

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ089838

### TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 18 de abril de 2023

Sala 3.<sup>a</sup>

R.G. 7272/2022

#### SUMARIO:

#### **Procedimiento de revisión en vía administrativa. Reclamaciones económico-administrativas. Suspensión de actos de contenido económico. Suspensión con garantías alternativas. Requisitos.**

*Garantía hipotecaria de carácter inmobiliario. Consideración de las cargas a efectos de valorar la suficiencia económica de la garantía ofrecida.* La suspensión de la ejecución de los actos impugnados en vía económico-administrativa se encuentra regulada en el art. 233 de la Ley 58/2003 (LGT), y se encuentra desarrollado reglamentariamente en los arts. 43, 44 y 45 del RD 520/2005 (RGRVA), sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 39.2 de la misma norma.

Dicho esto, en el presente caso subyacen dos cuestiones distintas. En primer lugar, determinar si la existencia de cargas previas sobre las fincas ofrecidas en como garantía hipotecaria determina su falta de idoneidad, y, en segundo lugar, si la garantía ofrecida en su conjunto es económicamente suficiente.

Pues bien, en relación con el hecho de que las cargas previas que recaen sobre las fincas referidas determinen la falta de idoneidad de la garantía, por las dificultades que puede plantear a la hora de la posible realización de los bienes, el Tribunal resuelve que las eventuales dificultades que pudieran surgir en el proceso de ejecución de la garantía constituida no pueden erigirse como causa de denegación, por lo que el hecho de que se encuentren gravadas con una carga preferente no determina, per se, su falta de idoneidad, en tanto que dicho razonamiento dejaría vacías de contenido todas las garantías consistentes en segunda o sucesivas hipotecas, no siendo oponibles las eventuales dificultades que se pudieran poner de manifiesto en un hipotético y futuro proceso de ejecución.

Con respecto a si la garantía aportada es económicamente suficiente, la garantía no resultaría económicamente suficiente en tanto que el valor neto de la garantía ofrecida es inferior al exigido para la suspensión en vía económico-administrativa. No obstante, el interesado alega que la garantía si es económicamente suficiente ya que teniendo en cuenta el importe del préstamo pendiente de amortizar, el saldo restante cubriría sobradamente el importe a garantizar.

Pues bien, a los efectos de valorar la suficiencia económica del bien ofrecido en garantía, tomando en consideración lo dispuesto en el art. 4.3 de la [Ley 2/1994](#) (Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios), según la interpretación dada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de mayo de 2015, en virtud de la cual se reconoce la posibilidad de la "recarga" de la hipoteca, entendida como la facultad de compensar las cantidades amortizadas del principal con nuevos importes recibidos sin pérdida del rango hipotecario, la cuantificación de la carga preferente no vendrá determinada por el saldo pendiente de amortización, sino por el total de la responsabilidad hipotecaria contratada. **(Criterio 1 de 1)**

#### PRECEPTOS:

Ley 58/2003 (LGT), art. 233.

RD 520/2005 (RGRVA), arts. 39, 40, 43, 44 y 45.

Ley 2/1994 (Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios), art. 4.

En Madrid, se ha constituido el Tribunal como arriba se indica, para resolver el presente incidente de suspensión.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

##### Primero.

Mediante Acuerdo de 13 de junio de 2022, notificado el 4 de julio, la Dependencia Regional de Recaudación (Delegación Especial de Madrid) declaró a D. **Axy** responsable subsidiario del pago de la deuda de **XZ SL**, en virtud del artículo 43.1 a) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con un alcance de 5.372.680,04 euros.

##### Segundo.

Disconforme con el acuerdo anterior, con fecha 29 de julio de 2022 interpuso reclamación ante este Tribunal Central, codificada con RG 00/07272/2022, que pende de resolución.

## Tercero.

Con fecha 8 de agosto de 2022, se solicitó la suspensión de la ejecución del acuerdo impugnado mediante el ofrecimiento de garantía hipotecaria sobre una serie de fincas, la cual fue denegada mediante Acuerdo de fecha ... de 2022, notificado el ..., con arreglo a los siguientes Hechos y Fundamentos:

### "ANTECEDENTES DE HECHO

(...)

SEGUNDO.- En dicha solicitud, el interesado ofrece como garantía hipoteca inmobiliaria sobre las siguientes fincas:

**FINCA\_1** (...), la finca se valora en 1.740.581,92 euros.

**FINCA\_2** (...), la finca se valora en 1.346.603,86 euros.

**FINCA\_3**(...), la finca se valora en 727.015,65 euros.

**FINCA\_4** y **FINCA\_5** (...). (...), las fincas se valoran en 4.637.430 euros (...). "Se ADVIERTE que el inmueble valorado se encuentra sujeto a expropiación forzosa." Y según nota simple registral incorporada en el informe de tasación, las fincas están gravadas con las siguientes cargas:

- **FINCA\_4:** Hipoteca a favor de **BANCO\_1** en garantía de 1.695.015,00 euros de principal, más intereses y costas. Plazo de 192 meses desde ...2010.
- **FINCA\_5:** Hipoteca a favor de **BANCO\_1** en garantía de 1.004.985,00 euros de principal, más intereses y costas. Plazo de 192 meses desde ...2010. (...).

(...) CUARTO.- El requerimiento fue contestado con fecha ...-2022, aportando la siguiente documentación:

(...) Certificado bancario que acredita el importe actual de las cargas. Se indica que la garantía es económicamente suficiente pues el importe de la hipoteca previa que se indica en el requerimiento no se corresponde con la deuda viva y descontando del valor total de los bienes (8.451.629,00 euros) la carga hipotecaria actual (772.480,85 euros) el saldo restante cubre sobradamente el importe a garantizar.

No se aporta garantía alternativa y reitera la idoneidad de la ofrecida alegando que "las segundas hipotecas son perfectamente legales y válidas, por lo que estando debidamente garantizado el interés económico de la Hacienda Pública, la existencia de una carga previa no debe constituir obstáculo para acceder a la suspensión solicitada."

Respecto a la agrupación de las fincas **FINCA\_4** y **FINCA\_5**, aporta nuevo informe que aclara el condicionante recogido en el informe de valoración inicial, indicando "...vinculación registral que es una mera formalidad jurídica que en nada afecta ni a la idoneidad ni a la suficiencia económica de los bienes ofrecidos en garantía".

QUINTO.- El importe de la garantía, a aportar para obtener la suspensión del acto recurrido, deberá cubrir el importe de dicho acto, los intereses de demora que genere la suspensión (actualmente al 3,75% anual) y los recargos que procederían en caso de ejecución (actualmente el 20%), (...).

En consecuencia, el importe total a garantizar en uno u otro caso y su desglose se indica en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	IMPORTE	
	Vía Contenciosa	Vía Eco - Admva
PRINCIPAL	5.372.680,04	5.372.680,04
REC. APREMIO	1.074.536,01	1.074.536,01
INTERESES	1.007.377,51	201.475,50
<b>TOTAL</b>	<b>7.454.593,56</b>	<b>6.648.691,55</b>

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

(...)

*TERCERO.- El contribuyente ofrece como garantía para la suspensión hipoteca inmobiliaria sobre diferentes fincas, de las cuales, las números **FINCA\_4** y **FINCA\_5** están gravadas con hipotecas a favor de entidades bancarias. (...), desde el punto de vista de su ejecución, las cargas previas que recaen sobre las fincas referidas determinan la falta de idoneidad de la garantía, por las dificultades que puede plantear a la hora de la posible realización de los bienes. (...). Para el que participa en la subasta del bien hipotecado, no es lo mismo adquirir un bien libre de cargas que otro con ellas; ello supone que las dificultades para la enajenación son mayores, los participantes en la subasta serán menos y las pujas realizadas serán por importes inferiores. Además, en relación con las cargas previas, es necesario tener en cuenta que, conforme a la normativa hipotecaria, si la ejecución corresponde a la hipoteca preferente, tras el remate del bien ejecutado, las hipotecas y demás cargas posteriores quedan canceladas, y solo si el importe obtenido es suficiente para pagar al acreedor preferente su crédito, los intereses y costas, el excedente se depositaría a favor de los acreedores sucesivos (artículo 132 de la Ley Hipotecaria de 1946, y 692 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*

*A mayor abundamiento, la garantía ofrecida es económicamente insuficiente debido a las propias cargas que gravan las fincas **FINCA\_4** y **FINCA\_5**. Según la tasación aportada, las cinco fincas se valoran en 8.451.631,43 euros y las **FINCA\_4** y **FINCA\_5** garantizan préstamos por importe de 2.700.000,00 euros, más intereses y costas (que dejan el valor por debajo de 6.000.000 de euros, cuando el importe mínimo a garantizar es de 6.648.691,55 euros). El contribuyente alega que la garantía es suficiente ya que el importe pendiente de amortizar asciende a 772.480,85 euros, por lo que el saldo restante cubriría sobradamente el importe a garantizar. Sin embargo, no puede admitirse lo alegado ya que, para la cuantificación de la carga previa que pudiera recaer sobre la garantía, hay que descontar del valor de tasación el importe total del préstamo hipotecario concedido en la fecha de su formalización, así como los intereses ordinarios, intereses de demora y costas que constasen en la escritura de constitución de la carga previa, con independencia del capital pendiente de amortizar. Ello es así en la medida en que el deudor puede suscribir con la entidad bancaria una novación de dicha hipoteca manteniendo el rango hipotecario, ampliando el capital del préstamo que ya se encontrase amortizado, con la única condición de no rebasar el importe total de la hipoteca inicialmente concedida, según la interpretación dada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 14 de mayo de 2015 (publicada en el BOE de 9 de junio de 2015, Sección III) del artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, tras la reforma introducida por la Ley 41/2007.*

## ACUERDO

*No siendo idóneas las fincas números **FINCA\_4** y **FINCA\_5** en los términos arriba indicados, el resto de las fincas ofrecidas resultan insuficientes para garantizar el acto impugnado, (...).*

## Cuarto.

Con fecha ... de 2022, el interesado dedujo el presente incidente de suspensión manifestando su disconformidad con la falta de idoneidad de la garantía alegando, en síntesis, los extremos siguientes:

- Que el valor total de los bienes ofrecidos en garantía asciende a 8.451.629 euros y el importe de las cargas pendientes a 772.480,85 euros, por lo que el importe restante (7.679.148,15) cubre "sobradamente" el total que debe garantizarse (7.454.593,56).
- Que, dado que las garantías ofrecidas son económicamente suficientes para garantizar el pago de la deuda tributaria, resulta indiferente que las **FINCA\_4** y **FINCA\_5** estén gravadas con hipotecas a favor de entidades de crédito.
- Que la existencia de hipotecas anteriores constituidas a favor de entidades bancarias no afecta a la idoneidad de la garantía ofrecida.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero.

Este Tribunal es competente para conocer del presente incidente de suspensión de conformidad con el artículo 233 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT) y el artículo 44 del Real Decreto 520/05, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley en materia de Revisión en Vía Administrativa (RGRVA).

### Segundo.

La suspensión de la ejecución de los actos impugnados en vía Económico Administrativa se encuentra regulada en el artículo 233 LGT, según el cual:

1. *La ejecución del acto impugnado quedará suspendida automáticamente a instancia del interesado si se garantiza el importe de dicho acto, los intereses de demora que genere la suspensión y los recargos que procederían en caso de ejecución de la garantía, en los términos que se establezcan reglamentariamente. (...).*

2. *Las garantías necesarias para obtener la suspensión automática a la que se refiere el apartado anterior serán exclusivamente las siguientes:*

a) *Depósito de dinero o valores públicos.*

b) *Aval o fianza de carácter solidario de entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o certificado de seguro de caución.*

c) *Fianza personal y solidaria de otros contribuyentes de reconocida solvencia para los supuestos que se establezcan en la normativa tributaria.*

3. *Cuando el interesado no pueda aportar las garantías necesarias para obtener la suspensión a que se refiere el apartado anterior, se acordará la suspensión previa prestación de otras garantías que se estimen suficientes, y el órgano competente podrá modificar la resolución sobre la suspensión en los casos previstos en el segundo párrafo del apartado siguiente.*

4. (...)

*En los supuestos a los que se refiere este apartado, el tribunal podrá modificar la resolución sobre la suspensión cuando aprecie que no se mantienen las condiciones que motivaron la misma, cuando las garantías aportadas hubieran perdido valor o efectividad, o cuando conozca de la existencia de otros bienes o derechos susceptibles de ser entregados en garantía que no hubieran sido conocidos en el momento de dictarse la resolución sobre la suspensión. (...)*

El precepto anterior se encuentra desarrollado reglamentariamente en los artículos 43, 44 y 45 RGRVA, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 39.2:

2. *No obstante, a solicitud del interesado se suspenderá la ejecución del acto impugnado en los siguientes supuestos:*

a) *Cuando se aporte alguna de las garantías previstas en el artículo 233.2 y 3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en los términos previstos en los artículos 43, 44 y 45 de este reglamento. (...), y de lo dispuesto en el artículo 40.2 RGRVA, relativo a la solicitud de suspensión:*

2. *La suspensión deberá solicitarse en escrito independiente e ir acompañada por los documentos que el interesado estime procedentes para justificar la concurrencia de los requisitos necesarios para su concesión y de una copia de la reclamación interpuesta.*

*Deberá aportarse necesariamente la siguiente documentación:*

a) *Cuando se solicite la suspensión automática, se adjuntará el documento en que se formalice la garantía, que deberá incorporar las firmas de los otorgantes legitimadas por un fedatario público, por comparecencia ante la Administración autora del acto o generadas mediante un mecanismo de autenticación electrónica. Dicho documento podrá ser sustituido por su imagen electrónica con su misma validez y eficacia, siempre que el proceso de digitalización garantice su autenticidad e integridad.*

b) *Cuando se solicite la suspensión con otras garantías distintas a las del párrafo a), se deberá justificar la imposibilidad de aportar las garantías previstas para la suspensión automática. También se detallará la naturaleza y las características de las garantías que se ofrecen, los bienes o derechos sobre los que se constituirá y su valoración realizada por perito con titulación suficiente. Cuando exista un registro de empresas o profesionales especializados en la valoración de un determinado tipo de bienes, la valoración deberá efectuarse, preferentemente, por una empresa o profesional inscrito en dicho registro. (...).*

Más concretamente, en lo que respecta a la suspensión con prestación de otras garantías, el artículo 44 RGRVA establece lo siguiente:

1. *La solicitud de suspensión con prestación de otras garantías a que se refiere el artículo 233.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, presentada junto con la documentación a la que se refiere el artículo 40.2.b) de este*

reglamento, suspenderá cautelarmente el procedimiento de recaudación relativo al acto recurrido si la deuda se encontrase en periodo voluntario en el momento de presentarse la solicitud.

Si la deuda se encontrara en periodo ejecutivo, la solicitud de suspensión no impedirá la continuación de las actuaciones de la Administración, sin perjuicio de que proceda la anulación de las efectuadas con posterioridad a la fecha de solicitud si la suspensión fuese concedida finalmente.

2. La competencia para tramitar y resolver la solicitud corresponderá al órgano de recaudación que se determine en la norma de organización específica. (...).

4. (...) La resolución que otorgue la suspensión detallará la garantía que debe ser constituida y el plazo en que debe constituirse.

5. Contra la denegación podrá interponerse un incidente en la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el acto cuya suspensión se solicitó.

La resolución que ponga término al incidente no será susceptible de recurso.

Los preceptos anteriores han de complementarse con las instrucciones contenidas en la Resolución de 21 de diciembre de 2005, de la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos y Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se dictan criterios de actuación en materia de suspensión de la ejecución de los actos impugnados mediante recursos y reclamaciones, la cual, dedica el apartado Cuarto a la "suspensión de la ejecución de los actos objeto de reclamación económico-administrativa".

Particularmente, el punto 3 contempla la tramitación de las solicitudes de suspensión por aportación de otras garantías, estableciendo expresamente que:

3.1.5 Serán aplicables a esta modalidad de suspensión los requisitos de suficiencia económica previstos en el apartado tercero.3, así como lo previsto en el apartado tercero.4.1, y a tal efecto, en virtud del apartado tercero.3:

### 3. Requisitos de suficiencia económica de las garantías.

3.1 Las garantías aportadas para obtener la suspensión de la ejecución de los actos impugnados deberán cubrir el importe correspondiente a la deuda cuya suspensión se solicita, los recargos que se hubieren devengado en la fecha de la solicitud, y los intereses que se devenguen durante la tramitación del procedimiento revisor. (...) y de conformidad con el apartado tercero 4.1:

### 4. Requisitos de suficiencia jurídica de las garantías.

4.1 Sin perjuicio de los requisitos específicos de cada modalidad de garantía, en el texto del documento mediante el cual se formalice deberán constar, al menos, las siguientes indicaciones:

- a) Identificación de la deuda cuyo pago garantiza.
- b) Importes garantizados en concepto de principal, recargos e intereses de demora, según proceda.
- c) Identificación del procedimiento revisor que justifica la suspensión, con indicación de la fecha de presentación del escrito de interposición.
- d) Carácter indefinido de la garantía, que mantendrá su vigencia hasta la fecha en la que la Administración autorice la cancelación.
- e) Ámbito al que se extiende la cobertura, señalando si comprende únicamente la fase de reposición, o bien extiende sus efectos al procedimiento económico-administrativo y, en su caso, al recurso contencioso-administrativo.
- f) Órgano a cuya disposición se constituye la garantía.
- g) Indicación de que, en caso de que sea necesaria su ejecución, se seguirá el procedimiento administrativo de apremio.

## Tercero.

En el presente supuesto, el interesado solicitó la suspensión de la ejecución del Acuerdo de ... de 2022 mediante el ofrecimiento de garantía inmobiliaria sobre cinco fincas cuyo valor total de tasación asciende a 8.451.631,43 euros. No obstante lo anterior, dos de ellas (fincas nº **FINCA\_4** y **FINCA\_5** valoradas en 4.637.430 euros), se encuentran gravadas con una carga total de 2.700.000 euros, con arreglo al desglose siguiente:

- **FINCA\_4:** Hipoteca a favor de **BANCO\_1** en garantía de 1.695.015,00 euros de principal, más intereses y costas. Plazo de 192 meses desde...-2010.

- **FINCA\_5:** Hipoteca a favor de **BANCO\_1** en garantía de 1.004.985,00 euros de principal, más intereses y costas. Plazo de 192 meses desde ...-2010, lo que, a juicio del órgano de recaudación, determina, por un lado, "la falta de idoneidad de la garantía, por las dificultades que puede plantear a la hora de la posible realización de los bienes", y, por otro, la insuficiencia económica, en tanto que descontando al valor total de tasación (8.451.631,43), el importe de las citadas cargas (2.700.000), la cuantía resultante queda "por debajo de 6.000.000 euros, cuando el importe mínimo a garantizar es de 6.648.691,55 euros".

Por tanto, subyacen dos cuestiones distintas que requieren un análisis diferenciado. En primer lugar, determinar si la existencia de cargas previas sobre las referidas fincas determina su falta de idoneidad, y, en segundo lugar, si la garantía ofrecida en su conjunto es económicamente suficiente.

#### Cuarto.

En lo que respecta a la primera cuestión, el órgano de recaudación expone que:

*"las cargas previas que recaen sobre las fincas referidas determinan la falta de idoneidad de la garantía, por las dificultades que puede plantear a la hora de la posible realización de los bienes", justificando su afirmación en que:*

*"para el que participa en la subasta del bien hipotecado, no es lo mismo adquirir un bien libre de cargas que otro con ellas; ello supone que las dificultades para la enajenación son mayores, los participantes en la subasta serán menos y las pujas realizadas serán por importes inferiores",*

y al respecto debe precisarse que las eventuales dificultades que pudieran surgir en el proceso de ejecución de la garantía constituida no pueden erigirse como causa de denegación, habiéndose pronunciado en este sentido el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en su Sentencia de 30 de septiembre de 2021 [Rec. 248/2020], en la que transcribe lo declarado en otra sentencia anterior de la misma Sala [nº263/2021, de 24 de marzo, rec 286/2020], indicando al efecto que:

*"... la constitución de prenda sobre participaciones sociales es una garantía admitida en nuestro ordenamiento jurídico, y que las circunstancias en que la Administración suele vincular a supuestos como este, a una hipotética ejecución de la garantía ofrecida no pueden determinar la denegación de la suspensión solicitada desde el momento en que dificultad de ejecución no es equiparable a imposibilidad de ejecución, sin que, por otra parte, la administración haya dudado de la suficiencia económica de los bienes ofrecidos (...)",*

Dicho lo anterior, sobre esta particular cuestión se ha pronunciado el TEAR de Extremadura en la Resolución de 6 de septiembre de 2019 (RG 10/00246/2019/50/0), cuyos fundamentos pueden ser asumidos por este Tribunal Central y extrapolados al presente supuesto:

**CUARTO.- (...)** Aquí la Oficina de Recaudación, atendiendo al importe de las deudas a garantizar y al valor y la carga que gravaba la finca ofrecida, apreció suficiencia económica de la garantía, denegando la solicitud exclusivamente por considerar aquella "jurídicamente insuficiente"; y ello al entender que, existiendo una carga previa hipotecaria -aunque por una cantidad relativamente pequeña-, en la eventualidad de que aquella se ejecutase desaparecería la garantía a favor de la Hacienda Pública "ya que ese es el efecto que prevé nuestro derecho hipotecario en estos casos".

Es decir, que toda finca que se ofrezca en garantía, si tiene una carga previa -por mínima que sea- va a ser considerada por la Administración "jurídicamente insuficiente", aunque económicamente cubra con holgura el importe a garantizar. Y ello porque de ejecutarse la garantía por el acreedor preferente, desaparecería para la Hacienda Pública de acuerdo con el derecho hipotecario (no se cita ningún precepto).

Evidentemente, este razonamiento ha de ser rechazado, pues el mismo dejaría vacías de contenido todas las garantías consistentes en segunda o sucesivas hipotecas. El hecho de que se ejecute el bien para satisfacer la deuda existente con alguno de los acreedores hipotecarios, únicamente va a suponer que alguno de estos se quede sin garantía cuando el importe resultante de aquella ejecución no sea suficiente para cubrir el total de las deudas garantizadas, cuestión esta que es precisamente la que se tiene en cuenta al valorar la suficiencia económica de la garantía. Pero descartada la insuficiencia económica, en el caso de ejecutarse la garantía, y una vez satisfecha la deuda de los acreedores preferentes, el excedente ha de depositarse a favor de los acreedores sucesivos, por lo que no puede hablarse de que su garantía haya desaparecido, sino en todo caso de que ha modificado su naturaleza, al haberse hecho líquida. (...).

Por tanto, en relación a la primera cuestión suscitada, procede concluir que, si bien las fincas nº **FINCA\_4** y **FINCA\_5**, cuyo valor de tasación asciende a 4.637.430 euros, se encuentran gravadas con una carga preferente de 2.700.000 euros, ello no determina, per se, su falta de idoneidad, en tanto que dicho razonamiento "*dejaría vacías de contenido todas las garantías consistentes en segunda o sucesivas hipotecas*", no siendo oponibles las eventuales dificultades que se pudieran poner de manifiesto en un hipotético y futuro proceso de ejecución.

#### Quinto.

Expuesto lo anterior, procede analizar ahora si la garantía aportada es económicamente suficiente para garantizar un importe de 6.648.691,55 euros en vía Económico Administrativa, o bien, de 7.454.593,56 euros si la misma se extendiese a la vía Contenciosa, según los cálculos efectuados por el órgano de recaudación.

Para ello, se ofrece hipoteca inmobiliaria sobre las siguientes fincas:

Nº FINCA	TASACIÓN	CARGAS	GARANTÍA
FINCA_1	1.740.581,92	-	1.740.581,92
FINCA_2	1.346.603,86	-	1.346.603,86
FINCA_3	727.015,65	-	727.015,65
FINCA_4	4.637.430	1.695.015	1.937.430
FINCA_5		1.004.985	
<b>TOTAL</b>	<b>8.451.631,43</b>	<b>2.700.000</b>	<b>5.751.631,43</b>

A la vista de lo expuesto, la garantía no resultaría económicamente suficiente en tanto que el valor neto de la garantía ofrecida (5.751.631) es inferior al exigido para la suspensión en vía Económica Administrativa (6.648.691,55).

No obstante lo anterior, el interesado alega que la garantía si es económicamente suficiente ya que el importe del préstamo pendiente de amortizar asciende a 772.480,85 euros, por lo que el saldo restante cubriría sobradamente el importe a garantizar, lo que ha sido descartado por el órgano de recaudación, al considerar que:

*"... para la cuantificación de la carga previa que pudiera recaer sobre la garantía, hay que descontar del valor de tasación el importe total del préstamo hipotecario concedido en la fecha de su formalización, así como los intereses ordinarios, intereses de demora y costas que constasen en la escritura de constitución de la carga previa, con independencia del capital pendiente de amortizar",*

pues, según la interpretación dada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 14 de mayo de 2015 (publicada en el BOE de 9 de junio de 2015, Sección III) del artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, tras la reforma introducida por la Ley 41/2007:

*"el deudor puede suscribir con la entidad bancaria una novación de dicha hipoteca manteniendo el rango hipotecario, ampliando el capital del préstamo que ya se encontrase amortizado, con la única condición de no rebasar el importe total de la hipoteca inicialmente concedida".*

#### Sexto.

El artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, en la redacción otorgada por el artículo 13.2 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre:

1. En la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la modificación de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente, así como la alteración del plazo del préstamo, o ambas.

2. Cuando el prestamista sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley, las escrituras públicas de modificación de préstamos hipotecarios podrán referirse a una o varias de las circunstancias siguientes:

- i) la ampliación o reducción de capital;
- ii) la alteración del plazo;

- iii) las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente;
- iv) el método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo;
- v) la prestación o modificación de las garantías personales.

3. Las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación. En estos casos necesitará la aceptación por los titulares de derechos inscritos con rango posterior, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango. En ambos supuestos, se harán constar en el Registro mediante nota al margen de la hipoteca objeto de novación modificativa. En ningún caso será posible hacerlo cuando conste registralmente petición de información sobre la cantidad pendiente en ejecución de cargas posteriores.

Dicho precepto fue objeto de interpretación por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante Resolución de 14 de mayo de 2015, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de ..., por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario y de ampliación y modificación de hipoteca de máximo, destacando las siguientes consideraciones:

... A este respecto, ninguna duda cabe a este Centro Directivo que la respuesta a esa pregunta debe buscarse en la disposición transitoria única de la propia Ley 41/2007 que al establecer que «la ampliación de capital, sin alteración o pérdida de rango de la hipoteca inscrita, en los términos previstos en el artículo 13, apartado 2, de la presente Ley (...) sólo será aplicable a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigor de la presente Ley», configura, a partir de su entrada en vigor, un nuevo modelo de hipoteca que se distingue del precedente. Por tanto, parece obligado reconocer que ese nuevo modelo es el que se debe desprender de la voluntad de los redactores de la norma de introducir la «recarga» de la hipoteca, como medio de flexibilización de la accesoriedad de la misma a fin de convertirla en un instrumento financiero más útil para el deudor.

En todo caso, esta disposición transitoria única apunta a que el factor determinante para la correcta interpretación del artículo de referencia es la concurrencia del pacto de ampliación de capital de tal manera que el artículo 4.3 puede leerse (...) del siguiente modo: la ampliación del capital no supondrá, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando implique un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o exista una ampliación del plazo del préstamo por este incremento de la responsabilidad hipotecaria o ampliación del capital. Con esta interpretación se reconoce la posibilidad de la recarga de la hipoteca, entendida como la facultad de compensar las cantidades amortizadas del principal con los nuevos importes concedidos, siempre que la suma de éstos con el capital pendiente de amortización del préstamo primitivo no supere la cifra de capital inicialmente concedido, aunque existan acreedores intermedios, y con el mantenimiento del rango de la hipoteca que seguirá siendo única. (...).

Sobre esta particular cuestión se ha pronunciado el TEAR de Galicia, en su Resolución de 4 de marzo de 2021 (RG 15/01224/2020/50), fijando el siguiente criterio:

**SEXTO.-** (...). De acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 4.3 de la Ley 2/1994, y siguiendo la interpretación que hace del mismo la Dirección General de los Registros y del Notariado en la mencionada resolución de 14 de mayo de 2015, la carga preferente que hay que tener en cuenta a la hora de valorar la suficiencia del bien ofrecido en garantía no viene dada por el importe del principal del préstamo ni por el importe pendiente de pago de la hipoteca sino por el total de la responsabilidad hipotecaria contratada. (...).

En sede judicial, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña dictó Sentencia 11102/2019 con fecha 15 de noviembre de 2019 [Rec. 736/2017], en un asunto de cierta similitud al presente, pronunciándose en los siguientes términos:

«**SEXTO:** En el presente caso, como ya ha quedado dicho, la AEAT denegó la suspensión la falta de suficiencia económica y jurídica de las garantías, al no haberse aportado valoración pericial de una de las fincas ofrecidas en garantía y encontrarse la otra gravada con dos hipotecas que garantizan unas responsabilidades originales de 3.256.000 euros y 3.476.000 euros, cuya suma supera su valor de tasación de 6.623.503,70 euros, siguiendo el criterio de la Instrucción 4/2015, de 31 de julio, de la Dirección del Departamento de Recaudación de la AEAT, tras su modificación por la Instrucción 8/2015, de 17 de diciembre. (...).

... Pues bien, el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, en la redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, dispuso que "Las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación. En estos casos necesitará la aceptación por los titulares de derechos inscritos con rango posterior, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango. En

ambos supuestos, se harán constar en el Registro mediante nota al margen de la hipoteca objeto de novación modificativa. En ningún caso será posible hacerlo cuando conste registralmente petición de información sobre la cantidad pendiente en ejecución de cargas posteriores".

La Resolución de 14 de mayo del 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE 9 de junio), apartándose de su anterior criterio, interpreta el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, en la redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, del siguiente modo: "la ampliación del capital no supondrá, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando implique un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o exista una ampliación del plazo del préstamo por este incremento de la responsabilidad hipotecaria o ampliación del capital. Con esta interpretación se reconoce la posibilidad de la recarga de la hipoteca, entendida como la facultad de compensar las cantidades amortizadas del principal con los nuevos importes concedidos, siempre que la suma de éstos con el capital pendiente de amortización del préstamo primitivo no supere la cifra de capital inicialmente concedido, aunque existan acreedores intermedios, y con el mantenimiento del rango de la hipoteca que seguirá siendo única". Así, la Introducción a la Instrucción 8/2015, justifica la necesidad de establecer los "bienes que como norma general no se admitirán como garantía" para tener en consideración la posibilidad de la recarga de la hipoteca con mantenimiento de rango a la hora de aceptar segundas y ulteriores hipotecas como garantía suficiente para la suspensión en la ejecución de los actos recurridos mientras se tramitan, reclamaciones económico administrativas, en la interpretación efectuada por la resolución de la DGRN de 14 de mayo del 2015 que entiende que el acreedor hipotecario puede volver a entregar al deudor hipotecario el capital amortizado del préstamo hipotecario, manteniendo el rango de la hipoteca originaria, sin requerir el consentimiento de titulares de anotaciones o inscripciones posteriores, y que los únicos requisitos que se exigen para este mantenimiento de rango son que no se supere la responsabilidad hipotecaria inicial y que, además, no se modifique el plazo del préstamo. Aunque las resoluciones de la DGRN no son fuentes del derecho y carecen de efecto vinculante para los Tribunales, sus resoluciones expresas por las que se estime un recurso, mientras no se anule por los Tribunales, tienen carácter vinculante para el Registrador afectado y para aquéllos que hayan de calificar el documento que las motivó. La nueva interpretación del artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios que efectúa la DGRN en la mencionada resolución es plausible y en lo que se alcanza no ha sido desautorizada por la jurisprudencia, por lo que siendo tal el criterio de la DGRN, consideramos que queda justificado el cambio de criterio aplicado por la Dependencia de Recaudación en el acto impugnado respecto del alegado precedente para considerar que contrariamente a la anterior que la garantía ofrecida no era idónea y suficiente para garantizar la suspensión, pues dado que las responsabilidades garantizadas por las hipotecas que ya gravaban la finca excedían del valor de tasación de la finca, existía un riesgo cierto de que una posible "recarga" por parte de los acreedores con rango hipotecario preferente hiciera inefectiva la garantía hipotecaria ofrecida. (...)"

Criterio que ha sido reiterado por Sentencia 1682/2021, de 25 de marzo de 2021, del mismo Tribunal.

### Séptimo.

En este sentido, el criterio expuesto solo será aplicable a las hipotecas constituidas a partir del 9 de diciembre de 2007, fecha de entrada en vigor de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que modificó, a su vez, la redacción del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, y a tal efecto, según consta en la documentación examinada, el préstamo hipotecario que recae sobre las fincas nº **FINCA\_4** y **FINCA\_5** se inscribió con fecha ... 2010, mediante la escritura otorgada el ... 2010.

Por tanto, si bien es cierto que, según acredita el interesado, el importe pendiente de amortizar asciende a 772.480,85 euros, lo que otorgaría un valor neto a la garantía ofrecida de 7.679.150,58 euros (8.451.631,43 - 772.480,85), también lo es que, conforme al criterio anterior, existe un «riesgo cierto de que una posible "recarga" por parte de los acreedores con rango hipotecario preferente hiciera inefectiva la garantía hipotecaria ofrecida», por lo que la carga ha de valorarse por el «total de la responsabilidad hipotecaria contratada», esto es, 2.700.000 euros, y como quiera que el importe mínimo a garantizar (6.648.691,55) es superior al del conjunto de la garantía ofrecida (5.751.631,43), es claro que resulta económicamente insuficiente.

Por lo expuesto,

Este Tribunal Económico-Administrativo.

### ACUERDA

DESESTIMAR el incidente de suspensión.

### RECURSOS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 236.6 LGT y 44.5 RGRVA, la presente resolución no será susceptible de recurso.

Sitio web del Ministerio de Hacienda y Función Públicas