

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5510 *Resolución de 15 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ciudad Real n.º 2, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de afectación por razón de subvención.*

En el recurso interpuesto por don E. V. S. y don A. R. L., Abogado, en nombre y representación de «Andaluza de Tramitaciones y Gestiones, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ciudad Real número 2, doña Lydia Estela Blasco Lizárraga, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de afectación por razón de subvención.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido en Ciudad Real el día 28 de enero de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ciudad Real, dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria número 130/2012, a instancias de «Unicaja Banco, S.A.», se testimonió decreto por el que se adjudica al ejecutante la finca registral número 13.615 del término municipal de Torralba de Calatrava, inscrita en el Registro de la Propiedad de Ciudad Real número 2, y se ordena la cancelación de la hipoteca que motivó tal procedimiento, así como las cargas posteriores a la misma. El citado mandamiento se acompaña de instancia suscrita por los representantes de la adjudicataria, en la que se solicita la cancelación de la inscripción de una subvención que quedaba pendiente de cancelar en el Registro.

II

Presentado en el Registro la Propiedad de Ciudad Real número 2 el día 28 de noviembre de 2014, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de Hecho I.—El día 28 de noviembre de 2014 se presentó mandamiento expedido en Ciudad Real el 28 de enero de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 por el que en el procedimiento judicial 130/2012, seguido por Unicaja Banco, S.A., se adjudica al ejecutante la finca número 13.615 del término municipal de Torralba de Calatrava, y se ordena la cancelación de la hipoteca que motivó tal procedimiento así como las cargas posteriores a la misma, junto con instancia firmada por los representantes de Unicaja Banco, S.A., en la que se solicita la cancelación de la inscripción de una subvención que quedaba pendiente de cancelar en el registro. Dicho documento dio lugar al asiento 290 del Diario 158 y en la referida fecha ha quedado disponible para su calificación. II.—Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta calificación: 1.—Con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta consta en el Registro en la inscripción octava de rectificación de obra nueva que por Resolución expedida en Toledo el 2 de noviembre de 2006 por don Álvaro Gutiérrez Prieto Director General de Promoción Empresarial y Comercio de la Consejería de Industria y Tecnología de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha la mercantil que era titular de la finca en ese momento recibió una subvención de 198.112,92 euros para destinarla a la actividad de fabricación de piezas de poliéster y plástico quedando obligado el beneficiario de la subvención a mantener las condiciones de inversión, actividad y los demás requisitos que dieron lugar a la concesión y pago de la subvención durante un periodo mínimo de cinco años a contar desde el momento de

abono de la ayuda. 2.–La citada afectación a la subvención no se canceló al inscribir la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria anterior, lo que ahora se solicita volviendo a presentar el mandamiento de cancelación del referido procedimiento. Fundamentos de Derecho I.–Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado. II- Vistos los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; artículo 31 de la Ley de Subvenciones y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2001 y 4 de mayo de 2009. III- En cuanto al fondo de la cuestión, se observa el defecto siguiente: Se deniega la cancelación de la subvención al no prestar el consentimiento para su cancelación el concedente de la misma o acompañarse la resolución judicial en juicio declarativo entablado contra aquél (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). La Ley General de Subvenciones establece en su artículo 31-4 que en el supuesto de bienes inscribibles en un Registro público deberá hacerse constar en el Registro el importe de la subvención concedida quedando el bien afecto al pago del reintegro de dicha cantidad cualquiera que sea su poseedor salvo que resulte protegido por la fe pública registral. Por lo tanto la constancia en el Registro de la subvención concedida hace que en lo sucesivo pese sobre la finca la afectación real al pago del reintegro de dicha cantidad en caso de incumplimiento de las condiciones de concesión de la subvención. La constancia en el Registro de la referencia a la subvención tiene como consecuencia el afectar el inmueble y a los posteriores adquirentes del bien de cara a una posible derivación de la acción por responsabilidad subsidiaria. Se considera que el tratamiento de esta afectación es similar al de las notas de afectación fiscal y trata de impedir la aparición de un tercero protegido por la fe pública registral. La constancia registral de la existencia de la subvención advierte a los terceros de la afectación de los bienes a la devolución de la subvención concedida en el caso de incumplimiento de las condiciones de la misma. Por tanto su finalidad es hacer oponible a los terceros adquirentes el derecho de la Administración para reclamar una deuda sobre ciertos bienes aunque su titular no sea aquel al que se concedió la subvención. Al igual que en las notas de afectación fiscal el papel de la referencia registral a la subvención es el publicar la posibilidad de esa reclamación futura con la finalidad de evitar la aparición de un tercero protegido y ello aunque no pueda considerarse que sea una medida de aseguramiento de una deuda líquida y exigible directamente. Estamos por tanto ante una limitación legal al dominio que nace por ministerio de la ley y la ejecución de esa responsabilidad posterior subsidiaria del tercero habrá de ser reclamada en su caso a través de su propio procedimiento previa declaración de fallido del obligado inicial y afectará necesariamente a cualquier adquirente de derechos sobre la finca en quien no concurren los presupuestos de la protección derivada de la fe pública registral. Es por ello que en el caso de una ejecución de hipoteca anterior no debe hacerse notificación alguna al concedente de la subvención, ya que el mismo no es titular según el Registro de ningún crédito actual, vencido y líquido por lo que si se le comunicase la existencia del procedimiento de ejecución sobre la finca tampoco podría ejercitar ninguno de los derechos que se atribuyen al tercer poseedor de los bienes lo que demuestra la inutilidad de realizarle comunicación alguna en el procedimiento de ejecución de una carga anterior. Y tampoco se cancelará la limitación legal como consecuencia de la ejecución y el rematante o adjudicatario quedará afectado como cualquier otro adquirente ulterior por el débito que, en su caso procediere. Por todo ello que no es posible la cancelación de la subvención sin consentimiento de su titular o la resolución judicial en juicio declarativo entablado contra aquél (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). En su virtud, Acuerdo La no inscripción del mandamiento precedente por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación. Contra la presente calificación (...) En Ciudad Real, a 18 de diciembre de 2014.–La Registradora (firma ilegible). Fdo.: Lydia Estela Blasco Lizárraga».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. V. S. y don A. R. L., Abogado, en nombre y representación de «Andaluza de Tramitaciones y Gestiones, S.A.», interpusieron recurso en virtud de escrito de fecha 14 de enero de 2015, en base, entre otros a los siguientes argumentos, algunos de los cuales agrupamos por su reiteración: Primera.— Que según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de mayo de 2009, pretender la mera afección de una finca al pago de una deuda sin más es algo que no se encuentra tipificado en nuestro ordenamiento jurídico, pues quedan bastantes cuestiones indefinidas, lo que significa que para realizar de modo efectivo la referida afección, habría que acudir a una de las figuras tipificadas, o en su defecto, esta afección habrá de estar convenientemente perfilada en todos sus contornos y consecuencias. En base a lo cual, se discrepa en cuanto a la pretendida afección de la finca objeto de ejecución a un eventual pago del reintegro de las cantidades percibidas por el anterior titular de la misma, al no ser éste un medio idóneo para que tal afección se entienda realizada. «La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado mencionada, de 4 de mayo de 2009, determina que aún pudiendo crearse nuevas figuras de derechos reales, conforme a lo establecido en los artículos 2.2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento, el 31 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones, y 34 de su Reglamento, así como las Resoluciones de la propia Dirección General de 25 de abril y 18 de julio de 2005, no obstante, estas figuras han de contar con determinados requisitos, al decir: "si bien con la limitación del respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son con carácter general, su inmediatividad, o posibilidad de ejercicio, directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado". Pues bien, aunque la figura que se crea no es totalmente atípica, sino que encuentra su fundamento en la Ley General de Subvenciones, esta ley "no regula una figura específica para, mediante la constancia registral de la afección, evitar que surja dicho tercero. Por supuesto que puede la Administración (Estatal o Autonómica) constituir garantías para asegurarse el cumplimiento de la finalidad de la subvención, cualquiera que sea el titular de la finca, pero esta garantía habrá de ser, bien una ya existente (hipoteca o condición resolutoria), bien una nueva pero cuyos perfiles y eficacia deben estar perfectamente delimitados...". Pues bien, la pretendida afección del bien al pago de la deuda, como mantenemos, no puede quedar garantizada dado que la Administración ha tratado de garantizarse la recuperación de las cantidades abonadas a una sociedad estableciendo una afección que no se encuentra completamente delimitada, es decir, como garantía de recuperación de estas cantidades pudo y debió acudir a una figura ya existente, en su lugar, impone la inscripción de esta subvención, que, como la propia registradora reconoce, no tiene ejecutividad directa y al eventual procedimiento de ejecución contra el actual titular del inmueble le resultarían oponibles excepciones y tercerías (...) no existe afección real del inmueble al reintegro de la subvención pues esta inscripción, o afección, tal y como detalla la mencionada resolución, no reúne los requisitos necesarios para afectar el inmueble a dicho pago; Segunda.—Que la registradora equipara la constancia registral de las subvenciones a las notas de afección fiscal, si bien obviando una cuestión fundamental, cual es la vigencia temporal limitada de éstas, que no les reconoce a aquéllas, creando por tanto, una figura jurídica nueva, lo que va más allá del fin que pretende otorgarle la Ley General de Subvenciones, pues este mismo cuerpo legal determina la prescripción de la acción de la Administración para el ejercicio de sus acciones. Si la propia titular del Registro acude a la analogía para definir la naturaleza, efectos y alcance de la constancia registral de las subvenciones, hasta tal punto que llega a mantener que operan de una forma similar a las notas de afección fiscal o que, "al igual que las notas de afección fiscal el papel de la referencia registral de la subvención...", se entiende que del mismo modo que pasa con las notas de afección fiscal, en las que una vez prescrita la acción de la Administración caducan, lo lógico es pensar que idéntica consecuencia tendrá para la constancia registral de las subvenciones, el hecho de que prescriba la acción de la Administración para obtener el reintegro, pues,

al igual que sucede con las notas de afección fiscal, se entiende que se trata de una medida de aseguramiento a favor de la propia Administración; prescritas sus acciones, entendemos que debe perder la protección que le otorga esa constancia registral, que por otra parte, ya habría perdido su razón de ser, pues las circunstancias de las que advierte a terceros, ya habría decaído al no haber ejercitado sus acciones la Administración. La Administración actuante dispone de un plazo para el ejercicio de sus derechos, por lo que no se admite el razonamiento de la registradora al limitar la acción para cancelar la constancia registral de la subvención, bien al consentimiento de la Administración, que evidentemente no lo va a dar en tanto en cuanto no le resulten reintegradas las cantidades abonadas al beneficiario de la subvención, bien una sentencia judicial firme dictada en un procedimiento seguido contra la Administración, dado que la titular del Registro no parece haber tenido en cuenta que la misma Ley General de Subvenciones que le «impone» la inscripción o afección, porque tampoco eso queda demasiado claro, por lo que diremos la constancia registral de dicha subvención, determina ocho artículos más adelante, esto es, en el 39, que la Administración dispone de un plazo de cuatro años para el reconocimiento o la liquidación del reintegro, estableciendo a continuación los hitos que determinan el inicio del cómputo de los plazos. Evidentemente, si tan similar es esta constancia registral a las notas de afección fiscal como la propia registradora manifiesta, no cabe que, a diferencia de éstas que sí que caducan por la inactividad de la Administración a los cinco años de haberse extendido, no exista una fórmula equivalente para este tipo de afecciones. En otras palabras, y esta es una de esas cuestiones que ponen de manifiesto las inconcreciones legales en cuanto a la regulación legal de este tipo de anotaciones, o incluso su fin último, cual es evitar que aparezca un tercero amparado por la fe pública registral, no se determina por la registradora un plazo de vigencia, sino que la configura, en nuestra opinión, yendo más allá de lo que le permite la ley, como una especie de afecciones atemporales, que tienen como una única finalidad avisar a terceros del "riesgo perpetuo" de una posible derivación de la responsabilidad patrimonial al propietario de una finca, como decimos y a tenor de la nota de calificación, pero sin límite de tiempo, lo que choca con la propia Ley General de Subvenciones (artículo 39.2, apartado c), o con la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que establecen plazos máximos para el ejercicio de las acciones propias de la Administración. "Difícil se nos hace entender que la inscripción o afección realizada para garantizar los derechos de reintegro de las subvenciones pueda extenderse temporalmente más allá de los plazos de prescripción que han dejado expirar las propias administraciones"; Tercera.—Que el artículo 31.4 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones, determina "la afección del bien inmueble al reintegro de las cantidades percibidas por el beneficiario de la subvención, salvo que el poseedor posterior resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se acredite la adquisición de los bienes con buena fe y justo título". Pues bien, en la certificación de cargas expedida a instancias del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ciudad Real, la registradora omitió cualquier referencia a la constancia registral de la subvención, cuyo acceso al Registro, por otra parte, es posterior a la constitución de la hipoteca, es decir, "Unicaja Banco, S.A.", no ha tenido posibilidad de conocer la existencia de esa inscripción o afección. Prueba de ello es que el Juzgado relaciona las cargas posteriores a cancelar sin que entre ellas figure mención alguna a la subvención, por lo que, el Juzgado, lógicamente no ordena de forma específica que se proceda a su cancelación, aunque sí de forma genérica al convenir lo siguiente: "De conformidad con el artículo 674 LEC se cancela la hipoteca constituida sobre la finca descrita en esta resolución; así como de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma, incluidas las verificadas con posterioridad a la certificación a que se refiere el artículo 656 de la LEC, siempre que ello fuere posible...". En cualquier caso, "y como decíamos, Unicaja que al constituir el préstamo hipotecario (...) no podía tener conocimiento de la existencia de dicha afección de la finca hipotecada al reintegro de la subvención, tampoco pudo tener este conocimiento durante la sustanciación del procedimiento pues la Sra. Registradora no consideró oportuno incluir esta información entre las que facilitó al Juzgado, información

que sí que constaba ya en el registro de la propiedad. De esta forma, la pretendida finalidad principal que, manifiesta, tienen este tipo de anotaciones, esto es: tratar de 'impedir la aparición de un tercero protegido por la fe pública registral', resulta desvirtuada tanto por las circunstancias del caso, al hipotecar el bien a favor de Unicaja antes de que en el Registro constase la subvención, es decir: la hipoteca es anterior a la anotación de la subvención, como por la actuación de la titular del Registro, que obvia esa información a la hora de expedir la certificación de cargas (...) Lo contrario, entendemos que no viene más que a reforzar la idea de que la Entidad adjudicataria del inmueble actúa en todo momento amparada por la buena fe registral, puesto que en ningún momento ha sido advertida de la existencia de esta subvención. Difícil se nos antoja justificar que a los administrados, sean éstos personas físicas o jurídicas, se les impongan tan onerosas consecuencias como las descritas por la registradora en su nota de calificación, cuando en ningún momento han sido advertidos de la existencia de esta inscripción o afección, puesto que la pregunta a formular en este caso sería, de qué sirve que una información de este tipo figure en el registro de la propiedad si cuando se va a ejecutar la hipoteca, y, en consecuencia a adjudicar la finca, la Entidad ejecutante no ha podido tener conocimiento de la existencia de la afección al reintegro de la subvención, lo que se agrava cuando, como en el caso que nos ocupa, la Ley de Enjuiciamiento Civil le obligaba a ello", y Cuarta.—Que la constancia registral de la afección por razón de subvención es por inscripción posterior a la hipoteca ejecutada y como tal debió ser cancelada al ser posterior, dado que la hipoteca objeto de ejecución es anterior a la inscripción de la subvención. "Por otra parte, el Juzgado, como hemos señalado, literalmente le ordena proceder a: '...la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656 de la LEC, y que aparecen especificadas en el Antecedente de Hecho. Tercero de la resolución transcrita...' (...) según la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 17 de marzo de 1993, las afecciones fiscales deben tener, en los procesos de ejecución, el mismo tratamiento que cualquier otra carga, y por tanto, como tal debió ser cancelada por mandato del juzgado en el mandamiento que dirige al Registro».

IV

La registradora emitió informe el día 5 de febrero de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82 y 134 de la Ley Hipotecaria; 31.4 y 5 y 38.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones; 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 10.1 de la Ley General Presupuestaria; 42, 43, 79, 170, 174 y 176 de la Ley General Tributaria; 67 del Reglamento General de Recaudación; 40 del texto refundido de la Ley de subvenciones de Baleares, aprobada por Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre; 32 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria; 36 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura; 29 de la Ley 9/2007, de 13 de junio, de subvenciones de Galicia; 28 de la Ley Foral de Navarra 11/2005, de 9 de noviembre, de Subvenciones, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2001; 4 de mayo de 2009; 18 de junio de 2012, y 3 de julio de 2014.

1. Las circunstancias relevantes para la resolución del presente recurso pueden resumirse como sigue:

Se presenta un mandamiento de cancelación de cargas dimanante de un procedimiento de ejecución hipotecaria. La adjudicación y cancelación fueron en su día objeto de inscripción, excepto por lo que respecta a la constancia registral de una afección

real por razón de la concesión de una subvención. La inscripción de la subvención es posterior a la inscripción de la hipoteca. Dicha inscripción de la subvención se practica en virtud de resolución del director general de Promoción Empresarial y Comercio de la Conserjería de Industria Tecnología de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Ahora se solicita la cancelación de esta afección.

La registradora defiende que el mandamiento de cancelación no es bastante para cancelar dicha afección, al entender que, de forma similar a las notas marginales de afección fiscal, la constancia registral de esta afección real no supone reflejar en el Registro un crédito actual, sino que cumple la función de impedir la aparición de un tercero protegido por la fe pública registral, posibilitando que la Administración pueda dirigirse frente a cualquier titular posterior mediante el oportuno procedimiento de derivación de responsabilidad. En consecuencia, tal afección no se considera carga posterior a la hipoteca ejecutada, ni la Administración concedente de la subvención debe ser notificada en el procedimiento de ejecución de la hipoteca, ni la misma debe ser cancelada al inscribir el mandamiento de cancelación.

Los recurrentes defienden los siguientes argumentos: Que de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo, en Resolución de 4 de mayo de 2009, la finca no está, en realidad, sujeta a afección real alguna; Que de admitirse la afección real de la finca, la misma debe estar sujeta a plazo de caducidad de acuerdo con la correlativa prescripción de la acción de la Administración; Que la constancia registral de la afección no se incluyó en la certificación de dominio y cargas; Que la inscripción de la afección es posterior a la inscripción de la hipoteca lo que convierte a la adjudicataria en tercero hipotecario, y Que por tratarse de una carga posterior a la hipoteca ejecutada, debe cancelarse de acuerdo con el principio de prioridad registral.

2. Como cuestión preliminar debe señalarse que la registradora ha acreditado en el presente expediente que sí incluyó en la certificación de dominio y cargas expedida para el procedimiento de ejecución hipotecaria que el titular registral recibió una determinada subvención para destinarla a actividad específica y por tiempo determinado. Por tanto, los argumentos del recurrente relativos a la condición de tercero protegido de la entidad adjudicataria no serán objeto de análisis.

3. La cuestión central del presente recurso consiste en determinar la naturaleza de la afección real de la finca al reintegro de la subvención concedida, para el caso de incumplimiento de la obligación de destino. Afección real que está prevista en el artículo 31.4.b de la Ley General de Subvenciones.

El presente caso no es idéntico al resuelto por este Centro Directivo en Resolución de 4 de mayo de 2009, pues en aquél la cuestión debatida era cómo debía acceder al Registro dicha afección real, afirmándose en su fundamento de Derecho tercero que: «Aunque la figura que se constituye no es totalmente atípica, pues viene establecida en una Ley como es la Ley General de Subvenciones (...) dicha Ley dice que el bien quedará afecto «al pago del reintegro cualquiera que sea su poseedor salvo que resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral», lo que no se regula en dicha Ley es una figura específica que sirva para, mediante la constancia registral de la afección, evitar que surja dicho tercero. Por supuesto que puede la Administración constituir garantías para asegurarse el cumplimiento de la finalidad de la subvención, cualquiera que sea el titular de la finca, pero la garantía deberá ser, bien una ya existente (hipoteca o condición resolutoria), bien una nueva pero cuyos perfiles y eficacia deben estar perfectamente delimitados (...)».

Posteriormente, la Resolución de 18 de junio de 2012, en su fundamento de Derecho quinto, afirmó que: «Sólo las afecciones legales, o sea, las establecidas por la Ley, son las únicas que permiten una constancia registral a través de las correspondientes notas marginales establecidas expresamente. Así, por ejemplo, sólo caben las afecciones fiscales al pago de los impuestos, las afecciones urbanísticas al pago de los saldos de las cuentas de liquidación provisional y definitiva, y las afecciones por razón de subvenciones a las que se refiere la Ley General de Subvenciones».

Tanto la Ley General de Subvenciones (cfr. artículo 31.4) como la legislación de varias Comunidades Autónomas (cfr. artículos 40 de la Ley de Subvenciones de Baleares, aprobada por el Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre; 32 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria; 36 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura; 29 de la Ley 9/2007, de 13 de junio, de Subvenciones de Galicia, y 28 de la Ley Foral de Navarra 11/2005, de 9 de noviembre, de Subvenciones) perfila genéricamente los contornos de la afección real por razón de subvención. Centrándonos en la Ley estatal, se establece: la necesidad de fijar un plazo de destino, que no será inferior a cinco años; la necesidad de precisar el importe de la subvención; la obligatoria constancia registral de los datos anteriores en el Registro; el apartado 4 del artículo 31 de la 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones determina que «en el supuesto de adquisición, construcción, rehabilitación y mejora de bienes inventariables, se seguirán las siguientes reglas: a) Las bases reguladoras fijarán el período durante el cual el beneficiario deberá destinar los bienes al fin concreto para el que se concedió la subvención, que no podrá ser inferior a cinco años en caso de bienes inscribibles en un registro público, ni a dos años para el resto de bienes. En el caso de bienes inscribibles en un registro público, deberá hacerse constar en la escritura esta circunstancia, así como el importe de la subvención concedida, debiendo ser objeto estos extremos de inscripción en el registro público correspondiente. b) El incumplimiento de la obligación de destino referida en el párrafo anterior, que se producirá en todo caso con la enajenación o el gravamen del bien, será causa de reintegro, en los términos establecidos en el capítulo II del título II de esta ley, quedando el bien afecto al pago del reintegro cualquiera que sea su poseedor, salvo que resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título o en establecimiento mercantil o industrial, en caso de bienes muebles no inscribibles».

Esta afección real es, por otra parte, coherente con al apartado quinto del propio artículo 31, de donde resulta que no se entiende incumplida la obligación de destino «cuando el cambio de destino, enajenación o gravamen sea autorizado por la Administración concedente. En este supuesto, el adquirente asumirá la obligación de destino de los bienes por el período restante y, en caso de incumplimiento de la misma, del reintegro de la subvención».

Por tanto, la constancia registral de esta afección real juega un papel decisivo para evitar la aparición de un tercero hipotecario o, dicho de otro modo, para evitar que mediante la enajenación de la finca pueda defraudarse la subvención concedida alegando la buena fe del adquirente.

Como ha quedado indicado anteriormente el apartado 4.a) del artículo 31 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, expresamente exige que tanto en la escritura, como en la inscripción se haga constar las base reguladoras en las que se fije el período durante el cual el beneficiario debe destinar los bienes al fin concreto para el que se concedió la subvención, que no puede ser inferior a cinco años en relación a los bienes inscribibles en un registro público.

4. Sentado, por tanto, que no parece necesario exigir la constitución de un derecho real típico o atípico para la constancia registral de la afección por razón de subvención, sino que es posible su constancia registral directa, planteamos ahora qué naturaleza y efectos despliega dicha afección real una vez que se ha hecho constar en el Registro.

El indicado artículo 31 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, en su apartado 4.b) expresamente determina que «el incumplimiento de la obligación de destino referida en el párrafo anterior, que se producirá en todo caso con la enajenación o el gravamen del bien, será causa de reintegro, en los términos establecidos en el capítulo II del título II de esta ley, quedando el bien afecto al pago del reintegro cualquiera que sea su poseedor, salvo que resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título o en establecimiento mercantil o industrial, en caso de bienes muebles no inscribibles».

De acuerdo con este precepto la afección no puede perjudicar al tercero protegido por la fe pública registral.

En el presente expediente la prioridad del adjudicatario en un proceso de ejecución directa hipotecaria deriva de la propia inscripción de hipoteca, que, como resulta de los antecedentes de hecho, su inscripción es anterior a la de la afección por subvención. Consecuentemente, al ejecutarse la hipoteca, preferente a la subvención, ha de procederse a la cancelación de las cargas posteriores.

En este sentido, el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil expresamente determina que «...el Secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados» (cfr. artículo 692.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), criterio reiterado por el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

No puede este Centro Directivo pronunciarse, por no ser de su competencia, sobre la eventual responsabilidad del adjudicatario, que pudo conocer, por constar así en la certificación de titularidad y cargas, la existencia de la afección al pago de la subvención, derivada de la afección legal impuesta en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de abril de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.