

30 JAN 2024

La Hipoteca en el Desarrollo del Modelo Económico. 1ª ed., abril 2017

ARANZADI

Este PDF contiene

[13. Garantías en el aplazamiento o fraccionamiento del pago de las deudas tributarias: la hipoteca y su tratamiento fiscal \(MIGUEL A. VÁZQUEZ TAÍN\), p.RB-13.1](#)

La Hipoteca en el Desarrollo del Modelo Económico. 1ª ed., abril 2017

13. Garantías en el aplazamiento o fraccionamiento del pago de las deudas tributarias: la hipoteca y su tratamiento fiscal (MIGUEL A. VÁZQUEZ TAÍN)

13 Garantías en el aplazamiento o fraccionamiento del pago de las deudas tributarias: la hipoteca y su tratamiento fiscal

MIGUEL A. VÁZQUEZ TAÍN

Profesor Titular de Economía Pública y Sistemas Fiscales

Sumario:

- I. Introducción
- II. Procedimiento para el aplazamiento o fraccionamiento de las deudas tributarias
- III. Las garantías. Aspectos generales
- IV. La hipoteca como garantía de las deudas tributarias
- V. Tratamiento fiscal de las hipotecas en garantía de las deudas tributarias
- VI. Conclusiones
- VII. Bibliografía

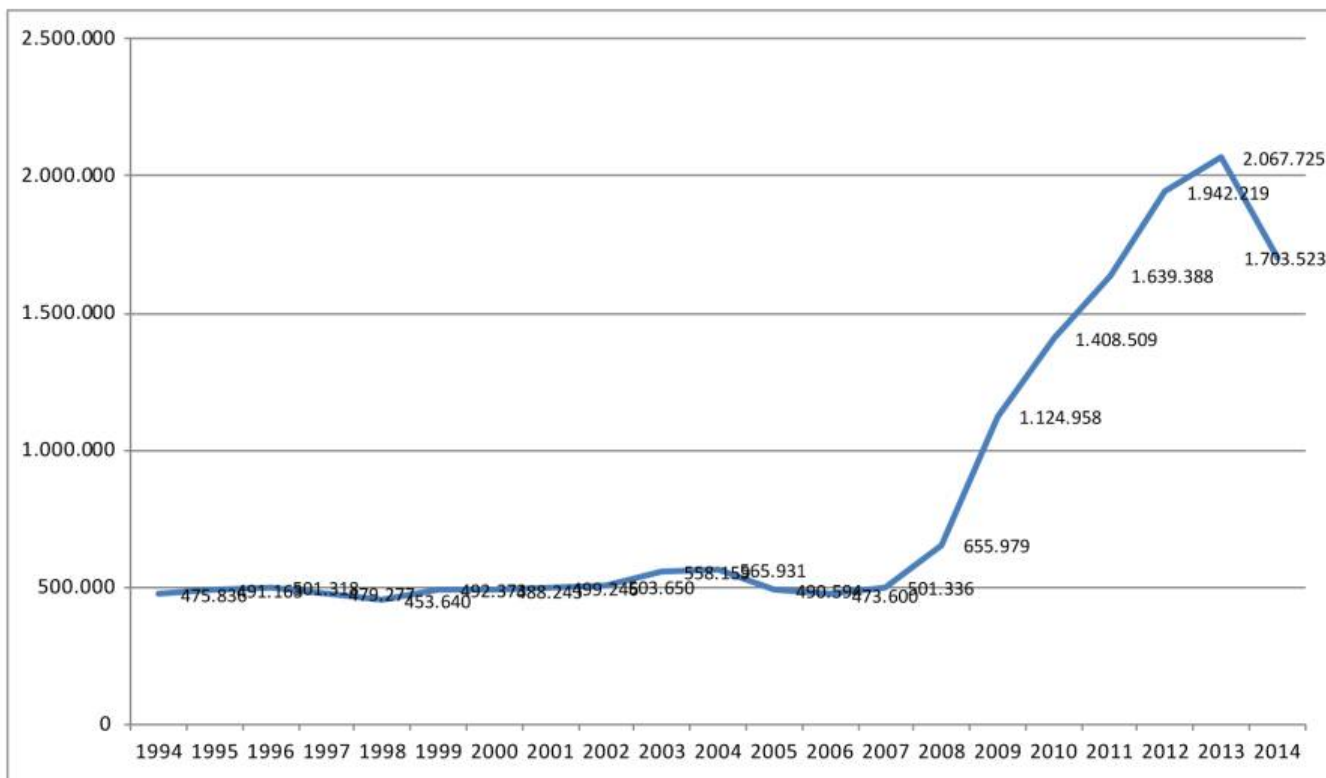
I. INTRODUCCIÓN

La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante, LGT), en su artículo 65, establece que las deudas tributarias que se encuentren en periodo voluntario o ejecutivo podrán aplazarse o fraccionarse, previa solicitud del obligado tributario, cuando su situación económico-financiera le impida, de forma transitoria, efectuar el pago en los plazos establecidos.

Aunque la normativa contempla supuestos en los que se pueden solicitar estas facilidades de pago de las deudas tributarias sin necesidad de aportar garantías, la norma general es que su concesión esté condicionada a la constitución de garantías a favor de la Administración, teniendo, dentro de estas, una consideración preferente el aval solidario de entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o el certificado de seguro de caución. También caben otras garantías que consistan en hipoteca, prenda, fianza personal y solidaria u otra que se estime suficiente, pero estas tienen unos costes adicionales para el obligado tributario, tanto en lo referente a su propuesta y justificación ante la Administración, como a su posterior formalización y pago de intereses por el aplazamiento o fraccionamiento.

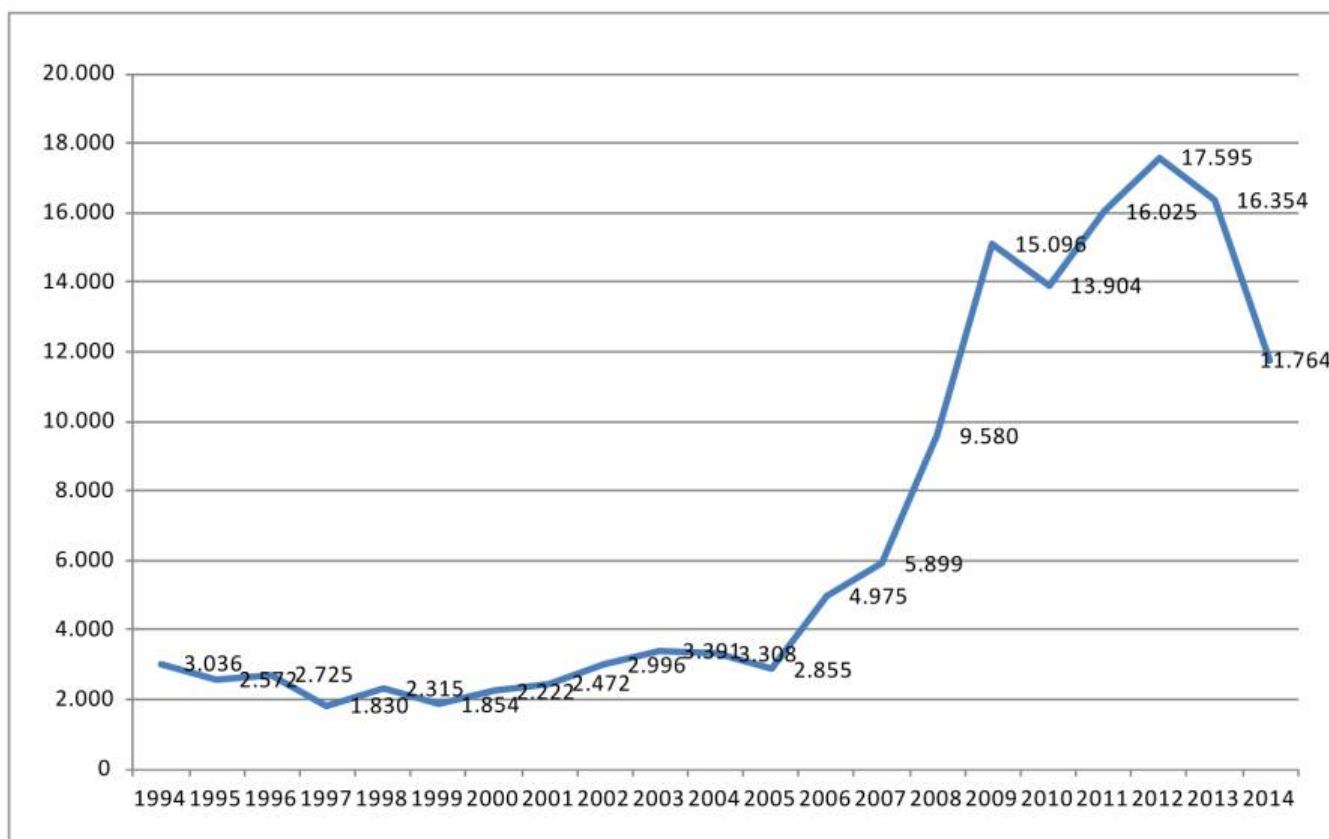
En los últimos años hemos asistido a un incremento considerable de las solicitudes de aplazamiento y fraccionamiento de las deudas tributarias por parte de los contribuyentes españoles, en paralelo a la evolución de la crisis económica que venimos atravesando. En los gráficos adjuntos podemos observar el importante incremento que, tanto en el número de solicitudes, como en el importe de las mismas, se ha producido desde el año 2008 en relación con las deudas tributarias gestionadas por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (en adelante, AEAT). Estas solicitudes han alcanzado un pico en el año 2013 en lo que al número se refiere, con 2.067.725 solicitudes, y en el año 2012 en lo relativo a los importes, con 17.595 millones de euros para los que se solicitó aplazamiento o fraccionamiento.

Gráfico Nº 1: Evolución del número de solicitudes de aplazamientos.



Fuente: AEAT

Gráfico Nº 2: Evolución del importe de los aplazamientos solicitados (millones de euros).

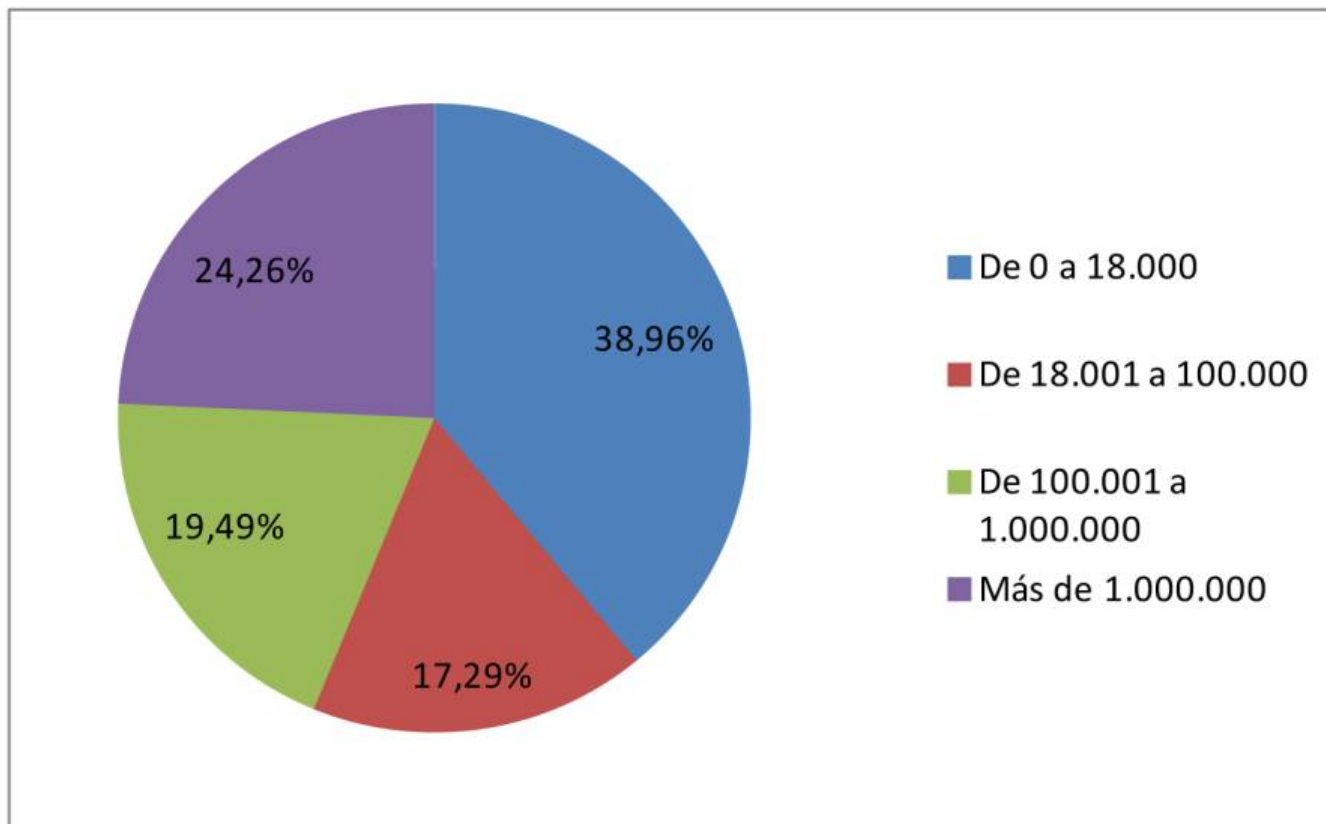


Fuente: AEAT

Si bien la mayoría de las solicitudes realizadas corresponden a deudas situadas por debajo del límite establecido para eximir al

deudor de la obligación de aportar garantías –el 96 por ciento de las realizadas en el año 2014, en el que este límite estaba establecido en los 18.000 euros-, en el 61 por ciento del importe de las deudas para las que se solicitó aplazamiento si era necesario aportar garantías o acogerse a los supuestos excepcionales de dispensa total o parcial de las mismas.

Gráfico Nº 3: Solicitudes de aplazamientos en importe. Distribución porcentual por tramos. Año 2014.



Fuente: AEAT

Aunque no disponemos de estadísticas oficiales sobre el tipo de garantías propuestas por los obligados tributarios que sí debían aportarlas en sus solicitudes para que estas pudiesen ser aprobadas por la Administración, las dificultades de acceso al crédito por parte de las empresas y particulares en los últimos años, por su situación económica y por las restricciones en la asunción de riesgos por parte de las entidades financieras, han limitado mucho las posibilidades de conseguir avales por parte de los obligados tributarios, optando cada vez más por la propuesta de constitución de hipotecas a favor de la Administración como alternativa a ofrecer.

En este trabajo analizamos los aspectos fundamentales del procedimiento de aplazamiento o fraccionamiento de las deudas tributarias, centrándonos en la aportación de garantías y, dentro de estas, hacemos especial hincapié en las constituidas por hipotecas a favor de la Administración, por la importancia que están tomando en los últimos años y la problemática que arrastra su tratamiento fiscal.

II. PROCEDIMIENTO PARA EL APLAZAMIENTO O FRACCIONAMIENTO DE LAS DEUDAS TRIBUTARIAS

Las deudas tributarias que se encuentren en periodo voluntario o ejecutivo, salvo aquellas expresamente excluidas en la norma, podrán ser aplazadas o fraccionadas. Al referirse la normativa a deudas tributarias aplazables debemos entender las relativas a cualquier Administración, incluyendo las territoriales, siendo indiferente que la gestión del tributo correspondiente se realice mediante liquidación administrativa o autoliquidación.

Por lo que respecta a las deudas no aplazables o fraccionables, el artículo 65.1 de la LGT contempla:

a) Aquellas cuya exacción se realice con efectos timbrados. Lo cual resulta lógico porque, además de tener una cuantía reducida, para estas deudas no existe, en puridad, un plazo de ingreso.

b) Las correspondientes a obligaciones tributarias que deban cumplir el retenedor o el obligado a realizar ingresos a cuenta, salvo en los casos previstos en la normativa tributaria. Esta disposición tiene su lógica en que, en la medida en que se trata de cantidades que efectivamente fueron retenidas, no deberían existir problemas transitorios de liquidez. No obstante, el precepto se refiere a «obligaciones tributarias», por lo que nos podemos encontrar con cantidades que se deberían haber retenido y no se retuvieron, con lo que sí caben problemas de tesorería. Ante lo ilógico de esta excepción, y en la medida en que estas deudas sí tienen importancia para las empresas en periodos de crisis, en los últimos años se ha facilitado su aplazamiento, aplicando el artículo 44.3 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio (en adelante, RGR), que lo permite en los supuestos previstos en el artículo 82.2.b de la LGT, que regula la posibilidad de eximir total o parcialmente al obligado tributario de la constitución de garantías cuando carezca de bienes suficientes para garantizar la

deuda y la ejecución de su patrimonio pudiera afectar sustancialmente al mantenimiento de la capacidad productiva y del nivel de empleo de la actividad económica respectiva, o pudiera producir graves quebrantos para los intereses de la Hacienda Pública.

c) Las que, en caso de concurso del obligado tributario, y de acuerdo con la legislación concursal, tengan la consideración de créditos contra la masa.

d) Las resultantes de la ejecución de decisiones de recuperación de ayudas del Estado.

El procedimiento de aplazamiento o fraccionamiento, regulado en los artículos 44 a 54 del RGR, se iniciará mediante solicitud del obligado tributario ante el órgano competente para su tramitación, en la que deberá incluir, entre otra, la siguiente información y documentación esencial para su valoración y aprobación:

a) Identificación de las deudas para las que se realiza la solicitud, indicando su importe, concepto y fecha de finalización del periodo voluntario, haciendo una propuesta de plazos y demás condiciones del aplazamiento o fraccionamiento que se solicita. Si la deuda tributaria cuyo aplazamiento o fraccionamiento se solicita ha sido determinada mediante autoliquidación, se debe acompañar el modelo oficial de esta, debidamente cumplimentado, salvo que el interesado no esté obligado a presentarlo por obrar ya en poder de la Administración; en tal caso, se señalará el día y procedimiento en que se presentó.

b) Las causas que motivan la solicitud. La concesión responderá a la existencia de dificultades económico-financieras transitorias por parte del obligado tributario, que deben ser expuestas y justificadas ante la Administración -caída de los ingresos, retraso en los cobros, incremento transitorio en los costes, obligaciones extraordinarias, etc.-. Por carácter transitorio de las dificultades económico-financieras se entiende la ausencia o escasez de recursos líquidos suficientes, que ha de ser coyuntural y no estructural, que no permita la cancelación de sus obligaciones inmediatas. Para valorar si las dificultades económico-financieras tienen un carácter transitorio o estructural se tendrá en cuenta, en particular: el incumplimiento generalizado de los pagos derivados de las obligaciones tributarias, la presentación reiterada y sistemática de solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento, y el incumplimiento, tanto en lo que se refiere al pago como a la formalización de garantías, de aplazamientos o fraccionamientos concedidos con anterioridad. No se admitirán las solicitudes basadas en el mero interés o conveniencia del solicitante, que no respondan a dificultades económico-financieras reales y transitorias, y busquen la utilización indebida de esta facilidad de pago, lo cual puede ser interesante para el obligado tributario en los supuestos en los que no tiene que aportar garantía. La documentación aportada por el obligado tributario debe permitir a la Administración la apreciación de estas circunstancias, siendo por ello necesario, además de acreditar la realidad económico-financiera actual de la empresa, incluir en la solicitud las previsiones y posibilidades de generación de flujos de tesorería o la existencia de un plan de viabilidad, como justificación de la necesidad real y transitoria de los fraccionamientos o aplazamientos al tiempo de la solicitud, así como de las posibilidades de pago futuras.

c) En los supuestos que se exigen garantías, debe explicitarse las que se ofrecen cuando se trate de compromiso de aval solidario de entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o de certificado de seguro de caución, o hacer una propuesta de otras garantías alternativas como la hipoteca, prenda, fianza personal y solidaria u otra que se estime suficiente. Cabe también la solicitud de dispensa total o parcial de garantía. En la medida en que la aportación de garantías o la justificación de su dispensa resulta un elemento esencial en los aplazamientos o fraccionamientos, desarrollaremos en el apartado siguiente todos los aspectos con ellas relacionados.

Por lo que respecta a los plazos para las solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento, el artículo 46.1 del RGR establece los siguientes:

a) Cuando las deudas se encuentren en periodo voluntario de ingreso o de presentación de las correspondientes autoliquidaciones: dentro del plazo fijado para su ingreso. A estos efectos, en los supuestos de deudas resultantes de autoliquidaciones presentadas fuera de plazo, solo se entenderá que la solicitud se realiza en periodo voluntario cuando se presente junto con la autoliquidación extemporánea. Con la presentación de la solicitud en estos supuestos se impide el inicio del periodo ejecutivo.

b) Cuando las deudas se encuentren en periodo ejecutivo: en cualquier momento anterior a la notificación del acuerdo de enajenación de los bienes. En todo caso, la Administración podrá iniciar o, en su caso, continuar el procedimiento de apremio durante la tramitación del aplazamiento o fraccionamiento, si bien debe suspender las actuaciones de enajenación de los bienes embargados hasta la notificación de la resolución denegatoria del aplazamiento o fraccionamiento. En estos casos, si la providencia de apremio no ha sido notificada, se procederá a su notificación. El hecho de que se presente solicitud de aplazamiento o fraccionamiento para estas deudas, no impide la exigencia del recargo de apremio ordinario, en cuantía del 20 por ciento, que también podrá ser aplazado o fraccionado a solicitud del deudor, acumulándose a la solicitud de aplazamiento o fraccionamiento del principal, siempre que se solicite durante la tramitación del mismo, y resolviéndose ambas solicitudes en un único acuerdo.

El obligado tributario podrá solicitar de forma conjunta el fraccionamiento de deudas en periodo voluntario y ejecutivo de ingreso pero, en el supuesto de su concesión, el acuerdo no podrá acumular en la misma fracción deudas que se encuentren en distinto periodo de ingreso, debiéndose satisfacer en primer lugar aquellas fracciones que incluyan las deudas que se encontrasen en periodo ejecutivo en el momento de efectuarse la solicitud.

Presentada la solicitud, la Administración debe notificar la resolución en el plazo de seis meses, entendiéndose desestimada si transcurrido dicho plazo no se ha notificado la misma, a los efectos de interponer el recurso correspondiente, aunque también cabe esperar la resolución expresa.

Si la resolución dictada por la Administración fuese denegatoria, las consecuencias, según el artículo 52.4 del RGR, son las siguientes:

a) Si la solicitud fue presentada en periodo voluntario de ingreso, con la notificación del acuerdo se iniciará el plazo de ingreso regulado en el artículo 62.2 de la LGT, que diferencia entre las notificaciones recibidas del 1 al 15 o del 16 al último día de cada mes, fijando el plazo final de ingreso en el 20 del mes posterior o el 5 del segundo mes posterior respectivamente. Ello implica que la mera presentación de la solicitud conlleva disponer de un plazo adicional para el pago de las deudas tributarias que supone una ventaja importante para el contribuyente que no dispone de liquidez. De producirse el ingreso en dichos plazos, procederá la liquidación de los intereses de demora devengados a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo de

ingreso en periodo voluntario hasta la fecha de realización del ingreso. De no realizarse el ingreso en plazo, los intereses se liquidarán hasta la fecha de vencimiento de dicho plazo, sin perjuicio de los que puedan devengarse con posterioridad de acuerdo con el artículo 26 de la LGT.

b) Si la solicitud fue presentada en periodo ejecutivo de ingreso, deberá iniciarse el procedimiento de apremio en los términos previstos en el artículo 167.1 de la LGT, de no haberse ya iniciado con anterioridad.

Contra la resolución denegatoria de las solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento tan solo cabrá la presentación del correspondiente recurso de reposición o reclamación económico-administrativa.

Finalmente, en relación con los aspectos generales de los aplazamientos o fraccionamientos, es importante analizar los efectos derivados de la falta de pago de estos, en especial los relativos a las garantías.

Las consecuencias de la falta de pago se regulan en el artículo 54 del RGR, diferenciando si se trata de aplazamientos o fraccionamientos, en qué periodo se encontraba la deuda en el momento de la solicitud y la extensión de las garantías.

En los aplazamientos, la falta de pago llegado el vencimiento del plazo concedido implicará:

a) Si la solicitud fue presentada en periodo voluntario, se iniciará el periodo ejecutivo al día siguiente del vencimiento del plazo incumplido, debiendo iniciarse el procedimiento de apremio. Se exigirá el ingreso del principal de la deuda, los intereses de demora devengados a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo de ingreso en periodo voluntario hasta la fecha del vencimiento del plazo concedido y el recargo del periodo ejecutivo sobre la suma de ambos conceptos.

b) Si fue presentada la solicitud en periodo ejecutivo deberá continuar el procedimiento de apremio.

En ambos supuestos, transcurridos los plazos establecidos en el artículo 62.5 de la LGT sin que el ingreso de las cantidades exigidas se hubiese efectuado, se procederá a la ejecución de las garantías constituidas, en su caso, según lo dispuesto en el artículo 168 de la LGT, y siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 74 del RGR.

Si se trata de falta de pago en los fraccionamientos, y estos han sido concedidos con dispensa total de garantías o con garantía o garantías constituidas sobre el conjunto de las fracciones, la falta de pago de una fracción llegado su vencimiento conllevará las consecuencias siguientes:

a) Si la fracción incumplida incluyese deudas en periodo ejecutivo en el momento de presentarse la solicitud:

1º Para la totalidad de las deudas incluidas en el acuerdo de fraccionamiento que se encontrasen en periodo ejecutivo en el momento de presentarse la solicitud deberá continuarse el procedimiento de apremio.

2º Para la totalidad de las deudas incluidas en el acuerdo de fraccionamiento que se encontrasen en periodo voluntario en el momento de presentarse la solicitud, se iniciará el periodo ejecutivo al día siguiente del vencimiento de la fracción incumplida, debiendo iniciarse el procedimiento de apremio. Se exigirán los intereses de demora devengados a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo de ingreso en periodo voluntario hasta la fecha del vencimiento de pago de la fracción incumplida.

b) Si la fracción incumplida incluyese deudas en periodo voluntario en el momento de presentarse la solicitud, se procederá respecto de dicha fracción incumplida a iniciar el procedimiento de apremio. Se exigirá el importe de dicha fracción, los intereses de demora devengados a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo de ingreso en periodo voluntario hasta la fecha del vencimiento del plazo concedido y el recargo del periodo ejecutivo sobre la suma de ambos conceptos. De no producirse el ingreso de las cantidades exigidas conforme al párrafo anterior, se considerarán vencidas el resto de las fracciones pendientes, debiendo iniciarse el procedimiento de apremio respecto de todas las deudas. Se exigirán los intereses de demora devengados a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo de ingreso en periodo voluntario hasta la fecha del vencimiento de pago de la fracción incumplida.

c) En los fraccionamientos concedidos con garantía o garantías constituidas sobre el conjunto de las fracciones, transcurridos los plazos previstos en el artículo 62.5 de la LGT, sin que el ingreso de las cantidades exigidas se hubiese efectuado, se procederá según dispone su artículo 168, relativo a la ejecución de las garantías en correspondencia con el procedimiento regulado en el artículo 74 del RGR.

Si los fraccionamientos se corresponden con aquellos en los que las garantías se hubiesen constituido con carácter parcial e independiente para una o varias fracciones, las consecuencias de la falta de pago de una fracción llegado su vencimiento serán:

a) Si la fracción incumplida incluyese deudas en periodo ejecutivo de ingreso en el momento de presentarse la solicitud, se producirá el vencimiento de la totalidad de las fracciones a las que extienda sus efectos la garantía parcial e independiente. Si la garantía parcial extendiese sus efectos a fracciones que incluyesen deudas en periodo ejecutivo de ingreso y a fracciones que incluyesen deudas en periodo voluntario de ingreso en el momento de solicitarse el fraccionamiento, se deberá continuar el procedimiento de apremio respecto de las primeras. Respecto de las segundas deberá iniciarse el procedimiento de apremio y se exigirán los intereses de demora devengados a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo de ingreso en periodo voluntario hasta la fecha del vencimiento de pago de la fracción incumplida.

b) Si la fracción incumplida incluyese deudas en periodo voluntario de ingreso en el momento de presentarse la solicitud, las consecuencias en relación con la fracción incumplida y con el resto de las fracciones pendientes a las que extienda sus efectos la garantía parcial e independiente serán las mismas que anteriormente analizamos para estos supuestos con dispensa de garantías o con garantía o garantías para el conjunto de las fracciones.

En los dos supuestos considerados para los fraccionamientos, transcurridos los plazos previstos en el artículo 62.5 de la LGT, sin que el ingreso de las cantidades exigidas se hubiese efectuado, se procederá a ejecutar la garantía parcial e independiente. También en ambos casos el acuerdo de fraccionamiento permanecerá vigente respecto de las fracciones a las que no alcance la garantía parcial e independiente.

Finalmente, la norma contempla que en los supuestos de aplazamiento o fraccionamiento con dispensa parcial de garantía o de insuficiencia sobrevenida de las garantías en su día formalizadas, no será necesario esperar a su ejecución para proseguir las actuaciones del procedimiento de apremio, debiendo motivar en el expediente su continuación en el caso de la insuficiencia

sobrevenida. Esta regla tiene la lógica de evitar la demora que se produce en los procesos de ejecución de garantías salvaguardando los intereses de la Administración.

III. LAS GARANTÍAS. ASPECTOS GENERALES

Las solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento de deudas tributarias, salvo que el solicitante sea una Administración pública, deben incluir la correspondiente oferta de garantías, en correspondencia con lo establecido en el artículo 82 de la LGT y el 48 del RGR, o la solicitud de dispensa total o parcial de las mismas.

■ *Clases*

Las garantías ofertadas podrán consistir en:

a) Compromiso de aval solidario de entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o certificado de seguro de caución. En este caso, el asegurador se compromete a pagar al primer requerimiento y acepta la ejecución de la garantía por el procedimiento administrativo de apremio. Al obligado tributario o asegurado no se le podrá oponer ninguna excepción, ni tan siquiera el impago de la correspondiente prima. Esta garantía se configura en la norma como opción preferente, aplicándose a las cantidades aplazadas como tipo de interés de demora el legal del dinero, un 25% inferior al de demora aplicado en el resto de aplazamientos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 65.4 de la LGT. Esta preferencia también se materializa en que, para la solicitud de aceptación de otras garantías, es preciso justificar primero que no se puede presentar compromiso de aval solidario o certificado de seguro de caución, bien porque las entidades se lo niegan o porque su aportación compromete gravemente la viabilidad de la actividad económica.

b) Otras garantías que consistan en hipoteca, prenda, fianza personal y solidaria u otra que se estime suficiente. Estas garantías tienen un carácter subsidiario y, por ello, debe aportarse justificación documental de la imposibilidad de obtener aval o certificado de seguro de caución. En este sentido, en los supuestos de negativa en la concesión del aval, se debe hacer referencia a las gestiones realizadas y aportar justificación documental que acredite que las entidades de crédito con las que habitualmente opera el obligado tributario han denegado tal concesión.

■ *Importe y suficiencia*

Por lo que respecta al importe, el RGR establece en su artículo 48 que la garantía cubrirá el importe de la deuda en periodo voluntario, de los intereses de demora que genere el aplazamiento y un 25% de la suma de ambas partidas. Esta exigencia adicional trata de dar cobertura al supuesto de un eventual incumplimiento de los pagos aplazados, en cuyo caso es exigible el recargo de apremio y las posibles costas.

En los supuestos de fraccionamiento, podrá constituirse una única garantía para la totalidad de las fracciones o bien garantías parciales e independientes para una o varias fracciones. En todo caso, la garantía deberá cubrir el importe de las fracciones a que se refiera, incluyendo el principal, los intereses de demora y el 25% de ambas cantidades.

El órgano instructor deberá apreciar la suficiencia económica, atendiendo a los importes antes referidos, y también la suficiencia jurídica de la garantía ofrecida, pudiendo para ello solicitar los informes que considere oportunos.

En el supuesto de que la valoración del bien ofrecido en garantía, deducidas las cargas que recaigan sobre el mismo, resultara insuficiente para garantizar el aplazamiento o fraccionamiento, se requerirá al solicitante, salvo que este pidiese dispensa parcial, para que, en el plazo de 10 días contados desde el día siguiente de la notificación, aporte garantías complementarias o bien acredite la imposibilidad de aportarla. Si el requerimiento no es atendido o, siéndolo, no se entiende complementada la garantía o suficientemente justificada la imposibilidad de complementarla, se procederá a la denegación de la solicitud, cabiendo recurso tanto respecto de la consideración de la garantía como insuficiente como de la denegación de la solicitud. Si el requerimiento es atendido y se aporta garantía complementaria o se justifica la imposibilidad de aportarla, se continúa con la tramitación del expediente.

■ *Formalización*

Concedido el aplazamiento o fraccionamiento con garantía, esta deberá formalizarse en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la notificación del acuerdo de concesión, quedando su eficacia condicionada a dicha formalización. En la medida en que no se regula expresamente la posibilidad de solicitar la ampliación de este plazo, podrá instarse aplicando subsidiariamente la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dado que tampoco se prevé que el plazo sea improrrogable.

La formalización de las garantías se realizará conforme a su naturaleza jurídica y el alcance, forma y contenido que resulte de las normas de derecho civil, mercantil o administrativo que le sean aplicables. En todo caso, a efectos de justificar su suficiencia jurídica, la documentación en que se formalice la garantía deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

- a) Identificación de la deuda cuyo pago se garantiza, así como del plazo o de las fracciones contenidas en el acuerdo.
- b) Importes garantizados en concepto de principal, recargos e intereses de demora, según proceda.
- c) Órgano de recaudación ante el que se constituye o formaliza la garantía.
- d) Advertencia de que correrán a cargo del obligado al pago todos los gastos que comporte la constitución o aceptación de la garantía.
- e) Indicación de que, en caso de que sea necesaria su ejecución, se seguirá el procedimiento administrativo de apremio.
- f) Advertencia de que la condición de acreedor recae en la Administración a cuyo favor se constituye la garantía.
- g) Relación de bienes y derechos que se afectan al pago de la deuda o deudas aplazadas o fraccionadas, incorporando la información que conste en el registro correspondiente.

h) La referencia a la normativa hipotecaria aplicable cuando la garantía sea inscribible en el registro oficial correspondiente.

Si transcurrido el plazo de los dos meses no se hubiesen formalizado las garantías, las consecuencias son las siguientes:

a) Si la solicitud fue presentada en periodo voluntario de ingreso, se iniciará el periodo ejecutivo exigiéndose mediante el procedimiento de apremio el ingreso del principal de la deuda y el recargo del periodo ejecutivo. Se procederá también a la liquidación de los intereses de demora devengados hasta la fecha de fin del plazo para la formalización de las garantías, sin perjuicio de los que se devenguen posteriormente.

b) Si la solicitud fue presentada en periodo ejecutivo de ingreso, se continuará con el procedimiento de apremio. Recordemos en este sentido que el artículo 65.5 de la LGT señala que la Administración tributaria puede iniciar o continuar el procedimiento de apremio durante la tramitación del aplazamiento o fraccionamiento, debiendo en todo caso haber notificado la providencia de apremio antes del acuerdo de concesión.

■ *Aceptación*

Formalizadas las garantías, su aceptación recae en el órgano que deba resolver el aplazamiento o fraccionamiento solicitado. Aceptación que se efectuará, según lo establecido en el artículo 48.8 del RGR mediante documento administrativo que, en su caso, será remitido a los registros públicos correspondientes para que su contenido se haga constar en estos.

■ *Duración*

La vigencia de la garantía constituida mediante aval o certificado de seguro de caución deberá exceder al menos seis meses al vencimiento del plazo o plazos garantizados. Indica el artículo 48.9 del RGR que las garantías serán liberadas de inmediato una vez realizado el pago total de la deuda garantizada, incluidos, en su caso, los recargos, los intereses de demora y las costas; y, si se trata de garantías parciales e independientes, estas deberán ser liberadas de forma independiente cuando se satisfagan los plazos garantizados por cada una de ellas. Cabe también la reducción de las garantías, en los supuestos de estimación parcial de un recurso o reclamación.

El órgano que aceptó la garantía deberá ordenar su cancelación mediante el documento administrativo que proceda cuando este sea preciso para que pueda liberarse la garantía en el registro público correspondiente.

■ *Coste*

Todos los costes derivados de la propuesta, valoración, aceptación, formalización, mantenimiento, ejecución y cancelación de la garantía serán asumidos por el obligado tributario. No obstante, el coste de las garantías aportadas para aplazar o fraccionar el pago de una deuda o sanción tributaria, cuando dicha deuda o sanción sean declaradas improcedentes por sentencia o resolución administrativa firme, será reembolsado, de acuerdo con el artículo 33 de la LGT, y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 72 y siguientes del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la LGT.

■ *Medidas cautelares como alternativa a las garantías*

El artículo 82.1 de la LGT prevé que el obligado tributario pueda solicitar de la Administración que adopte medidas cautelares en sustitución de las garantías, desarrollando esta posibilidad el artículo 49 del RGR. Se contempla esta alternativa para los supuestos en los que la constitución de la garantía resulte excesivamente onerosa en relación con la cuantía o el plazo de la deuda, y siempre que el obligado tenga solicitadas devoluciones tributarias y otros pagos a su favor, o sea titular de bienes o derechos que sean susceptibles de embargo preventivo. Cuando esos bienes o derechos sean susceptibles de inscripción en un registro público, la concesión estará supeditada a la inscripción previa en el correspondiente registro.

La Administración valorará para la concesión de estas medidas cautelares, entre otras circunstancias, la situación económico-financiera del deudor o la naturaleza del bien o derecho sobre el que debiera adoptar la medida cautelar. En todo caso, se denegará la solicitud cuando ya es posible realizar el embargo de dichos bienes o derechos con arreglo a lo dispuesto en los artículos 75 y siguientes de la LGT, que regulan los embargos, lo cual es lógico, dado que si el embargo es posible por encontrarse la deuda en fase ejecutiva, pierde sentido su adopción como medida cautelar.

En el supuesto de que se acepten estas medidas cautelares como alternativa a la aportación de garantías, no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 81.1 de la LGT, con lo que estas medidas no tendrán que cesar en el plazo de seis meses, quedando supeditada su vigencia a la del aplazamiento o fraccionamiento.

Para las medidas cautelares rigen los mismos criterios que para el resto de las garantías en materia de costes, siendo a cargo del deudor los derivados de su adopción, ejecución y cancelación. En todo caso, se prevé que, con carácter previo a la ejecución de la garantía, la medida cautelar adoptada deberá ser convertida en definitiva en el procedimiento de apremio.

■ *Dispensa de las garantías*

Finalmente, en lo que a las garantías en los aplazamientos o fraccionamientos se refiere, la normativa también contempla, de manera restrictiva, su dispensa, que puede ser total o parcial, en los siguientes supuestos recogidos en el artículo 82.2 de la LGT:

a) Cuando las deudas para las que se solicita el aplazamiento o fraccionamiento sean de cuantía inferior a la fijada en la normativa tributaria, contemplándose la posibilidad de limitar esta exención a solicitudes formuladas en determinadas fases del procedimiento de recaudación. Esta dispensa es total, estando actualmente este límite establecido en los 30.000 euros mediante la Orden Ministerial HAP/2178/2015, de 9 de octubre. A efectos de determinar el límite señalado se acumularán, en el momento de la solicitud, tanto las deudas a las que se refiera la solicitud como cualesquiera otras que tenga el deudor para las que se haya solicitado y no resuelto el aplazamiento o fraccionamiento, así como los importes pendientes de ingreso de deudas aplazadas o fraccionadas, salvo que estén garantizadas.

b) Cuando el obligado al pago carezca de bienes suficientes para garantizar la deuda y la ejecución de su patrimonio pudiera afectar sustancialmente al mantenimiento de la capacidad productiva y del nivel de empleo de la actividad económica respectiva, o pudiera producir graves quebrantos para los intereses de la Hacienda Pública.

c) En los demás casos que establezca la normativa tributaria.

Las solicitudes de dispensa de garantías en aplazamientos o fraccionamientos de deudas en cuantía inferior al límite establecido se concederán de forma automática.

Para el resto de solicitudes de dispensa total o parcial de garantía se debe aportar la siguiente documentación adicional, según lo regulado en el artículo 46.5 del RGR:

a) Declaración responsable y justificación documental manifestando carecer de bienes o no poseer otros que los ofrecidos en garantía.

b) Justificación documental de la imposibilidad de obtener aval de entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o certificado de seguro de caución, en la que consten las gestiones efectuadas para su obtención.

c) Balance y cuenta de resultados de los tres últimos años e informe de auditoría, si existe, en caso de empresarios o profesionales obligados por ley a llevar contabilidad. Estos estados financieros deben ser copia y acompañar diligencia, en su caso, de las cuentas presentadas en el Registro Mercantil, o estar firmadas por los órganos de administración de la empresa o por el empresario individual.

d) Plan de viabilidad y cualquier otra información que justifique la posibilidad de cumplir el aplazamiento o fraccionamiento solicitado. Esta exigencia cobra mayor razón de ser en estas solicitudes, en la medida en que la dispensa de garantías puede minorar las posibilidades futuras de cobro por parte de la Administración.

Para los supuestos en los que se alegue carencia de bienes suficientes, el artículo 50.1 del RGR establece que el órgano competente investigará la existencia de bienes o derechos susceptibles de ser aportados en garantía del aplazamiento o fraccionamiento solicitado, efectuando, en el supuesto en que compruebe la existencia de dichos bienes y derechos, requerimiento al solicitante para que complemente su solicitud con la aportación de aquellos como garantía en los términos previstos en el artículo 48.4 del propio RGR, y procediéndose a la denegación de la solicitud para el caso de inatención o atención insuficiente a dicho requerimiento.

En la medida en que las circunstancias del obligado al pago pueden cambiar, este quedará obligado durante el periodo en el que se extienda el aplazamiento o fraccionamiento concedido con dispensa total o parcial de garantías, a comunicar al órgano competente cualquier variación económica o patrimonial que permita garantizar la deuda. En tal caso, se le concederá el plazo de dos meses previsto en el artículo 48.6 del RGR, para constituir la garantía. También puede ser la Administración la que conozca de oficio la modificación de dichas circunstancias, que procederá a su notificación al interesado concediendo un plazo de 15 días para que alegue lo que estime conveniente, requiriendo posteriormente, en su caso, al interesado para la formalización de la garantía o para la modificación de la garantía preexistente, indicándole los bienes sobre los que debe constituirse esta y el plazo para su formalización, en los términos del artículo 48 del RGR antes analizados.

La norma contempla una limitación lógica para los obligados tributarios con dispensa de garantías, la de que para poder repartir beneficios durante el periodo de vigencia del aplazamiento o fraccionamiento tienen que previamente constituir la correspondiente garantía para el pago de las obligaciones pendientes.

Finalmente, en relación con la dispensa parcial de garantías, en los supuestos en que estas se concedan, dicha garantía parcial quedará afecta a la totalidad de las fracciones incorporadas al acuerdo, y será de aplicación, en caso de incumplimiento de pago, lo dispuesto en el artículo 54.2 del RGR, lo que supone no admitir que las garantías aportadas se afecten a fracciones determinadas sino que responden por todas y cada una de las contempladas en el acuerdo.

IV. LA HIPOTECA COMO GARANTÍA DE LAS DEUDAS TRIBUTARIAS

La hipoteca se encuadra dentro de las alternativas que la normativa contempla a los avales o certificados de seguro de caución como forma de garantizar las deudas tributarias. Aunque las encuadra en el mismo grupo que la prenda, la fianza personal y solidaria u otra garantía que se estime suficiente, cobra especial relevancia por lo difícil que resulta la consecución y constitución de estas garantías a las que se la equipara y, como indicábamos en la introducción, por los problemas que en los últimos tiempos se encuentran los obligados tributarios para la obtención de avales, por su situación económica y por las restricciones impuestas por las entidades financieras a la asunción de nuevos riesgos.

La solicitud de aplazamiento o fraccionamiento en la que se ofrezca garantía que no consista en aval o certificado de seguro de caución, junto con los documentos exigidos para el resto de solicitudes, debe ir acompañada de la siguiente documentación, referida en el artículo 46.4 del RGR:

a) Declaración responsable y justificación documental de la imposibilidad de obtener dicho aval o certificado de seguro de caución, en la que consten las gestiones efectuadas para su obtención. Debemos tener en cuenta que el artículo 82.1 de la LGT también contempla la posibilidad de aceptar estas garantías alternativas en los supuestos en los que la aportación del aval o certificado comprometa gravemente la viabilidad económica de la actividad, pudiendo darse este supuesto cuando la concesión del aval cierre otras líneas de crédito necesarias para la viabilidad de la actividad económica. Todo ello debe ser acreditado aportando descripción de las gestiones realizadas y los correspondientes certificados de las entidades financieras con las que habitualmente trabaja el obligado tributario.

b) Valoración de los bienes ofrecidos en garantía efectuada por empresas o profesionales especializados e independientes. 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. El RGR opta por dar preferencia a las tasaciones realizadas por expertos acreditados, inscritos en los registros independientes, que faciliten la validación de los valores asignados.

c) Balance y cuenta de resultados del último ejercicio cerrado e informe de auditoría, si existe, en el caso de empresarios o profesionales obligados por ley a llevar contabilidad. Esta obligación adicional respecto del supuesto de aportación de avales o de certificado de seguro de caución tiene su razón de ser en la mayor precaución que debe tomar la Administración a la hora de valorar la realidad económica del obligado tributario, ante las incógnitas que este tipo de garantías pueden deparar en el

momento de su ejecución en los supuestos de impago. Aunque no hace referencia a que los particulares tengan que presentar información que acredite su situación económica, podrán aportar toda aquella documentación que permita valorar el carácter transitorio de su situación y las posibilidades de pago futuras.

A su vez, si la garantía ofrecida como alternativa al aval o al certificado de seguro de caución es una hipoteca inmobiliaria, en la Instrucción 6/2006, de 23 de noviembre, de la Dirección General de la AEAT, sobre gestión de aplazamientos y fraccionamientos de pago, se recoge como documentación complementaria a presentar la siguiente:

1. Valoración, de forma desglosada de cada uno de los bienes ofrecidos, efectuada por empresas o profesionales especializados e independientes, aportando, si existieran, los datos de la cuenta de «provisión por depreciación», e información de los hechos que motivaron su dotación.
2. Certificado actualizado de propiedad y cargas que pudieran recaer sobre los bienes, expedido por el Registro de la Propiedad, y tratándose de créditos hipotecarios, certificado actualizado de la entidad financiera sobre la cuantía pendiente de amortizar o copia de los tres últimos recibos de pago en que conste la cuantía pendiente, así como el número de meses que faltan para la amortización del préstamo.

Admitida la hipoteca como garantía en un aplazamiento o fraccionamiento de una deuda tributaria por el órgano competente, el obligado tributario deberá proceder a su formalización en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la notificación del acuerdo de concesión. Para ello el deudor otorgará escritura pública de constitución de hipoteca, en la que, además de recoger la información antes referida como necesaria para la formalización de las garantías y los requisitos generales de la legislación hipotecaria relativos a la determinación de obligación garantizada y al derecho real de hipoteca, se incluirán todas aquellas circunstancias relativas a la deuda aplazada indicadas por la Administración en el propio certificado de concesión de aplazamiento o fraccionamiento.

Esta escritura de constitución de hipoteca se otorgará unilateralmente por el deudor, la cual, una vez inscrita en el registro correspondiente, será presentada al órgano de recaudación competente, quien previa apreciación de la suficiencia económica y jurídica, para lo que podrá solicitar informe al órgano con funciones de asesoramiento jurídico, la aceptará mediante documento administrativo, que será remitido al registro correspondiente, según lo dispuesto en el artículo 66.3 del RGR, lo que provocará la oportuna nota marginal, que consolidará el derecho de hipoteca a favor de la Administración, y cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma.

El plazo de la Administración para la aceptación de esa hipoteca unilateral será, según dispone el artículo 141 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH), en principio indefinido, salvo que el deudor requiera expresamente a la Administración en tal sentido, en cuyo caso, el plazo será de dos meses desde el requerimiento, pues de no tener lugar la aceptación, el deudor podrá cancelar la hipoteca unilateralmente sin necesidad de consentimiento del acreedor a cuyo favor se constituyó, tal como dispone el artículo 237 del Reglamento Hipotecario.

Una vez pagada la deuda aplazada o fraccionada, se procederá a la cancelación de la hipoteca con base a la certificación administrativa emitida por el órgano competente para dictar la resolución sobre la deuda a la que se vincula la garantía –artículo 66.3 del RGR– o, en caso de haberse procedido a su ejecución, al correspondiente mandamiento de cancelación de cargas –artículo 110.2 del RGR–.

Finalmente, en los supuestos en los que proceda la ejecución de la hipoteca, por las causas de falta de pago antes analizadas, esta se realizará a través del procedimiento administrativo de apremio por el órgano de recaudación competente, pero sin necesidad de efectuar previa anotación preventiva de embargo, tal como resulta de los artículos 168 de la LGT y 74 del RGR, y se iniciará mediante la correspondiente providencia de apremio y la solicitud de la certificación registral de dominio y cargas de la finca gravada, de cuya expedición se tomará nota al margen de la inscripción de la hipoteca, con los efectos de la legislación hipotecaria.

V. TRATAMIENTO FISCAL DE LAS HIPOTECAS EN GARANTÍA DE LAS DEUDAS TRIBUTARIAS

A la hora de analizar la tributación de la constitución de una hipoteca unilateral a favor de una Administración en garantía del aplazamiento o fraccionamiento de una deuda tributaria, debemos diferenciar si el deudor es sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante, IVA) o no.

■ *Constitución de una hipoteca unilateral por un sujeto pasivo del IVA*

Si el deudor que constituye la hipoteca unilateral a favor de una Administración en garantía de una deuda tributaria es un empresario o profesional en el ejercicio de sus actividades, dicha operación está sujeta al IVA, pero exenta por el artículo 20.uno.18º.f) de la Ley 37/1992, de 29 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Esta sujeción al IVA determina la no tributación por el concepto «Transmisiones Patrimoniales Onerosas» (en adelante, TPO), en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITPyAJD), según lo establecido en el artículo 7.5 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, TRLITPyAJD).

Ahora bien, en la medida en que esta operación no está sujeta a TPO, al tener por objeto cosa valuable y tampoco estar sujeta a la modalidad de «Operaciones Societarias», pasa a tributar la primera copia de la escritura notarial de constitución, que estará sujeta a la cuota variable del ITPyAJD en la modalidad de «Actos Jurídicos Documentados» (en adelante, AJD), en función de lo establecido en el artículo 31.2 del TRLITPyAJD.

Por lo que respecta al sujeto pasivo de la modalidad de AJD, el artículo 29 del TRLITPyAJD dice literalmente que será «el adquirente del derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan». La interpretación de este precepto, y por lo tanto quien debe pagar en última instancia este impuesto, ha sido fuente de controversia y de diferente interpretación y aplicación, tanto por parte de la jurisprudencia como por parte de la Administración tributaria, hasta que el Tribunal Supremo (en adelante, TS), en Sentencia de 16 de julio de 2015, en resolución del recurso de casación número 1543/2014 para la unificación de doctrina, ha resuelto definitivamente este supuesto, considerando a la Administración como sujeto pasivo del impuesto en la modalidad AJD, cuando el que constituye la hipoteca unilateral en garantía de un aplazamiento o fraccionamiento de una deuda tributaria es un empresario o profesional sujeto pasivo del IVA.

El artículo 29 del TRLITPyAJD en relación con el sujeto pasivo establece una regla general, por la que será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho, que no ofrece duda respecto de su aplicación en el supuesto de constitución de una hipoteca ordinaria, en la que el acreedor hipotecario es el sujeto pasivo en cuanto que titular del derecho real de hipoteca. Cosa distinta ocurre cuando la hipoteca se constituye de forma unilateral por el deudor hipotecante, que formaliza la misma en escritura sin que en ese momento se produzca también la aceptación expresa del acreedor hipotecario, lo que puede suscitar dudas respecto de la consideración de este último como adquirente del derecho real de hipoteca y, con ello, como sujeto pasivo de la modalidad de AJD.

Esta duda ha sido resuelta de forma diferente por la Jurisprudencia y por la propia Dirección General de Tributos (en adelante, DGT), esta última incluso con cambio de criterio. Así, resuelven a favor de la Administración, y avalan su postura mayoritaria de exigir el pago del tributo al empresario o profesional, entre otros, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha –Sentencia de 23 de junio de 2001, recurso núm. 1117/1998–, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana –Sentencia de 31 de enero de 2013, recurso núm. 924/2010– o el Tribunal Superior de Justicia de Asturias –Sentencia de 22 de abril de 2013, recurso núm. 1321/2011–; y la DGT en sus últimas consultas sobre este tema –ver consultas V2304-10, V1349-12 y V1351-12–. Concluyen estas resoluciones que ha de aplicarse la regla alternativa prevista en el citado artículo 29, en virtud de la cual debe considerarse que la condición de sujeto pasivo recae en la persona que inste el documento notarial, es decir, el deudor hipotecario que constituye la hipoteca unilateral, y no la Administración a la que se le garantiza con la misma la deuda tributaria.

Por el contrario, concluyen que la Administración debe ser el sujeto pasivo de la modalidad de AJD, entre otros, el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía –Sentencia de 27 de febrero de 2011, recurso núm. 1542/2005–, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid –Sentencia de 4 de julio de 2011, recurso núm. 577/2009–, el Tribunal Superior de Justicia de Galicia –Sentencia de 15 de mayo de 2013, recurso núm. 15554/2012–, el Tribunal Económico-Administrativo Regional (en adelante TEAR) de Valencia –reclamación núm. 12/01711/10–, el TEAR de Madrid –reclamación núm. 28/13558/2012–, y el Tribunal Económico Administrativo Central (en adelante TEAC) –Resolución de 3 de diciembre de 2013–; y la propia DGT en sus primeras consultas sobre este asunto –ver consultas V-1544-07 y V1882-07–.

El TS zanja definitivamente esta controversia analizando el artículo 29 del TRLITPyAJD en correlación con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, por el que «en las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral, del dueño de la finca hipotecada, la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma. Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó». Considera el TS que si bien es cierto que en un principio la hipoteca unilateral se lleva a efectos por decisión y consentimiento exclusivo del deudor hipotecante, no lo es menos que el cumplimiento de la *conditio iuris* que supone la aceptación del acreedor hipotecario, tiene lugar con efectos retroactivos.

Como argumento añadido, el Tribunal considera además que la resolución favorable de la solicitud de fraccionamiento o aplazamiento de la deuda tributaria y el requerimiento subsiguiente al deudor para la constitución de la garantía, suponen una aceptación implícita de esta última, por lo que la expresa y formal para que se haga constar dicha circunstancia por nota marginal en el registro, no es más que un acto debido en virtud de la doctrina de actos propios.

No entra el TS a valorar el supuesto de no aceptación de la hipoteca unilateral por parte de la Administración, cosa que sí hace el TEAC en su resolución de 3 de diciembre de 2013. Considera este Tribunal que la hipoteca unilateral, aunque no haya sido aceptada por un funcionamiento irregular de la Administración, no se formaliza por el capricho o voluntad exclusiva del dueño de la finca, sino que se hace en garantía de un aplazamiento concedido por el órgano correspondiente, instrumentándose como garantía del pago de la deuda aplazada, sin cuya formalización el aplazamiento hubiera resultado denegado, esto es, es una condición que impone la Administración para garantía de sus legítimos derechos y sin cuya concurrencia no se puede conceder el aplazamiento. Ofrece justificación a este razonamiento el artículo 46 del RGR, relativo a la inadmisión de solicitudes de aplazamiento y fraccionamiento. Pero es que además, aunque no se haya producido la aceptación de la hipoteca mediante nota marginal tras su constitución, la Administración aceptó la hipoteca como garantía de sus derechos, con carácter previo a la constitución, según resulta de la propia tramitación y resolución en la que se concede el aplazamiento, por lo que resulta indudable que la constitución de la misma se realiza en su beneficio; no en vano, tal y como dispone el artículo 51.1 del RGR, en la tramitación de las solicitudes de aplazamiento la Administración valorará la suficiencia e idoneidad de las garantías para la resolución favorable del aplazamiento.

Por todo ello considera el TEAC que el beneficiado en la constitución de hipoteca unilateral en garantía de un aplazamiento o fraccionamiento, aunque no haya sido aceptada, es la Administración, recayendo sobre ella la condición de sujeto pasivo.

Recordemos que el tipo impositivo para el cálculo de la cuota variable del IAJD es del 0,50 por ciento del valor declarado, salvo que la Comunidad Autónoma correspondiente haya aprobado otro tipo diferente, cosa que han hecho la mayoría, elevándolo al 1% o 1,5%, con lo que si el sujeto pasivo fuese el deudor hipotecante, le supondría un coste adicional significativo a añadir a los derivados del propio procedimiento de aplazamiento o fraccionamiento.

En todo caso, aun recayendo la condición de sujeto pasivo en la Administración, cosa que ahora parece clara y resuelta, debemos tener en cuenta que se contempla una exención de carácter subjetivo para el Estado y las Administraciones públicas en relación con las diferentes operaciones sujetas al ITPyAJD en el artículo 45.I.A) del TRLITPyAJD.

■ *Constitución de una hipoteca unilateral por un particular no sujeto pasivo del IVA*

La constitución de una hipoteca unilateral por parte de un particular que no sea sujeto pasivo del IVA, ofrece menos controversia respecto de su tributación, al tratarse claramente de una operación sujeta al ITPyAJD en la modalidad TPO, por el artículo 7.1 del TRLITPyAJD.

Por lo que respecta al sujeto pasivo, el artículo 8.c) del TRLITPyAJD establece que será «aquél a cuyo favor se realice este acto», por lo que, en el supuesto de la hipoteca unilateral, el sujeto pasivo resulta temporalmente indeterminado hasta su posterior aceptación por parte de la Administración, no pudiendo exigirse el gravamen hasta que se produzca la aceptación y si ésta no llega a producirse la liquidación en el concepto de TPO no procederá. Si la aceptación llega a tener lugar, será sujeto pasivo el acreedor hipotecario, que al ser la Administración resultará exenta del impuesto en función del artículo 45.I.A) del TRLITPyAJD.

Si la Administración no acepta la hipoteca unilateral, la escritura, al no tributar por el concepto de TPO, estará sujeta a la modalidad de AJD, siendo aplicable, según la doctrina del TEAC antes analizada, la misma argumentación para considerar sujeto pasivo a la Administración, aunque resulte finalmente exenta del pago.

■ Cancelación de la hipoteca unilateral

En relación con la cancelación de la hipoteca unilateral, como al igual que para cualquier otra, el artículo 45.I.B del TRLITPyAJD determina que están exentas las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase, en cuanto al gravamen gradual de la modalidad AJD que grava los documentos notariales.

VI. CONCLUSIONES

La crisis económica vivida en nuestro país desde el año 2008 ha dado lugar a un incremento significativo de las solicitudes de aplazamiento y fraccionamiento de las deudas tributarias, ante las dificultades para hacer frente a su pago por los obligados. Aunque la Administración tributaria ha mostrado cierta sensibilidad hacia esta problemática, ampliando el umbral por debajo del cual no se exigen garantías en los aplazamientos, sigue manteniendo una normativa en esta materia excesivamente favorable al ofrecimiento de avales o certificados de seguro de caución como garantía en los aplazamientos.

Paradójicamente, las dificultades financieras de los obligados tributarios, junto con las restricciones impuestas por las entidades financieras en la asunción de riesgos, han hecho que la obtención de avales en muchas ocasiones no sea posible, no quedándole otra opción viable al que pretende aplazar sus deudas tributarias que ofrecer la constitución de una hipoteca inmobiliaria unilateral a favor de la Administración.

Junto a la penalización que la opción de la hipoteca unilateral tiene en materia de intereses de las cantidades aplazadas, hemos asistido en los últimos años a una fuerte controversia sobre la tributación de la constitución de estas garantías que, en la mayoría de las ocasiones, se resolvía de forma desfavorable para el obligado tributario, al que se le exigía el pago de la modalidad de ADJ, o buscar amparo ante los tribunales. Afortunadamente, las últimas resoluciones del TEAC y del TS han resuelto esta controversia, validando la interpretación lógica de la normativa, y eximiendo a los obligados tributarios que se constituyen en deudores hipotecarios del pago del impuesto, al señalar como sujeto pasivo de estas operaciones a la Administración que, además, queda exenta.

Esto cobra especial importancia, ya que debemos tener en cuenta que los aspectos analizados en relación con estas garantías, constituidas mediante hipoteca unilateral a favor de la Administración, son igualmente válidos con ocasión de la interposición de una reclamación económico-administrativa, dado que, de conformidad con el artículo 233.3 de la LGT, se puede solicitar la suspensión de la ejecución del acto impugnado con la presentación de otras garantías que se estimen suficientes, siendo frecuente la hipoteca inmobiliaria unilateral a favor de la administración por las razones antes apuntadas para los aplazamientos y fraccionamientos.

VII. BIBLIOGRAFÍA

AA.VV. (2013): *Derecho y práctica tributaria*, Consejo General de Economistas y Consejo General de Asesores Fiscales, Madrid.

ÁLVAREZ BARBEITO, P. (2015): «Hipotecas unilaterales formalizadas en garantía de deudas tributarias aplazadas: la Administración acreedora como sujeto pasivo de AJD», *Revista Contabilidad y Tributación*, Centro de Estudios Financieros, núm. 391, págs. 158-162.

CALVO ORTEGA, R. (2006): «Aplazamiento y fraccionamiento del pago», *Los nuevos reglamentos tributarios*, Thomson-Civitas, Madrid.

CALVO VÉRGEZ, J. (2010): «Principales cuestiones planteadas en el aplazamiento y fraccionamiento de deudas tributarias: análisis normativo y jurisprudencia», *Gaceta Fiscal*, núm. 295, págs. 109-128.

CORCUERA TORRES, A. (1998): *Medidas cautelares que aseguran el cobro de la deuda tributaria*, Centro de Estudios Financieros, Madrid.

FERNÁNDEZ-DAZA, A. (2006): «El nuevo régimen de los aplazamientos y fraccionamientos de pago de las deudas tributarias tras el nuevo Reglamento General de Recaudación», *Técnica Económica: Administración y Dirección de Empresas*, núm. 75, págs. 35-43.

MARTÍN JIMÉNEZ, F.J. (2012): «Aplazamiento y fraccionamiento de pago de deudas tributarias», *Revista de Información Fiscal*, núm. 107, págs. 11-67.

MERINO JARA, I. (2007): «Las garantías en el aplazamiento y el fraccionamiento del pago», *Anuario de la Facultad de Derecho*, vol. XXV, págs. 13-27.

ROMERO GARCÍA, F. (2009): «El instituto jurídico de los aplazamientos y fraccionamientos de deudas tributarias», *Revista Española de Derecho Financiero*, Civitas, núm. 141, págs. 165-230.

SANCHEZ HUETE, M.A. (2010): «Aplazamiento y fraccionamiento de la deuda tributaria en momentos críticos de la actividad económica», *Revista Técnica Tributaria*, núm. 91, págs. 67-90.