas, se ofrezcan dudas sobre una materia de indudable importancia económica; ésta de la afección de las fincas en caso de descalificación por sanción.

Creemos que no está muy clara la forma de lograr esa afección. Creemos que con la actual legislación, con el último reglamento sobre viviendas de protección oficial, que ha empezado a regir el 1 de enero de este año de 1969, siguen las dudas sobre la forma de afectar las fincas calificadas a las responsabilidades enunciadas someramente antes.

Para centrar totalmente el tema conviene hacer constar que nos referimos a la afección que debe plasmarse en los libros del Registro de la Propiedad, una vez concedida la calificación *definitiva* y para el caso de que sea descalificada por sanción.

La aclaración anterior no es ociosa, pues hay notas de afección que si están perfectamente reguladas en la legislación de viviendas protegidas. Se trata de las siguientes: Cuando el adquirente de un terreno declara en la escritura que es para construir viviendas de protección oficial, el liquidador concederá la exención «provisional», consignando el «importe» de la liquidación. El Registrador pondrá al margen de la inscripción de la finca una nota de afección para el caso de que no se construyan las viviendas protegidas. Una vez construidas, o sea una vez obtenida la calificación definitiva, la exención «provisional» se eleva a «definitiva», y puesto que la nota de afección se registró para el caso de que no se cumpliese el requisito que originó la provisionalidad, una vez cumplido el mismo la nota se debe cancelar.

Esta situación de exención «provisional» ya la previó el Reglamento de 8 de septiembre de 1939 al establecer en su artículo 24, número 7, que «para gozar de la exención en los casos de legados, donaciones y subvenciones a favor de entidades públicas y benéficas con destino a la construcción de Viviendas de Renta Limitada habrán de garantizar el empleo de los bienes para ese destino,

como sigue: El Instituto de la Vivienda fijará el plazo para hacer el proyecto. Aprobado éste se declarará el documento exento, haciéndose constar por medio de nota en el documento que quedan afectos los terrenos al pago del impuesto no liquidado para el caso de que no se haga la construcción. De esta afección *se tomará* razón en el Registro de la Propiedad. La afección cesará y la nota se cancelará cuando a la recepción de las obras se obtenga la calificación definitiva».

Un texto idéntico se encuentra en el artículo 32 del Decreto de 1 de julio de 1955, Reglamento de Viviendas de Renta Limitada que desarrolló la Ley de 15 de julio de 1954. Y además en este Reglamento, en su artículo 31 se arbitró la misma solución para los casos en que el adquirente declaraba que iba a construir Viviendas de Renta Limitada: «el liquidador concede exención provisional y en el plazo de un mes, tras la calificación definitiva, se presenta de nuevo el documento para que se eleve a definitiva la exención».

De igual forma, el artículo 65, número 28, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Transmisiones patrimoniales de 6 de abril de 1967, establece este tipo de exenciones provisionales al disponer:

«Los contratos de promesa de venta, adquisición a título oneroso, arrendamiento y cesión gratuita de los terrenos, así como los de derecho de superficie y de elevación de edificios que se otorguen con la finalidad de construir viviendas de protección oficial. La existencia de construcciones que hayan de derribarse para edificar no será obstáculo para gozar de la exención.

Para el reconocimiento de esta exención bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad expresada y quedarán sin efecto si transcurriesen tres años, a partir de dicho reconocimiento, sin que se obtenga la calificación provisional.

La exención se entenderá concedida con carácter *provisional* y condicionada al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas.»

El artículo 15 del mismo texto legal completa esta normativa.

Obsérvese que estos supuestos originan una nota de afección para una situación «provisional» pendiente de un evento que la «perfecciona». Esta provisionalidad está expresamente reconocida en el artículo 43, último párrafo del apartado A) del Reglamento vigente de Viviendas refiriéndose, entre otros, al caso de adquisición de bienes y derechos realizados con la finalidad de construir viviendas de protección oficial.

Luego veremos que las notas de afección que motivan este estudio, son para unos supuestos completamente distintos; son supuestos de exenciones concedidas «definitivamente» que se «revocan». Hay la misma diferencia que puede existir entre una condición suspensiva y una resolutoria.

Centrado así el problema vamos a estudiar los preceptos legales que tratan del mismo, siguiendo un orden cronológico, pues, aunque algunos estén derogados, la comparación de unos con otros será ilustrativa de la ambigüedad y falta de rigor con que la Ley se produce.

El Decreto de 8 de septiembre de 1939, Reglamento que desarrolla la Ley de «Viviendas Protegidas» de 19 de abril de 1939 y creadora del Instituto Nacional de la Vivienda, decía en su artículo 65:

«De las calificaciones definitivas se tomará razón en el Registro de la Propiedad para que quede asegurada al Estado, Provincia o Municipio, la devolución del importe de las exenciones tributarias y de arbitrios y el pago del interés legal de aquellas y de éstos, en el caso de que se decrete la descalificación de las respectivas casas.»

El Decreto de 1 de julio de 1955, en su artículo 93, párrafo 3.º, repetía las mismas palabras que acabamos de transcribir, cambiando sólo la última palabra «casas» por «viviendas». Este Decreto es el que promulgó el Reglamento sobre «Viviendas de Renta Limitada» y desarrolló la Ley de 15 de julio de 1954 reguladora de tales viviendas.

El Decreto de 24 de julio de 1963, texto refundido de la Legislación de «Viviendas de Protección oficial» adaptado a la Ley de Reforma Tributaria por virtud del Decreto de 3 de diciembre de

1964 en lo referente a las exenciones y bonificaciones tributarias, dispone en su artículo 37 lo siguiente:

«El procedimiento para imposición de sanciones, se regulará conforme a la Ley de Procedimiento administrativo. La ejecución de lo acordado en la resolución se llevará a cabo por vía de apremio según las normas del Estatuto de Recaudación y en consecuencia...»

Y el Reglamento de «Viviendas de Protección oficial» dado por Decreto de 24 de julio de 1968, que junto con el texto refundido de 24 de julio de 1963, ha empezado a regir el 1 de enero de este año de 1969, dispone en su artículo 99 lo siguiente:

«La cédula de calificación definitiva, junto con la escritura declarativa de que la construcción está comenzada, a que se refiere el apartado b) del artículo 97 de este Reglamento, constituirá título suficiente para la toma de razón, por nota marginal en el Registro de la Propiedad, de la declaración de obra nueva. En la misma forma se hará constar la afección de la finca para que quede garantizado al Estado, Provincia o Municipio el pago del importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, derechos, tasas y sus recargos, cuya exención o reducción se hubiere concedido, así como el pago del interés legal de dichas cantidades, en el caso de que se decrete la descalificación de las respectivas viviendas».

A la vista de estas disposiciones, sobre todo, del artículo 99 del Reglamento vigente, últimamente transcrito, puede pensarse que el Registrador de la Propiedad, al presentársele en el Registro la cédula de calificación definitiva, debe poner una nota al margen de la inscripción de la finca que diga algo así:

«Esta finca queda afecta al pago de las contribuciones, impuestos, arbitrios, derechos, tasas y sus recargos, cuya exención o reducción concedió el Estado, la Provincia o el Municipio, así como al pago del interés legal de las cantidades que resulten exigibles por esos conceptos, en el caso de que se decrete la descalificación de las respectivas viviendas, durando la afección que

refleja esta nota, cincuenta años, a partir de la fecha de la calificación definitiva registrada en el asiento X. Fecha y firma.»

Si las normas jurídicas pudieran aplicarse, o mejor dicho, interpretarse, aisladamente, olvidando todas las demás, quizá pudiera extenderse en los libros del Registro esa nota de afección sin problemas. Como las leyes no pueden aplicarse así, con abstracción de todas las demás que regulan la misma materia, creemos que esa nota no puede ni debe reflejarse en esa forma.

Tal nota marginal dejaría afecta la finca a unas contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas, recargos, derechos e intereses no determinados en su concepto preciso ni en su cuantía, en favor de tres entidades públicas y nada menos que por un plazo que antes del Reglamento vigente era de 20 años y hoy, a partir del 1 de enero de 1969, será de cincuenta.

Creemos que con ello se vulnerarían principios hipotecarios básicos en nuestro sistema legal, se atacarían las mínimas garantías precisas para un seguro tráfico jurídico y se incumplirían preceptos vigentes que impiden tal gravamen indeterminado.

Para hacer esta afirmación nos basamos en los siguientes argumentos:

1.º Ninguno de los preceptos examinados «ordena» que al registrarse la calificación definitiva se extienda por el Registrador una nota de afección global e indeterminada. Ni lo ordena el Reglamento de Viviendas de Protección oficial vigente, ni lo ordenaron los anteriores.

Los Decretos de 8 de septiembre de 1939, artículo 65, y de 1 de junio de 1955, artículo 93, antes citados, decían simplemente que «de las calificaciones definitivas se 'tomará razón' en el Registro de la Propiedad para que quede asegurado al Estado, etc...» (véase el texto transcrito antes). O sea, estos Decretos lo único que ordenaban era registrar la calificación sin más. Quizá se daba, por supuesto, que con registrar la calificación bastaba para garantizar frente a todos la devolución de los conceptos tributarios declarados exentos o bonificados, idea de la que no participamos.

Una Circular de la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, de fecha 5 de julio de 1943, citada en la publicación de ese Instituto, «Viviendas Protegidas», 1947, ordenaba que «se diese traslado al Registro de la Propiedad de la resolución calificando

definitivamente las viviendas *a los efectos prevenidos* en el artículo 65 del Reglamento de 8 de septiembre de 1939».

Abunda en la idea expuesta de que lo único que había que hacer era registrar la calificación.

El Decreto de 24 de julio de 1968, Reglamento vigente, en su artículo 99, transcrito anteriormente y a cuyo texto nos remitimos, tampoco ordena extender esa nota de afección general. Es un precepto que regula sólo dos problemas puramente formales. Dice en primer término cual es el *título formal bastante* para registrar la obra nueva y la *clase de asiento* que se practicará; la escritura de «obra comenzada» (que se habrá inscrito previamente según el artículo 97 *e*), junto con la calificación definitiva, serán título bastante para hacer constar en el Registro la declaración de obra nueva (hay que entender obra nueva «terminada») y ello por nota marginal. Y añade después que «*en igual forma* se hará constar la afección de la finca...». Estas palabras, «en igual forma» lo único que significan es que la afección que proceda se hará constar por nota marginal. Sólo indican la *clase de asiento* en que se reflejará la afección. Pretender que también significan que el Registrador *de oficio* extenderá la nota de afección en favor de las tres entidades públicas y por todo lo que en ese párrafo se indica como posible responsabilidad, creemos que es excesivo.

Compárese su redacción con la del artículo 15 del texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales sobre exenciones provisionales, donde se dispone, se ordena, que «consignado por el Liquidador el *importe* de la liquidación exenta o bonificada, el Registrador pondrá *nota de afección*»; compárese, repetimos, este texto con el que comentamos donde sólo se indica la «clase» de asiento que servirá para reflejar la afección.

Las palabras «en igual forma» están en relación con el artículo 194 de la Ley Hipotecaria que, en su párrafo tercero, y después de conceder al Estado, Provincia y Municipio una preferencia tácita por dos anualidades como máximo de contribuciones e impuestos, dispone que «para que el Estado, Provincia o Municipio tengan preferencia por mayor suma de esas dos anualidades, *podrán* exigir una hipoteca especial «en la forma» que determinen los reglamentos administrativos». Por consiguiente, uno de los aspectos de «esa forma» es el de la manera de reflejar esa hipoteca especial

legal, que en este caso será, según el reglamento de viviendas. por nota marginal. Otros aspectos de «forma» serán el del título registrable, contenido del mismo y persona que lo expida. De estos importantes aspectos no se ocupa el Reglamento de Viviendas de Protección oficial.

Que este artículo 99 del Reglamento que comentamos, no ordena practicar la nota de afección en esa forma general, y de oficio, cuando se registre la calificación definitiva, parece demostrarlo también su comparación con el artículo 146 del mismo texto legal, que dispone lo que sigue:

«El transcurso del plazo de 50 años desde la calificación definitiva extingue las limitaciones derivadas del régimen legal... cancelándose *de oficio* en el Registro de la Propiedad las afecciones que se hubiesen producido como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 99.»

En el 99 no se ordena practicar la afección. Sólo se indica la clase de asiento que la reflejará, ya sea afección a favor del Estado o de la Provincia o del Municipio, en tanto que en el 146 se ordena cancelar de oficio las afecciones que se hubieran producido. La actuación de oficio no debe presumirse.

El que el artículo 146 se refiera a «las afecciones (en plural) que se hubieran producido» demuestra que no es una afección única, global e indiscriminada en favor de tres entidades públicas la que hay que reflejar. Volveremos sobre este punto más adelante.

2.º Con esa nota general e indeterminada se infringiría el artículo 194 de la Ley Hipotecaria, que regula la preferencia del Estado, Provincia y Municipio, a través de dos clases de garantías:

A) Preferencia *tácita* por dos anualidades de contribuciones e impuestos como máximo.

B) Preferencia por mayor suma que la anterior; sólo podrá tenerla exigiendo una *hipoteca especial* en la forma que determinen los reglamentos administrativos.

La nota marginal *general* sustituiría, con daño, al derecho que tienen esas entidades para exigir una *hipoteca especial*, en la que conste cual es esa *mayor suma* (o sea, superior a las dos anualidades) que hay que garantizar.

3.º De igual forma se vulneraría el artículo 271 del Reglamento Hipotecario. Este artículo concreta hasta dónde responderá una finca por débitos fiscales en favor del Estado, Provincia y Municipios; «sólo responderá en los términos prescritos en el artículo 194 de la Ley Hipotecaria frente a cualquier acreedor o tercer adquirente»; es decir, sólo responderá de dos anualidades por hipoteca legal tácita y de cualquier otra suma que se haya garantizado por hipoteca legal especial. Y termina el artículo diciendo: «cuando se trate de contribuciones e impuestos distintos de 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».

Quedaría, pues, vulnerado este artículo 271 con esa nota general, porque se daría preferencia al Estado, Provincia y Municipio por débitos distintos a los previstos en el artículo 194 de la Ley Hipotecaria, y ello sin haber tomado la anotación de embargo que es requisito indispensable para lograr esa preferencia.

4.º Los artículos 9 de la Ley Hipotecaria (núm. 2) y 51 de su Reglamento (núm. 6) exigen que en las inscripciones conste *la extensión* del derecho que se inscriba.

El artículo 166 del mismo Reglamento exige que en las anotaciones de embargo conste el *importe* de lo que se asegure por principal, intereses y costas.

Los artículos 12 de la Ley y 216 del Reglamento Hipotecario exigen igualmente determinación concreta de la responsabilidad de la finca cuando se inscriba una hipoteca.

En suma, el principio de especialidad y todas las previsiones del legislador para lograr que los gravámenes sean *determinados* en su cuantía, caerían por tierra con esa nota general de afección. La necesidad de una eficaz y clara publicidad para dar seguridad al tráfico jurídico se olvidarían y se volvería a situaciones de indeterminación, eventualidad y clandestinidad que ya hace más de un siglo que se desterraron de nuestro sistema inmobiliario.

¿Quién puede saber al adquirir una vivienda de protección oficial a lo que está afecta, con una nota marginal del tipo de la que comentamos? ¿Cuántos años de contribución territorial? ¿Qué «derechos»? ¿Qué tasas? ¿Cuántos recargos?:

El posible adquirente necesitaría iniciar un árduo peregrinar por las oficinas del Estado, las de la Diputación provincial y las del Ayuntamiento para tratar de averiguar qué impuestos, contribuciones, arbitrios, derechos, tasas, etc., le habían sido bonificados o declarados exentos al promotor de la vivienda, para llegar a la conclusión de que, hasta pasados 50 años de la calificación, nunca sabría lo que había adquirido.

En el propio artículo 99 del Reglamento de Viviendas de Protección oficial no ha podido eludirse, aunque sea de una manera muy vaga, esta necesidad de determinación de los gravámenes. Dice que la «afección se hará para que quede garantizado... el pago del *importe* de las contribuciones..., así como el interés legal de dichas *cantidades*...»: mal se compaginaria una afección indeterminada con términos como los de «importe» y «cantidad».

5.º Los preceptos hipotecarios alegados como prohibitivos de que se refleje una afección general e indeterminada son ineludibles. Hay que respetarlos, por expresa disposición de la propia Legislación de Viviendas de protección oficial.

En efecto, el Decreto de 24 de julio de 1963, en su artículo 37, relacionado anteriormente, dispone que «para ejecutar lo acordado en caso de imposición de sanciones se observarán las normas del Estatuto de Recaudación».

Y el Reglamento General de Recaudación de 14 de noviembre de 1968 establece en sus artículos 37 y 38 lo que sigue:

«Artículo 37. Hipoteca legal tácita.

1. En los tributos que graven periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro, o sus productos directos, ciertos o presuntos, la Hacienda Pública, con arreglo a lo que disponen la Ley y Reglamento Hipotecarios, tendrá preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque éstos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas tributarias no satisfechas correspondientes al año natural en que ejercita la acción administrativa de cobro y al inmediato anterior.

2. 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.

#### Artículo 38. Hipoteca especial.

1. Para tener igual preferencia que la indicada en el artículo precedente, por débitos anteriores a los expresados en él o por mayor cantidad de la que del mismo resulta, la Hacienda podrá exigir la inscripción de hipoteca especial. Esta hipoteca no surtirá efectos, sino desde la fecha en que quede inscrita.

2. Los Delegados de Hacienda acordarán y aceptarán, en su caso, la constitución de la hipoteca especial, observando las prescripciones de la Ley y Reglamento hipotecarios y demás leyes vigentes, y solicitarán la inscripción que corresponda.

3. Los Registradores practicarán la inscripción en vista del escrito que el Delegado de Hacienda les dirija, si aquellas prescripciones resultan cumplidas.»

De igual modo el artículo 665 del Decreto de 24 de junio de 1955, que aprueba el texto articulado de la Ley de Bases de Régimen Local de 17 de julio de 1945 y de 3 de diciembre de 1953, concede a las Haciendas locales prelación tácita sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, para el cobro *de sólo* la anualidad corriente y la última vencida de los recursos o arbitrios que graven a los bienes inmuebles.

La Instrucción General de Recaudación y Contabilidad de 24 de julio de 1969, publicada en el Boletín de 7 de octubre pasado, dedica dos extensas reglas, la 19 y la 20, a esta materia de preferencias de créditos realizables en bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad.

Esta Instrucción no está vigente en el momento en que escribimos estas notas. Empezará a regir el 1 de enero de 1970.

Para sintetizar diremos que de una manera clara y terminante, con técnica jurídica perfecta, se distingue en esas reglas la hipoteca legal tácita y la especial que debe constituirse si se quieren garantizar débitos distintos a los que ampara aquella.

Y lo que es más importante, se regula la *forma* de constituir esa hipoteca especial en sus dos modalidades; o voluntariamente por el deudor o unilateralmente por el Delegado de Hacienda. De esas normas sale robustecida la idea de que los posibles créditos del Estado han de garantizarse sin soslayar ni uno solo de los principios hipotecarios. El legislador ha tenido muy presente el principio de especialidad.

### CONCLUSION

Con todo lo anterior tenemos la convicción de que cuando se nos presente en el Registro un título de calificación definitiva no podemos, sin más, afectar la finca a esas responsabilidades por medio de una nota practicada de oficio en términos vagos, generales e indeterminados sobre los conceptos y cuantías, e incluso sobre las entidades a cuyo favor se extiende.

El obstáculo nace por una cuestión de forma que comporta importantes problemas de fondo. Los preceptos alegados como impedimentos no son de contenido meramente formal, pues en ellos radica el principio de especialidad, básico en cualquier sistema hipotecario.

Entonces lo que cabe preguntarse es esto: Si todo lo anterior se acepta, o si no todo, al menos, se admite la conclusión de que esa nota de afección no procede extenderla en la forma que rechazamos ¿cómo se garantizan los derechos del Estado, Provincia y Municipio?

Existen todos los presupuestos legales para que la garantía tenga efectividad, a falta sólo de concretar cual es el título formal, instrumental, apto para su acceso al Registro de la Propiedad.

El derecho a cobrar, caso de descalificación, los débitos fiscales y sus intereses, que declararon exentos o bonificaron esas entidades, es indudable.

Para que tal derecho pueda hacerse efectivo contra terceros ha de constituirse una garantía de conformidad con la legislación hipotecaria. Esta legislación establece que todo lo que exceda de dos anualidades de contribuciones e impuestos, cuya cobertura es una hipoteca tácita, ha de garantizarse a través de una hipoteca especial en la forma que determinen los reglamentos.

El Reglamento de Viviendas de Protección oficial faculta para que esa garantía, derecho de realización de valor, o como quiera llamársele, se haga por nota marginal.

Esa nota marginal será, pues, una hipoteca especial que, en lugar de reflejarse por inscripción propiamente dicha en el Registro, se reflejaría por nota marginal, y que suele llamarse de una manera general, «afección».

Tal nota expresará de algún modo el importe de la carga que se establece; de cuanto responderá la finca como máximo y de cuanto a favor de cada titular de la garantía.

Ese cuánto por cada titular viene determinado por el hecho de que pueden ser tres Haciendas completamente independientes las titulares. Es por esto que antes apuntábamos que es más lógico concebir varias notas de afección que una sola para los tres. Las oficinas de la Hacienda Pública serán las que puedan determinar qué impuestos y contribuciones estatales fueron bonificados o exentos. La Diputación y el Ayuntamiento, cuales los provinciales y municipales, respectivamente. Esto lo corrobora el artículo 48 del Reglamento de Viviendas vigente, que dispone:

«El reconocimiento de las exenciones y bonificaciones tributarias, a que se refieren los artículos anteriores, se hará por las oficinas de Hacienda y las de las respectivas Corporaciones Locales, previa la tramitación que corresponda, de conformidad con las normas que regulen cada tributo.»

Y llegamos al final: ¿Cuál es el título formal, el documento apto para producir el asiento en el Registro?

El Reglamento de Viviendas ha determinado un aspecto de esa forma: el de que se haga por nota marginal. Lo que no ha dicho es en virtud de qué título o documento.

Creemos que esto no ha tenido regulación legal ni reglamentaria hasta ahora, y ello ha motivado las dificultades, dudas y criterios de actuación más dispares.

Sólo muy recientemente se esbozó la solución; en el Reglamento de Recaudación de 14 de noviembre de 1968, al establecer, en su artículo 45, números 2 y 3, que «cuando la Ley reguladora de un tributo conceda exención o bonificación, cuya 'definitiva efectividad' dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de

cualquier requisito, la Administración hará figurar el *total importe* de la liquidación que hubiera debido exigirse de no mediar el beneficio fiscal, lo que se hará constar por nota de afección en los Registros públicos» y que «la extensión de esa nota de afección *será solicitada* por los Delegados de Hacienda, a menos que la liquidación se consigne en el documento que haya de acceder al Registro, en cuyo caso la nota de afección se extenderá de oficio».

Hoy completa estas normas la regla 23 de la Instrucción General de Recaudación y Contabilidad de 24 de julio de 1969, al decir que «los Registradores extenderán *de oficio* la nota marginal de garantía cuando *la liquidación* que no se hizo efectiva esté consignada en el propio documento que se presente en el Registro para su inscripción» y que, «*en otro caso*, los Delegados de Hacienda se dirigirán de oficio a los Registradores, interesando se tome la indicada nota marginal de garantía, acompañando certificación por duplicado del *total importe* de la liquidación a garantizar, con expresión de los bienes que quedan afectos».

Estos textos legales demuestran claramente que con la sola presentación de la calificación definitiva no se podía extender una nota de afección en favor de tres entidades públicas, sin discriminación de conceptos, ni determinación de cantidades.

En lo que al Estado se refiere, parecen disipadas desde ahora las dudas sobre la extensión de esas notas de afección.

¿Y en relación a la Provincia y al Municipio? No conocemos ningún precepto idéntico a los que existen para el Estado, pero no es difícil admitir como título bastante uno semejante al que hemos visto que puede expedir el Delegado de Hacienda para el Estado, cuyo documento sería expedido por el Presidente de la Corporación correspondiente, Provincia o Municipio. Si dichos Presidentes pueden expedir mandamientos de embargo para que se anote en los bienes del deudor, según el artículo 664 de la Ley de Bases de Régimen Local antes citada, con el fin de lograr prelación frente a los que puedan adquirir algún derecho inscribible en el Registro de la Propiedad, es lógico admitir que esa facultad es extensiva a la finalidad de lograr una preferencia en forma de afección especial por impuestos y arbitrios bonificados o declarados exentos para el cobro de los cuales, caso de descalificación, la le-

gislación de viviendas concede a esas entidades públicas un derecho claro e indiscutible.

En todo caso, lo que resulta inadmisibile es que esa garantía especial pueda lograrse por la extensión de oficio, sin disposición alguna que lo ordene, de una nota de afección que vulnere una serie de normas que están dadas para que haya claridad, determinación y seguridad en el tráfico jurídico.

ISIDORO DELGADO ROLLÁN.